

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE48

présenté par

M. Tetart, M. Abad, Mme de La Raudière, M. Cinieri et M. Suguenot

ARTICLE 26

A la deuxième phrase de l'alinéa 21, après la référence :

« 25 »,

insérer les mots :

« et, le cas échéant, de l'article 25-1 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte actuel prévoit que la copropriété ne pourra choisir son banquier qu'à la **seule majorité de l'article 25** (sans possibilité de passer, le cas échéant, en « 25-1 » c'est-à-dire avec une deuxième lecture possible à la majorité de l'article 24).

Cette disposition (qui n'est pas comprise des non-spécialistes - dans la réalité - elle empêchera, dans un nombre très important de situations, de respecter le choix de la **grande majorité** des présents et représentés. Voyons pourquoi.

Prenons, en effet, l'exemple classique d'une assemblée générale où sont présents et représentés 60 % des millièmes, soit 600 millièmes. Si 80 % de ces personnes présentes et représentées veulent changer de banquier (donc 480 millièmes, c'est-à-dire 80 % de 600 millièmes), **le changement ne sera pas possible** (puisque'il faut dépasser 501/1000è sans possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1 en deuxième lecture), **ce qui sera, admettons-le, tout de même incroyable**, voire inadmissible.

Alors qu'avec la « passerelle » de l'article 25-1, le vote – dans notre exemple – aurait été acquis.

Or chacun sait que si la majorité de l'article 25-1 a été introduite dans la loi, c'est parce que la majorité « stricte » de l'article 25 (sans passerelle) est difficile à obtenir et entraîne souvent des blocages dans les décisions en copropriété.

Conséquence : si le recours à la majorité de l'article 25-1 n'est pas possible, nous courons vers une situation où le syndic pourra imposer **sa** banque contre la majorité des copropriétaires présents et représentés (donc les plus mobilisés), avec tous les risques que cela comportera :

- absence de concurrence et abus tarifaires ;
- maintien de la pratique des comptes « *reflets* ».