

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE595

présenté par

M. Tetart, M. Apparü, M. Cinieri et M. Suguenot

ARTICLE 27

A l'alinéa 9, supprimer les mots :

« à l'issue de la période de dix ans définie à l'article 1792-4-1 du code civil ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

A. Le fonds travaux prépare l'avenir et empêche les transferts de charges de gros travaux sur le nouvel acquéreur.

C'est donc dès le départ et non au bout de dix ans que ce fonds doit être constitué. À défaut :

- les investisseurs ou copropriétaires les plus mobiles partiront avant l'échéance des gros travaux et laisseront cette charge entière aux nouveaux acquéreurs ;
- les nouveaux acquéreurs après dix ans auront donc à supporter les premiers gros frais pour le gros entretien devenu nécessaire après dix ans, en plus de l'endettement lié à leur prêt ;
- les travaux postérieurs à la garantie décennale auront ainsi du mal à être financés et s'enclenchera une première spirale de dégradation des copropriétés fragiles.

La proposition : imposer le « fonds travaux » à tous les syndicats de copropriété.

B. Par ailleurs il est difficile de comprendre pourquoi en dessous de 10 lots principaux le seuil minimum de provisions annuelles du fonds travaux est descendu à 3 %, sachant :

- que le seuil de 5 % est déjà très faible ;
- que les quote-parts de travaux sont en général plus élevées dans les petits immeubles, les dépenses étant réparties sur moins de lots.

La proposition est donc simple : imposer le taux minimum de 5 % du budget annuel des charges à tous les syndicats de copropriétaires.