

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2024

PRÉVENIR LES LITIGES RELATIFS AUX OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE
ET À SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ - (N° 629)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

AMENDEMENT

N ° 11

présenté par

Mme Levavasseur, M. Allisio, M. Amblard, Mme Auzanot, M. Ballard, Mme Bamana, M. Barthès, M. Baubry, M. Beaurain, M. Bentz, M. Bernhardt, M. Bigot, M. Bilde, M. Blairy, Mme Blanc, M. Boccaletti, Mme Bordes, M. Boulogne, Mme Bouquin, M. Bovet, M. Buisson, M. Casterman, M. Chenu, M. Chudeau, M. Clavet, Mme Colombier, Mme Da Conceicao Carvalho, M. de Fleurian, M. de Lépinau, Mme Delannoy, M. Dessigny, Mme Diaz, Mme Dogor-Such, M. Dragon, M. Dufosset, M. Dussausaye, M. Dutremble, M. Evrard, M. Falcon, M. Florquin, M. Fouquart, M. Frappé, M. Gabarron, Mme Galzy, M. Gery, M. Giletti, M. Gillet, M. Christian Girard, M. Golliot, M. Gonzalez, Mme Florence Goulet, Mme Grangier, Mme Griseti, M. Guibert, M. Guinot, M. Guitton, Mme Hamelet, M. Houssin, M. Humbert, M. Jacobelli, M. Jenft, M. Jolly, Mme Joncour, Mme Josserand, Mme Joubert, Mme Laporte, Mme Lavalette, M. Le Bourgeois, Mme Le Pen, Mme Lechanteux, Mme Lechon, Mme Lelouis, M. Limongi, M. Lioret, Mme Loir, M. Lopez-Liguori, Mme Lorho, M. Lottiaux, M. Loubet, M. David Magnier, Mme Marais-Beuil, M. Marchio, M. Markowsky, M. Patrice Martin, Mme Martinez, Mme Alexandra Masson, M. Bryan Masson, M. Mauvieux, M. Meizonnet, M. Meurin, M. Monnier, Mme Mélin, Mme Ménaché, M. Ménagé, M. Odoul, Mme Parmentier, M. Perez, M. Pfeffer, Mme Pollet, M. Rambaud, Mme Ranc, M. Rancoule, M. Renault, Mme Rimbart, M. Rivière, Mme Robert-Dehault, Mme Roullaud, Mme Roy, Mme Sabatini, M. Sabatou, M. Salmon, M. Sanvert, M. Schreck, Mme Sicard, M. Taché de la Pagerie, M. Jean-Philippe Tanguy, M. Taverne, M. Tesson, M. Tivoli, M. Tonussi, M. Villedieu, M. Vos, M. Weber et M. Muller

ARTICLE ADDITIONNEL

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

Le deuxième alinéa du II de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en toutes taxes comprises.

« La résolution devra détailler les actes de gestion correspondant à cette rémunération spécifique.

« La rémunération du syndic devra être prélevée en fonction de l'avancement des travaux jusqu'à réception et levée des éventuelles réserves ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à garantir une transparence accrue et une gestion rigoureuse des rémunérations du syndic dans le cadre de projets soumis à l'assemblée générale.

En précisant que la rémunération doit être exprimée en toutes taxes comprises (TTC), il s'agit d'assurer une information claire et complète pour les copropriétaires, évitant ainsi toute ambiguïté sur les montants réellement dus.

Par ailleurs, cet amendement entend remédier aux insuffisances de l'actuel article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, qui autorise le syndic à percevoir des honoraires supplémentaires pour le suivi de travaux, calculés en pourcentage du montant total des travaux. Cette disposition, en l'état, suscite des conflits d'intérêts, car elle peut inciter le syndic à favoriser la réalisation de travaux coûteux, ce qui alimente la méfiance des copropriétaires envers leur gestionnaire. De plus, le texte actuel ne précise ni les tâches spécifiques que le syndic doit accomplir en contrepartie de ces honoraires supplémentaires, ni les modalités selon lesquelles ces honoraires doivent être prélevés.

Pour répondre à ces problématiques, cet amendement propose de mieux encadrer ces pratiques en établissant que les honoraires de suivi de travaux doivent être directement liés à l'avancement effectif des opérations. Cette mesure garantirait une plus grande transparence, une rémunération proportionnelle aux efforts réellement fournis, et un regain de confiance des copropriétaires dans la gestion des travaux décidés en assemblée générale.