

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

21 janvier 2015

## LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 347 (Rect)

présenté par

M. Tetart, M. Morel-A-L'Huissier, Mme Lacroute, M. Straumann, M. Hetzel, M. Abad,  
M. Goasguen, M. Lurton, M. Poisson, Mme Genevard, Mme Louwagie, Mme Poletti et M. Piron

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

La première phrase du quatrième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complétée par les mots :

« ou lorsqu'il considère qu'il n'y a pas lieu à une mise en concurrence du syndic en place ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La rédaction de l'article 55 de la loi ALUR portant modification de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, aboutit à une situation où, à la fin de chaque contrat de syndic, une mise en concurrence du syndic est obligatoire. La notion de « renouvellement » n'existant pas, la mise en concurrence se trouve être devenue une obligation alors même que les copropriétaires peuvent être satisfaits de leur syndic. Cette situation a aussi été relevée par certaines organisations de consommateurs.

Or, les contrats de syndic sont en règle générale d'une durée annuelle. La gouvernance des copropriétés s'en trouve complexifiée et décourageante. La mise en concurrence sans discernement alourdit de manière injustifiée le travail des conseillers syndicaux et détourne les acteurs de l'objet de leur mission bénévole.

En pratique, les Conseils syndicaux satisfaits des prestations de leur syndic n'opèrent aucune mise en concurrence, se plaçant de facto dans l'illégalité.

Dans cette configuration, il conviendrait de simplifier et d'aménager ce principe de concurrence pour le rendre opérant en prévoyant que le conseil syndical puisse proposer à l'Assemblée générale

de ne pas procéder à la mise en concurrence du syndic en place s'il considère qu'elle n'a pas lieu d'être. Il reviendra ensuite à l'Assemblée générale de statuer.

Sans remettre en question le droit pour chaque copropriétaire d'inscrire des contrats concurrents, cet aménagement permet ainsi d'alléger la procédure de mise en concurrence sans l'affaiblir.