

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 477

présenté par
M. Cinieri

ARTICLE 26

Après l'alinéa 34, insérer les deux alinéas suivants :

« c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic ne peut en aucun cas mentionner dans le contrat soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à mieux encadrer les honoraires demandés par les syndicats pour les travaux exceptionnels en imposant une rémunération en pourcentage du montant des travaux, pourcentage qui doit être dégressif. Il s'agit également d'interdire aux syndicats de mentionner ces honoraires dans le contrat, afin de redonner sa place à la discussion des tarifs en assemblée générale pour ces travaux qui représentent souvent des montants importants.

Les honoraires de syndicats pour les travaux exceptionnels posent problème du fait de leur coût qui est aujourd'hui très élevé. D'après l'étude réalisée par l'UFC-Que Choisir en 2013, les taux pratiqués par les syndicats en la matière sont de plus en plus élevés : on constate une augmentation de 25 % entre 2009 et 2012. De plus, alors qu'il y a quelques années la pratique du taux dégressif était la règle, aucune des offres contractuelles proposées par les enseignes étudiées ne le pratique désormais. Les syndicats sont donc « intéressés » à faire voter des travaux coûteux et disproportionnés pour augmenter arithmétiquement les honoraires correspondants.

L'application de tels tarifs est favorisée par les méthodes employées par les syndicats pour en fixer le principe : les honoraires sont mentionnés dans le contrat pour ne pas faire l'objet de négociation lors

du vote sur les travaux en assemblée générale. L'étude de l'UFC-Que Choisir montre que, dans 67 % des cas, l'assemblée générale ne débat d'aucune résolution spéciale sur les honoraires, rendant ainsi impossible la moindre discussion. La même enquête permet de constater que le taux des honoraires est différent de celui du contrat (principalement pour les gros travaux) dans seulement 12 % des procès-verbaux d'assemblée générale, ce qui montre l'absence de négociation de ces honoraires.