

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 février 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1043

présenté par
M. Piron, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant :

Après l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-1A ainsi rédigé :

« *Art. 18-1A.* – Seuls les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires doivent être prévus dans le contrat de mandat du syndic ou, à défaut, être votés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 24. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet du présent amendement est de préciser les modalités de rémunération des syndics de copropriété.

Depuis l'ordonnance du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, la rémunération des syndics est fixée librement dans le cadre d'une négociation avec les syndicats de copropriétaires et fait l'objet d'un contrat. Ce contrat distingue en général les honoraires versés pour la gestion courante de l'immeuble et ceux auxquels donnent lieu des prestations particulières, notamment en matière de travaux. Dans ce dernier cas, le montant des

honoraires du syndic est généralement proportionnel à celui des travaux à réaliser, ce qui peut s'avérer coûteux pour la copropriété.

En outre, des recours abusifs à la notion d'honoraires spécifiques ont pu être constatés. Le 27 septembre 2007, le Conseil national de la consommation a d'ailleurs adopté un avis relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété qui a conclu à la nécessité d'une meilleure information des copropriétaires sur le contenu des contrats des syndics et d'une distinction claire au sein de ces contrats entre les prestations relevant de la gestion courante (dont la liste a été annexée à l'avis) des « autres prestations ».

S'agissant précisément, au sein de ces « autres prestations », des travaux, qui constituent financièrement le sujet le plus important pour la copropriété, le présent amendement propose qu'il soit désormais clairement établi dans la loi du 10 juillet 1965, que seuls les travaux votés en assemblée générale peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques déterminés dans le cadre du contrat de mandat ou par un vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, étant entendu que les travaux d'entretien courant sont inclus forfaitairement dans les honoraires de gestion courante.