ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE180

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Delautrette, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du
groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

I. – Pour une durée de quatre ans et à titre expérimental l'État peut temporairement habiliter, pour intervenir dans un ou plusieurs départements comportant une proportion élevée de copropriétés dégradées ou en difficulté, des syndicats de copropriété ou des organismes d'habitation à loyer modéré comme syndic d'intérêt général.

II. – Un décret, pris après avis des organisations représentatives des copropriétaires et des syndicats de copropriété, détermine les modalités de mise en œuvre de l'expérimentation mentionnée au I du présent article, notamment s'agissant des critères d'habilitation comme syndic d'intérêt général.

III. – Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation, qui se prononce sur la pertinence d'une généralisation.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à mettre en œuvre la proposition n° 9 du rapport Hanotin-Lutz en permettant à l'État d'expérimenter des syndicats d'intérêt général.

Ces derniers ont vocation à être orientés vers les copropriétés les plus en difficulté et à être désignés en priorité par les tribunaux pour assumer les missions d'administrateur judiciaire ou de mandataire ad hoc de la copropriété.

Dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat, le syndic travaille main dans la main avec l'opérateur, la collectivité et les copropriétaires pour le redressement de la copropriété ainsi que la mise en œuvre de travaux. Les syndicats sont, dans ce contexte et au vu des enjeux forts que revêtent leurs missions, régulièrement suspectés d'être responsables lorsque l'équilibre d'une copropriété est compromis bien que d'autres facteurs y participent et notamment la mobilisation des copropriétaires.

De plus, si le métier de syndic est régi par plusieurs lois, les conditions d'exercice restent souples. Cette profession n'est encadrée par aucun ordre et aucune instance n'est chargée de contrôler leurs pratiques professionnelles. En théorie, c'est le rôle du conseil syndical d'assister et de contrôler les missions du syndic. Sur le terrain et particulièrement pour les copropriétés fragiles, les instances de gestion n'ont pas toujours cette capacité. La facturation d'honoraires importants ou une carence avérée dans la gestion peuvent participer à la dégradation de la situation d'une copropriété. Une rupture de confiance envers les syndics et la volonté de faire baisser les charges conduisent parfois au passage de la copropriété en syndic bénévole ou coopérative alors que ce n'est pas la solution la plus adaptée pour les plus grands ensembles.

Des initiatives vertueuses ont vu le jour pour accompagner les syndics sur le champ de la prévention de la dégradation des copropriétés, en amont des situations de rupture. Comme l'illustre l'association « QualiSR Syndic Prévention Redressement », créée en 2015, qui porte le projet d'une certification de syndics de redressement de copropriétés fragiles avant leur dégradation pour garantir auprès des copropriétaires les qualifications nécessaires du syndic labellisé et pour assurer une intervention préventive de redressement de la copropriété en difficulté.

L'expérimentation d'un syndic d'intérêt général se veut donc complémentaire aux dispositifs existants. Celle-ci est limitée dans le temps à quatre années et dans l'espace à l'accompagnement des copropriétés situés dans certains des départements connaissant la plus forte proportion de copropriétés dégradées ou en difficulté. Les conditions et modalités de l'habilitation seront précisées par le décret de mise en oeuvre et ce dispositif est réversible dès lors que l'habilitation est temporaire, comme peuvent l'être d'autres certifications. Enfin l'amendement prévoit l'évaluation de l'expérimentation et sa transmission au Parlement et ne crée aucune charge nouvelle ou potentielle pour les administrations publiques.