

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 3882

présenté par
M. Bazin

ARTICLE 44

Substituer aux alinéas 60 à 67, les quatre alinéas suivants :

« VI. – Par exception au V, le 3° du II du présent article entre en vigueur :

« 1° Le 1^{er} janvier 2028 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

« 2° Le 1^{er} janvier 2029 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;

« 3° Le 1^{er} janvier 2030 lorsque le syndicat des copropriétaires comprend au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 44, II, 3° modifie l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation pour intégrer le plan pluriannuel de travaux (le « PPT »), (ou son projet) parmi les documents devant être remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse ou à l'acte authentique de vente si celui-ci n'est pas précédé d'une promesse de vente.

Si nous comprenons l'objectif poursuivi par ce texte, l'introduction de cette obligation appelle plusieurs observations. L'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation est un article sensible puisqu'il regroupe un grand nombre de documents destinés à l'information de l'acquéreur. La collecte de ces documents n'est pas toujours évidente et déjà après la loi ALUR cet article a dû être allégé pour tenir compte des difficultés de collecte des documents concernant les comptes de la copropriété. Nous pouvons craindre de rencontrer de nouvelles difficultés pour obtenir le PPT.

En effet, si l'article 44, I du projet de loi modifie l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et envisage une obligation pour les immeubles de plus de 15 ans de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux sur la base d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, la décision reste entre les mains de l'assemblée des copropriétaires qu'il s'agisse dans le premier temps de l'élaboration du plan et dans le second temps de son approbation en tout ou en partie. Certes ces décisions relèvent de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance), mais on ne peut imposer aux copropriétaires de voter.

Le législateur a prévu une entrée par palier de l'obligation d'établir le PPT en fonction de l'importance des copropriétés, soit à compter du 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots et 1^{er} janvier 2025 pour celles de moins de 50 lots.

La date d'entrée en vigueur de l'article 44, II, 3° (modification de l'article L. 721-2 du CCH sur l'information des acquéreurs) est fixée pour chaque catégorie de copropriété une année après l'obligation d'établir le PPT. Ce délai d'une année est extrêmement court voire difficilement compatible avec la tenue successive de deux assemblées générales de copropriétaires.

La rédaction des 6° et 7° nouveaux de l'article L. 721-2 semble vouloir tenir compte des difficultés d'obtenir l'approbation en tout ou en partie du PPT puisque le 7° prévoit qu'à défaut de PPT adopté, c'est le projet qui devra être annexé mais la question de l'absence de projet de PPT n'est pas réglée.

En l'absence de ce projet de PPT, il ne pourra donc pas être satisfait à une obligation légale. Les notaires seront donc dans l'incapacité de régulariser les actes de ventes pour un certain pourcentage de copropriétés dont l'inertie est hélas bien connue. Le risque est celui d'une paralysie du marché immobilier des biens en copropriété.

Cet amendement vise donc à prévoir une date d'entrée en vigueur plus lointaine pour l'article 44, II, 3° (modification de l'article L. 721-2 du CCH sur l'information des acquéreurs), qui serait fixée pour chaque catégorie de copropriété cinq ans après l'obligation d'établir le PPT.