

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 7

présenté par

M. Tetart, M. Straumann, M. Abad, M. Tardy, Mme Lacroute et Mme Louwagie

ARTICLE 26

Supprimer l'alinéa 13.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La disposition actuelle du projet de loi est incohérente d'un point de vue contractuel et est de nature à introduire une distorsion de concurrence. Elle risque, par ailleurs, d'introduire une insécurité juridique majeure concernant les documents de la copropriété.

a) Incohérence contractuelle

- La loi prévoit que le syndic assure la conservation et la gestion des archives dans le cadre de sa mission ordinaire ;

- donc les contrats de syndicats devront inclure cette prestation dans le cadre des honoraires de gestion courante.

- Imaginons maintenant que le syndic propose à deux syndicats de copropriétaires de voter la sous-traitance aux frais de la copropriété et que le premier syndicat de copropriétaires accepte mais pas le deuxième syndicat :

- dans le premier cas il y aura de fait supplément de frais de gestion (en cas d'accord), ce qui veut dire que le syndicat de copropriétaires va payer deux fois la prestation ;
- dans le deuxième cas, il y aura intégration de la gestion des archives dans le contrat de base.

- Le problème va se compliquer si le syndic propose cette sous-traitance alors qu'il est déjà syndic : Comment sera valorisée cette tâche ? Le syndic va-t-il être obligé de déduire de ses honoraires la facture du sous-traitant ?

Si oui, la loi n'a aucun sens.

Si non, il va y avoir augmentation des prestations de gestion de base.

b) Insécurité juridique

- En cas de contrat de sous-traitance signé au nom du syndicat de copropriétaires il y aura transfert de responsabilité sur le sous-traitant. Or les contrats d'archivage incluent des clauses qui limitent la responsabilité de l'archiviste.

- La loi introduirait donc une nouvelle source d'insécurité et de confusion en cas de perte partielle des archives...