ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 101557

Texte de la question

Mme Sandrine Mazetier attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le manque de transparence et d'encadrement dans la gestion des syndics de copropriétés. Face à la multiplication des abus constatés, le secrétaire d'État chargé du commerce a signé le 19 mars 2010 un arrêté concernant les prestations délivrées par les syndics professionnels. Mais celui-ci ne protège pas suffisamment les copropriétaires et laisse la porte ouverte à de nombreuses dérives. Si l'arrêté contraint désormais les syndics à intégrer 44 services dans leurs prestations de gestion courantes, cette liste se révèle très incomplète et oublie un certain nombre de tâches de base (gestion d'une partie des archives, rédaction et envoi des courriers, présence d'un représentant aux assemblées générales en dehors des heures ouvrables...). L'arrêté ne précise pas non plus ce que les syndics sont en droit ou non de facturer au-delà de leurs forfaits. C'est ainsi que la quasi-totalité des syndics continue impunément de facturer hors forfait la tenue des assemblées générales annuelles. L'arrêté n'a pas non plus mis un terme à la surfacturation : les frais de photocopies peuvent ainsi atteindre jusqu'à 0,40 euro la page, bien au-delà des prix du marché. Aussi souhaite-t-elle connaître ses intentions pour mettre un terme à cette situation.

Texte de la réponse

Afin de favoriser la concurrence entre syndics et de contribuer à rétablir la confiance des copropriétaires envers leurs syndics, l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, pris par le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation, a encadré les contrats des syndics de copropriété. Ainsi, cet arrêté fixe, d'une part la liste minimale des prestations de gestion courante et rémunérées par le forfait annuel, d'autre part, le principe selon lequel les prestations particulières doivent être précisément définies dans le contrat de syndic, étant rappelé que ces prestations sont rémunérées en dehors du forfait annuel. Cet arrêté n'a pas vocation à encadrer les honoraires pratiqués par les syndics de copropriété, qui relèvent de la liberté contractuelle des parties en application de l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, actuellement codifiée au livre IV de la partie législative du code de commerce. Il constitue toutefois une avancée en termes de transparence et de concurrence.

Données clés

Auteur : Mme Sandrine Mazetier
Circonscription : Paris (8e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 101557
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE101557

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 mars 2011, page 2181
Réponse publiée le : 17 janvier 2012, page 689