ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 586

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 26

Après l'alinéa 28, insérer les trois alinéas suivants :

« 2° *bis* Après l'article 18, est inséré un article 18-1 AA ainsi rédigé :

« *Art. 18-1 AA.* – Par dérogation à l'article 18, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires conviennent librement, avec le syndic dans le cadre de son contrat, des missions du syndic, des honoraires de celui-ci, de la durée du mandat, des modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et des modalités de perception des fonds.

« Si un seul lot est la propriété d'une personne physique, le régime de droit commun de l'article 18 précité est applicable ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certains immeubles en copropriété ont une spécificité liée à la composition du syndicat des copropriétaires. Dans la majorité des copropriétés à usage principal d'habitation ou à usage mixte, il est légitime d'organiser l'équilibre des pouvoirs entre l'organe de gestion (le syndic) et l'organe de décision (l'assemblée générale, ou le syndicat) par la mise en place de règles impératives.

En revanche, dans les copropriétés composées exclusivement de personnes morales : investisseurs immobiliers, asset managers, sociétés civiles ou commerciales, les règles impératives ne se justifient pas ; elles peuvent en outre constituer un frein à la décision, à la mise en place de projets de rénovation ambitieux et de pérennisation du patrimoine.

L'internationalisation du marché de l'immobilier tertiaire conforte également l'intérêt d'une plus grande liberté des parties, dans leurs relations avec leur syndic.

Dans ces hypothèses, il convient de soumettre à la liberté contractuelle le mandat de syndic, les missions qu'il prévoit, ainsi que le montant de sa rémunération, la durée du mandat et les modalités de placement des fonds des syndicats de copropriétaires.

Étant observé que si un seul lot de copropriété du syndicat appartient à une personne physique, l'article 18 est applicable de plein droit.