

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE71

présenté par

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

ARTICLE 26 BIS A

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article (introduit par le Sénat) s'apparente à une monstruosité juridique :

a) à la fois il ne fait que reprendre ce qui existe déjà (possibilité de création et d'abandon de la forme coopérative à la majorité de l'article 25 et 25-1) ; à la fois, il crée un régime spécial multi-dérogatoire pour les petites copropriétés :

- nomination d'un syndic bénévole à la seule majorité de l'article 25 stricte (sans passerelle) ;
- possibilité de nomination d'un syndic bénévole suppléant en dehors du dispositif du syndicat coopératif ;
- enfin possibilité pour tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale, y compris pour faire voter de gros travaux de santé d'insalubrité !

b) Outre le fait que cet article introduit un véritable deuxième régime au sein de la loi de 1965 non vraiment justifié (aujourd'hui les copropriétés de moins de 10 lots et 15.000 euros de budget bénéficient simplement d'un allègement de certaines obligations comptables), on peut craindre les problèmes et les contentieux qui naîtront forcément du point 3° :

- convocations non faites dans les règles ;
- décisions prises sans respect forcément de toutes les dispositions légales ;
- engagement de travaux lourd ;
- risque de contentieux judiciaires et de blocages.

Cet article n'a - visiblement - pas été suffisamment réfléchi ni concerté et va forcément poser de très nombreux problèmes dans la pratique. Il vaut mieux le retirer, quitte à engager sans tarder une consultation et concertation avec les acteurs de la copropriété.