

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE45

présenté par

M. Tetart, Mme de La Raudière et M. Tardy

ARTICLE 26 BIS A

Supprimer l'alinéa 3.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Une copropriété peut être gérée de trois manières différentes : par un syndic professionnel, par un syndic bénévole (un copropriétaire) ou en gestion coopérative (par plusieurs copropriétaires). La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet à tous les syndicats de copropriétaires d'opter librement en faveur de l'un ou de l'autre de ces trois modes de gestion, quel que soit le nombre de lots composant la copropriété.

Le projet de loi ALUR adopté par le Sénat le 26 octobre 2013 semble remettre en question cette liberté de choix en créant un article 17-1-1 dans la loi du 10 juillet 1965. En effet, il est énoncé que « *Lorsque le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000€ : 1° L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1.* » Or, il est déjà prévu au dernier alinéa de l'article 17-1 de la loi de 1965 dans un article qui traite de la gestion sous forme coopérative, que « *L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.* » Et cet article 17-1 ne limite l'adoption de ce mode de gestion à aucune copropriété en particulier.

Aussi, insérer le 1° du nouvel article 17-1-1 avant l'article 17-1 existant reviendrait à limiter la possibilité d'opter pour la gestion coopérative aux seuls syndicats des copropriétaires comportant moins de dix lots et ayant un budget prévisionnel moyen sur les trois derniers exercices inférieur à 15 000€. Or si tel est le cas, une telle limitation ne se justifie pas car la pratique démontre que plus une copropriété comporte de lots, plus elle vote en faveur de la gestion coopérative. Cette gestion étant collégiale car confiée à plusieurs copropriétaires, la motivation des principaux intéressés est plus grande et le désir de s'impliquer plus marquée.

Il paraît également illogique de placer ce nouvel article 17-1-1 avant l'article 17-1 alors que le projet de loi a prévu de créer un nouvel article 17-2 à insérer après l'article 17-1 (article 26, alinéa 7).