

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CE413

présenté par
M. Aubert

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 59, 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 L. 18-1 AAA ainsi rédigé :

« *Art. L. 18-1 AAA.* – En cas de manquement du syndic aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale pour voter un nouveau contrat de syndic. Celui sortant ne peut ni prélever les honoraires pour la durée restante de son mandat, ni réclamer des dommages et intérêts à moins qu'une décision de justice de dernier ressort établisse le vote abusif de la résiliation du contrat. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi du 10 juillet 1965 a connu de nombreuses réformes sans que, pour autant, le fonctionnement des copropriétés ne soit amélioré.

Le problème majeur provient du fait que cette loi n'a prévu aucune sanction à l'égard du syndic professionnel en cas de manquement à ses obligations légales, réglementaires ou déontologiques que ce soit à l'égard du conseil syndical ou des copropriétaires.

Cela explique les nombreux abus constatés dans la profession tels que l'ouverture de faux comptes bancaires séparés, la facturation de prestations illégales, le refus de remettre au conseil syndical des pièces et documents relatifs à la copropriété.

Cette situation est d'autant plus complexe que le syndic est le seul représentant légal du syndicat des copropriétaires, l'empêchant d'assigner le syndic en place en cas de carence.

Or, il est nécessaire d'instaurer une relation de confiance entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires, pour permettre une meilleure dynamique dans les copropriétés, et ce, notamment, pour répondre aux enjeux des rénovations des copropriétés, y compris énergétiques.

Pour améliorer la situation, il est donc impératif de responsabiliser le syndic professionnel en prévoyant, dans la loi, la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de pouvoir résilier le contrat de syndic si ce dernier ne respecte pas ses obligations légales ou réglementaires.