

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 575

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 26

Après le mot :

« syndics »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 31 :

« correspondant aux prestations de gestion courante, dont la liste est définie par un décret, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue à l'occasion de prestations complémentaires définies dans le contrat de syndic. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour la gestion d'une copropriété, actuellement la réglementation prévoit deux types de missions : les tâches relevant de la gestion courante et les autres. Seules les tâches relevant de la gestion courante sont listées limitativement par voie réglementaire (arrêté du 19 mars 2010). Il s'agit de celles qui permettent de faire « tourner » au quotidien une copropriété (entretien et maintenance de l'immeuble, conservation et gestion des archives du syndicat, tenue de la comptabilité générale de l'immeuble ...). Ces tâches de gestion courante sont rémunérées par un forfait annuel. Les autres tâches sont des prestations complémentaires non limitativement énumérées, relatives à chaque immeuble et aux besoins particuliers de celui-ci : travaux d'amélioration, de transformation, assemblée générale supplémentaire... Ces prestations particulières, prévues au contrat du syndic professionnel, font l'objet d'une rémunération spécifique, hors forfait pour prestations de gestion courante.

Cet amendement propose de clarifier la rédaction actuelle de l'alinéa 25 afin que les prestations complémentaires ne soient pas figées par une liste limitative fixée par un décret ou un arrêté. A défaut, l'encadrement des prestations complémentaires entraînerait une homogénéisation des

services offerts aux consommateurs et les priverait du choix de pouvoir disposer d'une offre de services adaptée à leurs besoins et aux évolutions technologiques.

Pour exemple, dans le cadre des rapports locatifs régis par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les charges récupérables sur les locataires sont fixées limitativement par un décret depuis le 26 août 1987 n°87-713. Il n'a que très peu évolué. Cela entrave toute modernisation et adaptation des immeubles mis en location faute pour les propriétaires de pouvoir récupérer sur les locataires les charges de fonctionnement correspondant à ces éléments d'équipements.