

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2008

MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE - (n° 842)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1317

présenté par
MM. Dionis du Séjour, de Courson, Vigier
et les membres du groupe Nouveau centre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant :**

Après le neuvième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Un décret précise les modalités de rémunération des syndics dans le cadre des prestations exceptionnelles étant entendu que l'assemblée générale des copropriétaires vote cette rémunération en même temps que les travaux.

« Ce décret fixe la liste des tâches de gestion courante prises en charge par les syndics et qui doivent être incluses dans les honoraires forfaitaires. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis l'arrêté du 2 décembre 1986, les syndics peuvent fixer librement leurs honoraires en distinguant les honoraires concernant la gestion courante et ceux relatifs aux prestations dites particulières.

Pour assurer la mise en concurrence des entreprises, l'étude des devis et le suivi des dossiers, les syndics perçoivent une rémunération correspondant à un pourcentage du montant total des travaux (entre 2 et 5 %). Ce système pervers ne les incite pas à rechercher les meilleures propositions.

Ce comportement est défavorable aux copropriétaires, c'est pourquoi il convient d'y remédier en créant un principe selon lequel l'assemblée générale des copropriétaires vote la rémunération du syndic en même temps que les travaux exceptionnels.

Par ailleurs, suite à une pratique trop fréquente consistant à sortir de la gestion courante un nombre croissant de tâches prises en charge par les syndics, un avis publié par le Conseil national de la consommation, le 27 septembre 2007 a établi une liste des tâches de gestions courantes qui doivent être incluses dans les honoraires forfaitaires.

Afin que les contrats de syndics puissent rapidement être mis en conformité, il serait souhaitable qu'un décret soit publié.