

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE87

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Fasquelle, Mme Grommerch, Mme Pons et M. Le Ray

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 28, insérer l'article suivant:

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° L'article 9 est ainsi modifié :

a) le deuxième alinéa est complété par les mots: « et pour tous travaux permettant le financement de travaux de requalification énergétique entrant dans le cadre du Grenelle II, à voter à l'article décidé pour ce type de travaux ».

b) le quatrième alinéa est complété par les mots: « sauf lorsqu'il s'agit de travaux permettant le financement de travaux de requalification énergétique entrant dans le cadre du Grenelle II à voter à l'article décidé pour ce type de travaux ».

2° Les article 25 et 25-1 sont supprimés.

3° La première phrase de l'article 26 est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « Sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés représentant au moins les 2/3 des voix exprimées les décisions concernant: » :

4° L'article 35 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas exclusif de la mise en place du Grenelle II sur l'environnement, ou pour tous travaux d'intérêt collectif si cette surélévation ou ces travaux en permet le financement, l'unanimité des copropriétaires du dernier étage n'est plus exigée, mais le vote se fait selon les dispositions du nouvel article 26. »

5° Compléter l'article 36 par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas exclusif de la mise en place du Grenelle II sur l'environnement, ou pour tous travaux d'intérêt collectif si cette surélévation ou ces travaux en permet le financement, l'indemnité des copropriétaires de l'étage supérieur n'est plus exigée. »

6° L'article 42 est ainsi modifié :

a) au premier alinéa, les mots « entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat » sont remplacés par les mots « une minorité d'un minimum de 5% de tous les copropriétaires du syndicat »

b) au deuxième alinéa, les mots « les copropriétaires opposants ou défaillants » sont remplacés par les mots « une minorité d'opposants d'un minimum de 5% de tous les copropriétaires du syndicat »

c) au troisième alinéa, les mots « saisi par un copropriétaire » sont remplacés par les mots « une minorité d'opposants d'un minimum de 5% de tous les copropriétaires du syndicat ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

A

Après une cinquantaine d'année d'application, on constate que la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été une réussite pour promouvoir la construction de copropriétés privées dans les trente années de l'après la guerre.

Elle est cependant, à l'heure actuelle, dépassée et constitue un frein pour l'adoption de décisions concernant les travaux de gros entretien, de remise aux normes, en particulier de sécurité et de transition énergétique voire d'améliorations d'intérêt collectif qui permettent à la copropriété d'évoluer avec son époque. (Exemple, les ascenseurs étaient considérés comme un luxe il y a 50 ans. Leur installation est désormais une évolution normale de la société, or elle est toujours considérée dans la loi comme une amélioration et sa décision en assemblée générale est soumise à la majorité très contraignante de l'article 26.)

Le bilan général de fréquentation des assemblées générales, décisionnaires, fait état de moyennes comprises entre 40 et 50%, et plus la copropriété est grande, plus fort est le taux d'absentéisme alors que pour réussir à faire voter une décision à l'article 26 il faut au moins 75% de présents et représentés (les « contre » sont toujours présents). En outre les bailleurs ne résidant pas ne participent pas au fonctionnement donc sont moins présents et s'opposent en général à toutes modifications surtout d'investissement plus ou moins onéreux.

Or, si les sociétés d'habitat social ont la possibilité de détruire des immeubles qui ne répondent plus aux critères actuels de sécurité d'habitabilité et de confort le monde de la copropriété ne peut agir de la même façon. Contraint à des travaux dont le caractère d'amélioration est spécifié au paragraphe c de l'article 26 sans définition précise de ce que peut être l'amélioration, ces travaux ne sont pas votés parce qu'une minorité les refuse. Sur le plan patrimonial cette position ne pourra qu'accentuer la fragilité des copropriétés anciennes dont les trois quarts ont plus de 40 ans.

Il est donc temps de remédier à cette insuffisance originelle de la loi qui n'avait pas prévu le vieillissement des constructions. Un certain nombre de copropriétés sont de ce fait en grand état de faillite (voir le rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » de M. Dominique BRAYE Président de l'ANAH et sa très précise analyse des causes de cet état de fait). Ainsi, même pour les

copropriétés en bonne santé financière, les majorités actuelles de décisions sont un handicap au maintien de la valeur de leur patrimoine.

D'une manière générale la loi sur le statut de la copropriété vise systématiquement à protéger chaque copropriétaire contre toutes décisions qui seraient imposées par l'assemblée générale de copropriétaires sur projet du syndic professionnel ou bénévole. Alors qu'une décision d'intérêt général devrait être prioritaire et s'imposer à la majorité simple des votants.

Cet amendement vise donc à modifier certains articles de la loi du 10 juillet 1965