

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

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

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE49

présenté par

M. Tetart, M. Abad, M. Cinieri et M. Suguenot

ARTICLE 26

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 62 :

" Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée "... (*Le reste sans changement*)

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi ALUR a introduit une disposition concernant la mise en concurrence obligatoire (en cas de « **changement** » de syndic) sous contrôle du conseil syndical.

« *En cas de **changement de syndic**, la désignation du nouveau syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectué par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet* ».

(...)

« *Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrat de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale* ».

Cette disposition pose au moins deux problèmes :

1. D'abord il ne faut pas viser le changement de syndic, mais la **désignation**. En effet, quand un syndic arrive en fin de mandat la « **question** » soumise à l'assemblée générale n'est pas celle du « **changement** » de syndic mais celle de la « **désignation** » du syndic (qui peut être le même : dans ce cas il s'agit de renouvellement) ou d'un autre (dans ce cas il s'agit de changement).

La loi devrait donc viser l'hypothèse de la « *désignation du syndic* » (« *Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic* », etc.) à la place de : « *En cas de changement de syndic...* »).

1. Ensuite le texte actuel de la loi laisse entendre qu'un contrat de syndic ne pourrait être soumis au vote de l'assemblée générale que s'il a été soumis préalablement au conseil syndical qui **doit** fournir un avis.

Or ceci risque d'être une source de litige :

- 1) que se passera-t-il si le conseil syndical n'a pas rendu d'avis ?
- 2) qu'est-ce qu'un « *avis* » du conseil syndical sur un contrat de syndic ?

On voit bien que le projet de loi est trop flou, et donc soit inapplicable, soit source de litiges potentiels.