ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 599

présenté par

M. Vitel

ARTICLE 26

À l'alinéa 56 supprimer les mots :

« faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de texte exige que les projets de contrats de syndic comportent l'indication des frais afférents au compte bancaire séparé et ce, pour permettre au syndicat des copropriétaires de mettre les contrats de syndic en concurrence.

Ce texte pose tout d'abord un problème pratique : comment un syndic qui n'est pas encore élu pourrait négocier auprès d'une banque les frais afférents à l'ouverture de plusieurs comptes bancaires auprès de cet établissement ?

Par ailleurs, s'agissant de la mise en concurrence des contrats de syndics soumis à l'assemblée générale, si les copropriétaires sont sensibles au montant des honoraires du syndic au titre de la gestion courante et des prestations particulières, les frais portant sur le compte bancaire du syndicat ne sont pas déterminants dans le choix du mandataire du syndicat.

Enfin, le contrat de syndic lie le syndicat des copropriétaires au syndic. Il a donc pour objet de régir les relations entre ces deux seules personnes. Ainsi en vertu de l'article 1165 du code civil qui dispose que « les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes », Il n'a donc pas à comporter de clauses fixant les frais d'un tiers au contrat tel un établissement bancaire.

Pour l'ensemble de ces motifs, cet amendement propose de supprimer l'indication des frais afférents au compte bancaire séparé dans les projets de contrat de syndic.