

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 479

présenté par
M. Cinieri

ARTICLE 28

Après l'alinéa 8, insérer les deux alinéas suivants :

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

« Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à plafonner les frais privatifs, qu'il s'agisse des montants facturés pour un état daté dans le cas d'une mutation de lot, ou des mises en demeure et relances effectués par le syndic à un copropriétaire dans les cas d'impayés.

Les syndics bénéficient aujourd'hui d'un contexte juridique très favorable en ce qui concerne les frais privatifs. Non seulement ils imputent des frais au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention qui les prévoit, empêchant ce dernier de donner son accord sur le prix ainsi fixé, mais ils bénéficient également d'une situation d'exclusivité sur ce type de prestations, qui leur permet de prévoir des prix exorbitants, sans rapport avec le service rendu. De tels frais peuvent peser très lourds sur les copropriétaires « captifs ». L'étude réalisée en 2013 par l'UFC-Que Choisir sur les cinq grands réseaux nationaux de syndics montre que la mise en demeure (simple lettre recommandée avec AR) peut être facturée jusqu'à 60 euros ; en ce qui concerne l'état daté (prestations effectuées par un logiciel en très peu de temps) le montant est loin d'être anodin : entre 400 et 540 euros selon les réseaux, auxquels peut se rajouter le coût de son actualisation au moindre report de la date de signature de l'acte authentique (situation fréquente) qui varie entre 100 et 270 euros.

Or en vertu de l'article L. 410-2 du code de commerce, reproduit à l'article L. 113-1 du code de la consommation, dans les secteurs où la concurrence par les prix est limitée en raison de situations de monopole, un décret pris après avis de l'Autorité de la Concurrence peut réglementer le prix pratiqué. Il s'agit donc d'appliquer cette règle aux frais privatifs perçus par le syndic dans le cadre des impayés de charges ou de mutations de lots, qui pèsent sur un copropriétaire seul.