

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

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

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE67

présenté par

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

ARTICLE 27

Rédiger ainsi la deuxième phrase de l'alinéa 3 :

« L'assemblée générale peut décider d'obliger par un vote pris à la majorité visée par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 chaque copropriétaire à fournir au syndic une attestation de l'assurance ou de son représentant ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Sénat a introduit le point I, 1° a dans le projet de loi ALUR l'article suivant : Introduire dans la loi du 10 juillet 1965 l'article 9-1 suivant :

« Chaque copropriétaire s'assure contre les risques dont il doit répondre en sa qualité soit de bailleur soit d'occupant. Il remet chaque année au syndic une attestation de l'assureur ou de son représentant ».

I. Cet amendement confie au syndic le soin de récupérer les attestations d'assurance (devenue obligatoire) des propriétaires occupants et bailleurs

Or ceci va poser de multiples problèmes :

Premier type de problèmes : sachant qu'il y aura forcément des copropriétaires négligents et des réfractaires, où commencent et s'arrêtent les obligations du syndic ? Aura-t-il satisfait à la loi en se contentant de recueillir les attestations que les copropriétaires voudront bien lui remettre ? Devra-t-il « demander » (mais comment ?) ces attestations ? Devra-t-il agir s'il n'a pas toutes les attestations ? Et agir comment et jusqu'où ? Engager une procédure judiciaire ? On va voir plus loin que ceci n'est pas une hypothèse d'école.

Deuxième type de problèmes : les prises d'effet des contrats d'assurance sont étalées sur toute l'année civile ; dès lors, le syndic devra-t-il assurer un suivi des échéances de chaque contrat pour relancer les copropriétaires qui ne lui auront pas adressé l'attestation de renouvellement d'assurance ?

II. Au-delà de problèmes pratiques évoqués, il y a le problème de la responsabilité du syndic en cas de sinistre

En effet si un sinistre survenait et qu'un copropriétaire concerné n'a pas souscrit d'assurance, le syndic qui n'aura pas récupéré d'attestation et n'aura engagé aucune action, ne pourra-t-il pas voir engager sa responsabilité (exemple : par l'assurance de la copropriété ou le syndicat des copropriétaires) ?

III. Des abus nombreux en perspective

Enfin, plusieurs types d'abus sont possibles derrière cette disposition inopportune.

1. Sachant qu'aujourd'hui beaucoup de syndics (surtout les gros syndics) ont une filiale de courtage d'assurance, il est certain qu'ils vont être tentés de profiter d'une part de leur position de syndic d'autre part de leur nouvelle fonction (récupérer les attestations) pour « placer » des assurances (à noter que certains n'ont pas attendu, voir le groupe CITYA). Inutile d'avoir beaucoup d'imagination pour anticiper ce que cela va engendrer comme pressions, sollicitations et abus.

2. Par ailleurs les syndics vont évidemment faire valoir ce nouveau travail pour demander des honoraires supplémentaires. Ils auront raison sur le fond, mais - là encore - nous savons que ce sera la porte ouverte à de nombreux et nouveaux abus.

Conséquence :

1. Cet article confie un nouveau travail (aux contours incertains) aux syndics alors même qu'ils ont déjà beaucoup de mal à faire aujourd'hui l'essentiel concernant la gestion des copropriétés.
2. Par ailleurs, ce travail qui paraît a priori simple pourra s'avérer dans la réalité difficile et complexe (actions contre les négligents et réfractaires ; suivi des échéances de chaque contrat, etc.).
3. Les conséquences liées à l'absence éventuelle de récupération d'attestations peuvent s'avérer très importantes, ce qui va forcément crisper le système.
4. Enfin cet article ouvre la porte à des abus commerciaux d'une part, tarifaires d'autre part dont les copropriétés et les copropriétaires n'ont pas vraiment besoin...

La proposition vise à laisser l'assemblée générale décider de confier ou non au syndic ce travail. Elle en fixera alors les conditions.