

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE815

présenté par

M. Pauget, Mme Poletti, M. Bazin, Mme Levy, M. Parigi et M. Le Fur

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 59, insérer l'article suivant:

Le I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic doit engager une politique de maîtrise des charges en mettant en concurrence, tous les trois ans, les contrats qui se reconduisent annuellement en tacite reconduction et pour les contrats signés pour une période supérieure ou égale à deux ans, une mise en concurrence automatique avant la date d'anniversaire. Le syndic en place devra présenter, au cours de l'assemblée générale approuvant les comptes, un compte-rendu annuel des actions menées mettant en exergue les résultats obtenus. La date de référence sera l'exercice comptable de la copropriété. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Selon l'observatoire des charges, tenu par l'Association des Responsables de Copropriétés, en l'espace de 10 ans, les charges de copropriété ont augmenté de 49,8 %.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- L'entrée en vigueur de nouvelles obligations, qui parfois ont été détournées par les syndics professionnels, telles que la mise en conformité des ascenseurs qui est devenue le vote d'une rénovation des ascenseurs, la mise en place de diagnostics sur parties communes non obligatoires, liés à la sécurité incendie ou aux termites, ou plus récemment l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chaleur alors que cet équipement ne répond pas aux exigences légales.
- La souscription par le syndic de prestations inutiles, abusives, voire illégales.
- Des tarifs prohibitifs de prestations, telles que celles liées à la sécurité incendie ou à des interventions intempestives liées à de l'entretien courant.

Cette situation explique l'augmentation des impayés des charges en copropriété, ce qui, au-delà de fragiliser le fonctionnement des immeubles privés ne permet pas d'engager les copropriétaires à voter un plan pluriannuel de travaux nécessaire pour atteindre les objectifs définis par le plan national en matière de rénovation.

C'est pour cela qu'il est indispensable de prévoir, dans la loi, une obligation faite aux syndics d'engager une politique de maîtrise des charges au sein des copropriétés qu'ils gèrent en imposant une mise en concurrence périodique des prestataires et une justification des dépenses engagées.

Un compte-rendu annuel devra être présenté à l'assemblée générale afin de présenter aux copropriétaires les actions menées et les économies réalisées sur l'année.