

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 décembre 2013

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

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE63

présenté par

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

-----

**ARTICLE 28**

Supprimer l'alinéa 8.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 28 du projet de loi (point 2°, a) modifie l'article 10-1 en rajoutant les « honoraires d'avocat » aux frais imputables aux seuls débiteurs.

Nous voulons préciser que cette disposition nous semble lourde de probables conséquences négatives. En effet :

- les frais d'avocat sont actuellement couverts l'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 (du NCPC) ;

- certes les montants alloués au titre de l'article 700 sont parfois faibles et remboursent rarement la totalité des frais engagés ; néanmoins nous craignons des conséquences négatives à l'introduction de la nouvelle disposition, conséquences liées au fonctionnement financier des copropriétés.

En effet, lorsqu'un avocat émettra une facture, celle-ci sera imputée sur le compte de copropriétaires (et donc ne passera plus par le compte de charges de la copropriété), mais sera payée sans attendre sur la trésorerie de la copropriété.

Il y a donc quatre risques :

**a)** l'absence de contrôle des factures par le conseil syndical ou les autres copropriétaires (contrôle difficile puisque les factures ne seront plus imputées en charges générales) ;

**b)** l'émission de factures très élevées (inflation liée à l'absence de contrôle et de négociation des frais) ;

**c)** l'aggravation du déficit financier de la copropriété ;

**d)** la possibilité d'imputer des factures d'avocat très élevées aux débiteurs, même ceux qui sont de bonne foi, ceci sans contrôle du juge ou malgré le dispositif judiciaire.

Plus grave : si le juge rejette une partie des frais d'avocat (ce qui sera forcément le cas) ces frais se retrouveront en charges générales.

Il est donc préférable d'en rester à la situation actuelle, plus protectrice et contrôlable non seulement pour les débiteurs, mais aussi pour le syndicat des copropriétaires.