



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 17559

## Texte de la question

M. Jacques Domergue attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les dérives constatées chez certains syndics d'immeubles, liées notamment à la nature complexe et peu lisible des contrats passés entre les copropriétés et les syndics. Au moment où le pouvoir d'achat est une problématique avérée, ces dérives contribuent à une augmentation des charges, préjudiciables tant aux copropriétaires qu'aux locataires sur la partie qui leur est imputée. Il lui demande, en conséquence, dans quelle mesure une harmonisation des contrats, dans leur rédaction et leur présentation, peut être envisagée afin de clarifier les termes des dits contrats et de permettre aux copropriétaires de les comprendre et de les comparer aisément.

## Texte de la réponse

La ministre du logement et de la ville est consciente de la nécessité de développer la plus totale transparence dans les relations entre les syndics et les syndicats de copropriétaires, notamment, afin d'éviter certaines dérives et abus conduisant à une augmentation des charges, préjudiciable tant aux copropriétaires qu'aux locataires. En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndics, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1er décembre 1986, les honoraires des syndics sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les syndicats de copropriétaires. C'est pourquoi, la ministre du logement et de la ville attache une grande importance au dernier avis du Conseil national de la consommation (CNC) relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété. De cet avis, rendu le 27 septembre 2007 à l'issue des travaux d'un groupe de travail réunissant à la fois l'administration, les professionnels et les représentants des copropriétaires, il ressort les points suivants : la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndics est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ; une liste de prestations fournies par les syndics dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail et annexée à l'avis ; dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé ; pour les prestations non identifiables dans le cadre d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire etc.), qui ne figurent pas dans l'annexe, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste. De plus, dans ce même avis, le CNC recommande que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) fasse un bilan de l'application de ce dernier d'ici au 31 décembre 2008. Cet avis précise enfin, que si ce bilan était défavorable, des mesures d'ordre réglementaires pourraient alors être envisagées, sur la base des recommandations du Conseil national de la consommation.

Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Domergue](#)

**Circonscription :** Hérault (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 17559

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 février 2008, page 1551

**Réponse publiée le :** 3 juin 2008, page 4707