ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 597

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 26

Compléter l'alinéa 28 par les mots :

« sauf décision contraire de l'assemblée générale ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les textes actuels exigent que le contrat de syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.

De telles durée et dates sont décidées par l'assemblée générale après le cas échéant, discussion avec le syndic. On ne peut oublier que le mandat du syndic fait l'objet d'un contrat liant ce dernier au syndicat des copropriétaires.

Or, imposer sans discussion possible ou choix de l'assemblée générale et du syndic, parties au contrat conclu, la fin du contrat en cours du simple fait de l'élection d'un nouveau syndic, c'est oublier le fondement même de toute relation contractuelle et notamment le principe instauré par le premier alinéa de l'article 1134 du code civil qui dispose que : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ».

Par ailleurs, le projet de texte risque de générer litiges et contentieux. En effet, en vertu de la Jurisprudence existante, la révocation d'un mandat en cours sans accord du cocontractant, permet à ce dernier de demander des dommages intérêts à l'autre partie. Par conséquent, le syndic sortant dont le mandat est toujours en cours et qui n'a pas donné son accord à sa révocation pourrait demander un dédommagement au syndicat.

Il convient de rappeler par ailleurs, que les honoraires perçus par le syndic qui n'a certes pas été réélu mais dont le mandat se poursuit néanmoins postérieurement à l'assemblée générale qui a élu son successeur, correspondent à une gestion effective du syndicat, donc à des missions et tâches réellement réalisées.

Ainsi, la possibilité de la continuation du contrat de syndic en cours malgré l'élection d'un nouveau syndic doit être laissée à l'assemblée générale dans la mesure où elle a seule reçu de l'article 25 c) de la loi du 10 juillet 1965, le pouvoir de désigner ou de révoquer le syndic.

Le présent amendement introduit cette possibilité.