



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndics

Question écrite n° 38927

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur le contrat des syndics de copropriétés. La loi imposant des obligations très précises aux syndics de copropriétés, on pourrait légitimement s'attendre à ce que les honoraires de syndic garantissent aux copropriétaires l'accomplissement de ces tâches obligatoires. Or il n'en est rien. Les syndics proposent aux copropriétaires un forfait qui n'intègre pas toutes ces tâches. Par ailleurs, ils font voter des dispositions qui leur permettent de prélever des honoraires en plus de ce forfait pour des tâches qui relèvent de leurs obligations de base (tenue d'assemblée générale ordinaire, tenue du carnet d'entretien, gestion du personnel, transmission des archives, etc.). Cette situation est préjudiciable à tous : aux copropriétaires, car ceux-ci ne savent plus combien va leur coûter leur syndic et ont du mal à comparer les honoraires d'un syndic à l'autre ; aux syndics qui souffrent souvent d'une concurrence déloyale (certains syndics abaissent leurs honoraires de base pour obtenir la clientèle des copropriétés, mais aussi leur niveau de prestation...). Il lui demande s'il ne serait pas souhaitable de créer dans la loi du 10 juillet 1965 un article qui définirait ce qui relève des tâches de base qui doivent être incluses dans le forfait de base et ce qui n'en relève pas : « Pour assurer l'ensemble de ses obligations, le syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 doit proposer à l'assemblée générale un contrat. Ce contrat doit inclure un certain nombre de tâches obligatoires faisant l'objet d'une rémunération forfaitaire globale. Ce contrat doit aussi intégrer des clauses minimales obligatoires. Les clauses minimales obligatoires et les tâches obligatoires entrant dans la rémunération forfaitaire pourraient être définies par un décret soumis au conseil d'État. »

Texte de la réponse

Les clauses du contrat de syndic sont librement déterminées par les parties. L'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa nouvelle rédaction issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, dispose, toutefois, que le contrat de syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet, les éléments de détermination de la rémunération du syndic et les conditions d'exécution de sa mission en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965. L'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans sa nouvelle rédaction, précise par ailleurs qu'il est notifié, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, pour l'information des copropriétaires, l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération. Il n'est pas prévu de restreindre la liberté contractuelle, par l'édiction de nouvelles mesures réglementaires, mais de mieux assurer l'information des copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)

Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38927

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3423

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8483