

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

**ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)**

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 310

présenté par
M. Causse
-----**ARTICLE 5**

I. – Après l'alinéa 3, insérer les deux alinéas suivants :

« a *bis*) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Est considérée comme impayée une somme exigible ayant fait l'objet d'une mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours. » ;

II. – En conséquence, à l'alinéa 7, après le mot :

« peut »

insérer les mots :

« mettre en cause la responsabilité du syndic et ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le déclenchement de la procédure d'alerte par le syndic lorsque la somme des impayés des copropriétaires a dépassé un certain seuil (proportionnel au budget courant, selon la taille de l'immeuble) permet de faire nommer un mandataire ad hoc qui sera chargé de gérer la copropriété fragilisée.

Lorsqu'un mandataire ad hoc est nommé par nécessité, alors que le syndic n'a pas déclenché la

procédure d'alerte, l'article 5 du présent projet de loi prévoit que les frais du mandataire ad hoc seront supportés par le syndic.

Il s'agit ainsi d'une pénalité déguisée, alors que le défaut de déclenchement de la procédure d'alerte doit être traité comme une faute civile du syndic, ce qui permet d'engager sa responsabilité et par suite de mettre en œuvre son assurance de responsabilité civile professionnelle obligatoire. Par exemple, l'appréciation du montant des impayés doit être distinguée du retard du paiement récurrent, ce qui permet de nuancer la mise en cause de la responsabilité du syndic.

En outre, cet article 5 est l'occasion de corriger l'article 29-16A de la loi de 1965, sur des notions comptables, en distinguant la « clôture » de « l'approbation » des comptes.

Le présent amendement a pour objet de rectifier la qualification du défaut d'action du syndic, et de rectifier les notions comptables permettant l'appréciation du seuil d'impayés.

Cet amendement est une proposition de l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier).