ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 1524

présenté par

M. Sommer, M. Barbier, Mme Rossi, Mme Brulebois, M. Damaisin, Mme Robert, M. Bois,
M. Martin et Mme Michel

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

La vente de logements sociaux entraîne pour le bailleur une obligation de former les futurs acquéreurs sur le fonctionnement du conseil syndical et le rôle du syndicat des propriétaires.

Les bailleurs sociaux détenant encore des logements ont une obligation d'assister aux assemblées générales des copropriétaires et d'en informer les représentants des locataires.

Les délais de prévenance des représentants des locataires seront à minima de trois semaines afin de permettre à ceux-ci de contrôler les charges locatives et avoir accès aux documents nécessaires pour réaliser ce contrôle.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ce présent amendement vise trois objectifs :

1) À une obligation pour le bailleur social de dispenser aux locataires souhaitant se porter acquéreur de leur logement dans le cadre d'une vente HLM, non pas une simple information mais une formation à la gestion d'une copropriété.

La vente de logements sociaux entraîne la création d'une copropriété où les anciens locataires ont souvent du mal à comprendre les nouvelles règles. Le bailleur n'assure que très rarement les fonctions de syndic, le plus souvent cette mission est externalisée. En découle le peu de participation des copropriétaires issus du logement social lors des assemblées générales où pourtant des décisions importantes sont prises.

Pour y remédier, cet amendement prévoit une obligation pour le bailleur de mettre en place une formation à l'attention des futurs acquéreurs.

2) À une obligation pour le bailleur social d'être présent lors de l'assemblée générale pour représenter l'intérêt de ses locataires.

Le bailleur a souvent des logements en gestion dans des copropriétés émanant des ventes HLM qu'il a réalisé et pour autant, il n'est pas toujours présent lors de l'assemblée générale, ce qui peut être préjudiciable à l'intérêt des locataires.

Cet amendement vise à rendre obligatoire sa présence.

3) À une obligation pour le bailleur social de prévenir les représentants des locataires à minima trois semaines avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à ceux-ci de faire un contrôle des charges locatives en permettant l'accès aux documents nécessaires.

Le locataire d'un bailleur social en minorité dans une copropriété doit avoir les mêmes droits que les autres locataires, or il est très difficile pour les associations de faire un contrôle des charges sans être informé des dates de l'assemblée générale des copropriétaires. Bien souvent le bailleur s'acquitte des factures envoyées par le syndic sans en effectuer le contrôle. (Problème de facturation d'eau par exemple).