

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 juillet 2013

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE872

présenté par
M. Goldberg, rapporteur

ARTICLE 27

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Au deuxième alinéa de l'article 10, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « et de verser au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, » ;

2° L'article 14-2 est ainsi modifié

a) Au début du premier alinéa, est insérée la référence : « I. - » ;

b) Au premier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;

c) Il est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« II. – Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de cinquante lots ou plus soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de prévoyance à l'issue de la période de dix ans définie par l'article 1792-4-1 du code civil pour faire face aux dépenses résultant :

« 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

« 2° des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article ;

« Ce fonds de prévoyance est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

« L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement des travaux listés au présent II.

« Par exception, lorsqu'en application des dispositions de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux.

« Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

« Si le diagnostic technique prévu par l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance pendant la durée de validité du diagnostic.

« Les sommes versées au titre du fonds de prévoyance sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

3° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « constituer », la fin du sixième alinéa est ainsi rédigé :

« le fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 de la présente loi lorsque l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation et soumis à la présente loi et comporte moins de cinquante lots. Cette décision de création ainsi que le montant de la cotisation au fonds de prévoyance sont approuvés à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; »

b) après le huitième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – d'ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il choisit un compte séparé rémunéré dont les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de prévoyance prévu au II de l'article 14-2 lorsque le syndicat est tenu ou a décidé de constituer ce fonds. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »

4° L'article 19-1 est ainsi rédigé :

« *Art. 19-1.* – Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de prévoyance mentionné à l'article 14-2, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens. »

5° Après le deuxième alinéa de l'article 19-2 est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont applicables aux cotisations du fonds de prévoyance prévu par l'article 14-2. » ;

6° Après le deuxième alinéa de l'article 24-4, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation comporte des travaux d'économie d'énergie. »

II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le livre VII, tel qu'il résulte de l'article 23, est complété par un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III

**« ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU
STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

« Chapitre unique

**« Diagnostic technique global des immeubles
relevant du statut de la copropriété**

« *Art. L. 731-1.* – Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider de faire réaliser par un tiers, dont les compétences nécessaires pour réaliser ce diagnostic sont précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination principale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

« La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Ce diagnostic technique global comporte :

« – Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

« – Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

« – Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

« – Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu à l'article L. 134-3 ou à l'article L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code satisfait cette obligation.

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

« *Art. L. 731-2. – I. –* Le contenu du diagnostic technique est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

« *II. –* Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

« *Art. L. 731-3. –* Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I. de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis selon des modalités précisées par décret.

« *Art. L. 731-4. –* Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique prévu à l'article L. 731-1.

« *Art. L. 731-5. – I. –* Dans le cadre des procédures prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique et aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du présent code, l'autorité administrative

compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.

« II. – A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. »

2° L'article L. 111-6-2 est abrogé.

III. – Les dispositions des I et II sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les blocages importants des instances de la copropriété concernent principalement la politique de gestion patrimoniale : l'intérêt collectif lié au maintien en bon état du bâti ne prime pas en assemblée générale et ne favorise pas une gestion patrimoniale. Or le parc des copropriétés est confronté à de lourds enjeux en matière de rénovation. Le rapport du président de l'Anah Dominique Braye a souligné le vieillissement du parc des copropriétés françaises. A titre d'illustration, les immeubles en copropriété construits entre 1945 et 1985 arrivent au terme d'un cycle de vie technique et nécessitent de lourds investissements pour les maintenir en bon état et améliorer leur performance énergétique. L'Anah estime ainsi que 40 à 70 milliards d'euros devront être investis dans les 10 ans à venir pour effectuer les travaux de rénovation des parties communes (soit fréquemment plus de 20 000 € par logement). Or, il ne s'agit que d'une estimation partielle car ce segment ne représente que 25% du parc total.

Pour répondre aux lourds enjeux de rénovation du parc des copropriétés, il est nécessaire d'inciter les syndicats de copropriétaires à mettre en œuvre une gestion patrimoniale de long terme des immeubles, reposant sur trois principes :

- une meilleure connaissance et un meilleur suivi de l'état du bâti par l'instauration de diagnostics techniques réguliers ;
- la programmation de travaux pour maintenir le bâti en bon état ;
- la constitution de provisions pour ces gros travaux, afin de faciliter leur financement au moment de leur mise en œuvre et d'étaler la charge pesant sur les copropriétaires, en particulier les plus modestes.

Cette dynamique de gestion n'est pas favorisée par le régime actuel de la copropriété. En effet, le syndic, qui devrait avoir ce rôle de conseil, n'est pas en capacité d'assumer pleinement ce rôle.

Comme le syndic facture des honoraires pour la conduite des travaux, il est fréquemment suspecté de recommander des travaux inutiles quand bien même ses conseils sont judicieux.

Pour donner au syndicat des copropriétaires les moyens de mettre en place une politique de gestion de long terme permettant de dépasser les contingences individuelles au profit de l'intérêt collectif, le présent amendement propose donc :

- d'instaurer un fonds de prévoyance obligatoire pour financer les travaux décidés par les copropriétaires ou prescrits par les lois et règlements et restreindre cette mesure aux copropriétés moyennes et grandes qui sont les plus affectées par les problèmes de gouvernance ;
- de définir un diagnostic technique global de l'immeuble et de sa gestion destiné à éclairer les choix de gestion des copropriétaires. En offrant aux copropriétaires la possibilité de faire analyser la situation de l'immeuble par un tiers aux compétences reconnues et encadrées par des textes réglementaires, ils pourront plus facilement hiérarchiser les priorités en matière de travaux et ainsi prendre en toute connaissance de cause les décisions en maîtrisant tous les paramètres.

La constitution de provisions incite à la mise en œuvre des travaux car les copropriétaires voudront nécessairement utiliser ses provisions à leur bénéfice et, ce faisant, au bénéfice de l'intérêt collectif du syndicat. Toutefois, il ne faut pas pénaliser les syndicats de copropriétaires vertueux qui ont déjà fait des travaux régulièrement. En conséquence, ces syndicats peuvent décider de faire réaliser un diagnostic technique global et, si celui-ci ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les cinq ans, ces syndicats de copropriétaires sont exonérés de l'obligation de constituer un fonds de prévoyance. Les syndicats dont l'immeuble est encore couvert par la garantie décennale sont également dispensés de cette obligation de constituer un fonds de prévoyance tant que la garantie décennale est en cours.

L'amendement prévoit une articulation avec l'audit énergétique prévu par l'article L134-4-1 du code de la construction et de l'habitation puisque ces obligations entrent en vigueur au 1er janvier 2017 et ne concernent que les copropriétés de 50 lots et plus.

Le présent amendement tire également les conséquences de l'instauration par amendement du fonds de prévoyance obligatoire pour les copropriétés de 50 lots et plus :

- en supprimant les provisions facultatives prévues à l'article 18 pour les remplacer par un fonds de prévoyance facultatif pour les copropriétés de moins de 50 lots et ainsi avoir des dispositions cohérentes avec l'article 14-2 ;
- en introduisant une modification aux articles 19-1 et 19-2 afin de garantir le versement de la cotisation au fonds de prévoyance qui est ainsi incluse dans l'assiette du privilège spécial immobilier et recouvré au même titre que les autres charges.