

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 décembre 2013

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

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° CE50

présenté par  
M. Tetart et M. Suguenot

-----

**ARTICLE 26**

Rédiger ainsi l'alinéa 64 :

« Le conseil syndical peut donner un avis écrit sur tous les projets, avis qui sera alors joint obligatoirement à la convocation à l'assemblée générale avec les projets ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La loi ALUR a introduit une disposition concernant la mise en concurrence obligatoire (en cas de « changement » de syndic) sous contrôle du conseil syndical.

« En cas de changement de syndic, la désignation du nouveau syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectué par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ».

(...)

« Le conseil syndical donne son avis sur tous les projets de contrat de syndic qui lui sont communiqués, avant qu'ils ne fassent l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ».

Cette disposition pose au moins deux problèmes :

D'abord il ne faut pas viser le changement de syndic, mais la désignation. En effet, quand un syndic arrive en fin de mandat la « question » soumise à l'assemblée générale n'est pas celle du « changement » de syndic mais celle de la « désignation » du syndic (qui peut être le même : dans ce cas il s'agit de renouvellement) ou d'un autre (dans ce cas il s'agit de changement).

La loi devrait donc viser l'hypothèse de la « désignation du syndic » (« Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic », etc.) à la place de : « En cas de changement de syndic... »).

Ensuite le texte actuel de la loi laisse entendre qu'un contrat de syndic ne pourrait être soumis au vote de l'assemblée générale que s'il a été soumis préalablement au conseil syndical qui doit fournir un avis.

Or ceci risque d'être une source de litige :

que se passera-t-il si le conseil syndical n'a pas rendu d'avis ?

qu'est-ce qu'un « avis » du conseil syndical sur un contrat de syndic ?

On voit bien que le projet de loi est trop flou, et donc soit inapplicable, soit source de litiges potentiels.