

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2008

MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE - (n° 842)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1007 Rect.

présenté par

M. Gaubert, M. Brottes, Mme Fioraso, Mme Erhel, M. Goua, Mme Marcel, Mme Massat,
M. Boissérie, Mme Langlade, M. Dumas, Mme Coutelle, M. Grellier, Mme Got,
M. Le Bouillonnet, M. Plisson, M. Tourtelier, Mme Lebranchu, M. Cahuzac,
M. Chanteguet, M. Jean-Claude Leroy, M. Eckert, M. Dussopt,
M. Goldberg, Mme Batho, Mme Le Loch
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant :**

I. – Une fois par an un document distinct porte à la connaissance des propriétaires et locataires le total des sommes perçues par le syndic de copropriété au cours des douze derniers mois au titre des services dont ces personnes bénéficient dans le cadre de la gestion de la copropriété. Ce récapitulatif distingue pour chaque catégorie de services liés à la gestion courante de la copropriété et aux prestations particulières, le sous-total des frais perçus et le nombre services correspondants.

II. – Un premier récapitulatif est adressé au client au plus tard un an après la publication de la présente loi au *Journal officiel* de la République française.

III. – Un décret définit la gestion courante et les prestations particulières.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La question des comportements des syndicats de copropriété fait l'objet de nombreux rapports qui mettent en avant de très importantes irrégularités.

À titre d'exemple, à la suite de son enquête dans le secteur des syndicats, la DGCCRF a exposé dans un communiqué du 31 mai 2007 :

« Les investigations menées dans 44 départements auprès de 250 syndic assurant au total la gestion de 12 000 copropriétés ont mis en évidence de nombreux dysfonctionnements.

« Les contrôles ont donné lieu à 50 rappels à la réglementation, 5 procès verbaux pour défaut d'affichage des prix et publicité trompeuse et 2 rapports sur le fondement de l'article 40 du code de procédure pénale ont été transmis au Parquet.

Les infractions relevées portent pour l'essentiel sur :

1. le défaut de mentions obligatoires sur les factures ;

2. l'absence de mise en conformité des règlements de copropriété avec les évolutions législatives survenues postérieurement à leur établissement.

« En outre, l'enquête a mis en évidence plusieurs situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des copropriétaires : allongement de la liste des prestations particulières facturées en sus des honoraires de gestion courante, maintien dans les contrats de clauses identifiées comme abusives par la commission des clauses abusives dans sa recommandation n° 96-01 et le défaut de mise en concurrence des entreprises lors de la passation des marchés de travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble, y compris lorsque le montant du chantier excède le seuil fixé par l'assemblée générale des copropriétaires. »

Il convient d'apporter de la clarté dans ce secteur, notamment en favorisant l'émergence d'une transparence tarifaire.

Pour ce faire le présent amendement propose qu'un décret vienne porter définition de la gestion courante et de la prestation particulière.

Cette définition s'avère nécessaire. En effet, dans un avis du 27 septembre 2007, le Conseil national de la consommation a expliqué que « L'arrêté n°86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « de gestion courante » et prestations particulières. De fait, la quasi totalité des cabinets de syndic distingue dans ses contrats la rémunération de ces deux catégories de prestations, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée sous des formes diverses (à la tâche, à la vacation etc.). Au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndic de réviser, souvent à la baisse, le périmètre des prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice des modes de facturation séparée. Cette pratique affecte très sensiblement la prévisibilité des honoraires que les copropriétaires doivent acquitter. »