ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

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

Retiré

AMENDEMENT

N° CE54

présenté par

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

ARTICLE 9

Compléter l'alinéa 37 par les deux phrases suivantes :

« Si une disposition particulière prévoit qu'une autorisation spéciale doit être donnée aux personnes mentionnées à l'alinéa précédent par leurs clients pour traiter avec l'une de ces entreprises, le contrat ou le marché correspondant ne pourra être signé qu'après obtention de cette autorisation. Au cas où l'information mentionnée au présent article n'aurait pas été délivrée et au cas où l'autorisation spéciale prévue en pareil cas n'aurait pas été obtenue, les contrats ou marchés signés ne seront pas opposables aux cocontractants. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Un des gros problèmes concernant les professionnels de l'immobilier est qu'ils ont très souvent des intérêts dans des établissements ou sociétés qui interviennent dans les copropriétés, sans que les clients soient ni au courant ni consentants.

Pour tenter de traiter ce problème, le projet modifie l'article 4-1 de la loi HOGUET et introduit quelques dispositions que nous allons examiner.

L'article 9 du projet de loi, point 6° dispose :

« 7° l'article 4-1 est remplacé par un article ainsi rédigé :

« Art. 4-1 - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} sont tenues d'informer leurs clients dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État des liens de nature capitalistique ou juridique directs ou indirects qu'elles pourraient avoir ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 pourraient avoir avec des établissements bancaires, des sociétés financières, ou des entreprises susceptibles d'intervenir au profit de leurs cocontractants dans l'exercice des opérations mentionnées à l'article 1^{er}. ».

Il s'agit là, comme on l'a dit, d'une amélioration de l'article 4-1 de la loi HOGUET introduit en 2009 par la loi « MOLLE » (25 mars 2009).

Cet article, comme le nouvel article 4-1 appelle deux remarques ;

a) d'abord il s'agit d'un dispositif qui n'a - en ce qui concerne l'actuel article 4-1 - pratiquement jamais été respecté, ceci pour la raison simple qu'aucune sanction n'est attachée à cette disposition ; on ne voit donc pas bien pourquoi l'élargissement de cette obligation d'information à toutes les « entreprises » où le syndic aurait des intérêts serait davantage respecté ;

b) ensuite le problème n'est pas seulement d'informer le client sur le lien capitalistique, mais d'obliger - du moins en Copropriété - le syndic à obtenir un accord spécial de l'assemblée générale dès lors qu'il entend passer un marché ou un contrat avec une société avec laquelle il est « lié ».

On sait qu'aujourd'hui l'article 39 du décret du 17 mars 1967 prévoit bien l'obligation spéciale d'autorisation préalable, mais - là encore du fait d'une absence de sanction - cette disposition reste inappliquée ou peu appliquée.

Il est répondu depuis des années : « Seule la loi (et non le décret) peut prévoir une sanction ».

C'est donc précisément le moment d'introduire dans la loi une sanction en cas de non-respect de l'article 39 du décret déjà existant ainsi que l'article 4-1 amélioré, proposé par le projet de loi.

Or, la seule sanction efficace serait que les contrats signés ou marchés passés par les syndics sans respect des dispositions d'information et/ou d'autorisation préalable obligatoire soient inopposables aux syndicats de copropriétaires.