



N° 1354

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 décembre 2008.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à l'encadrement de l'exercice de la fonction de
syndic par des non-professionnels,*(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration
générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les
délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

par M. Rudy SALLES,

député.

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi prévoit que la fonction de syndic de copropriété peut être assumée par toute personne physique ou morale. C'est ainsi que des syndics non professionnels peuvent remplir cette tâche.

Le syndic non professionnel échappe, en règle générale, aux diverses obligations légales du professionnel et particulièrement à celles résultant des dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi « Hoguet ».

De toute évidence, il n'offre pas aux copropriétaires les mêmes garanties que le syndic professionnel.

C'est pourquoi, je propose de modifier la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis afin de protéger chaque copropriétaire d'une gestion défectueuse de son bien.

Telles sont les raisons pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Après l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 17-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 17-2. – L'administration des copropriétés comportant au plus cinquante lots ou dont la moyenne des budgets des trois derniers exercices annuels clos ne dépasse pas 300 000 € peut être confiée à un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et des textes pris pour son application. Dans ce cas, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire.
- ③ « Le syndic mentionné à l'alinéa précédent doit être membre ou conjoint d'un membre de la copropriété qu'il administre et y avoir sa résidence principale. Il doit justifier d'une expérience et de la possession d'au moins un diplôme de gestion ou de droit immobilier. Le décret prévu à l'article 47 définit la nature de l'expérience et des diplômes concernés.
- ④ « Le mandat du syndic mentionné au premier alinéa du présent article ne peut être renouvelé qu'une fois. Lorsqu'il quitte la copropriété avant le terme de son mandat, il convoque, dans un délai de trente jours à compter de son départ, une assemblée générale extraordinaire afin de procéder à la désignation d'un nouveau gestionnaire. Au delà de ce délai, le président du conseil syndical convoque une assemblée générale aux mêmes fins. »