



N° 894

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 février 2023.

PROPOSITION DE LOI

*visant à interdire aux copropriétaires en défaut
de voter aux assemblées générales,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Vincent SEITLINGER, Josiane CORNELOUP, Alexandre PORTIER, Francis DUBOIS, Victor HABERT-DASSAULT, Virginie DUBY-MULLER, Christelle PETEX-LEVET, Vincent DESCOEUR, Stéphane VIRY, Philippe JUVIN, Patrick HETZEL, Yannick NEUDER, Nathalie SERRE, Emmanuelle ANTHOINE, Nicolas RAY, Ian BOUCARD, Jean-Jacques GAULTIER, Jean-Pierre TAITE, Thibault BAZIN, Alexandra MARTIN, Éric PAUGET, Isabelle VALENTIN, Véronique LOUWAGIE, Julien DIVE, Alexandre VINCENDET, Marc LE FUR, Anne-Laure BLIN,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Selon le registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat, le taux de charges de copropriétés impayés en France en mars 2022, était de 20 %, avec deux tiers des impayés concentrés dans 16 % des copropriétés. Dans la mesure où les copropriétaires sont tenus d'être solidaires dans le paiement de leurs charges, les copropriétaires en défauts font peser la dette de leurs impayés sur les autres copropriétaires. Lorsque les charges deviennent trop élevées, ces derniers ne peuvent plus payer. De fait, la copropriété s'embourbe et le montant de la dette devient trop important pour permettre de financer les travaux indispensables à l'entretien de l'immeuble. Ceci amène à la mise en péril de toute la copropriété.

Dans ce cas de figure, le syndicat dans son ensemble est mis en cause pour manquement à son devoir de conservation de l'immeuble et d'administration des parties communes. Par la suite, s'il n'existe aucun moyen technique pour mettre fin aux désordres constatés, ou si le coût estimé des travaux est trop élevé, la collectivité intervient par Arrêté de péril afin de démolir l'ensemble ou une partie de l'immeuble. Outre l'accroissement des dépenses publiques, certains copropriétaires assidus dans le paiement de leurs charges se retrouvent contraints de quitter leur logement.

Il convient par conséquent de mettre au point des outils palliant cette insuffisance. La présente proposition de loi a donc deux portées : d'une part, compliquer le défaut de paiement des charges afin de prévenir les dégradations. D'autre part, s'assurer que les choix au moment du vote du budget ne se font pas en fonction des dettes des copropriétaires, mais des nécessités d'entretien de l'immeuble. Dans ce cadre, cet article unique propose que les copropriétaires en défaut n'aient plus la possibilité de voter aux Assemblées générales et ce, jusqu'à l'acquittement de leurs charges, comme c'est le cas dans n'importe quelle association. Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Le premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Tout copropriétaire qui, à la date de la convocation de l'assemblée générale, n'a pas payé deux appels de charges trimestrielles consécutifs ou plus, ne peut prendre part au vote des délibérations de ladite assemblée générale. »

