



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 45370

Texte de la question

M. Marc Dolez appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur le dérapage des honoraires des syndics de copropriété mis en lumière par les résultats de quatre enquêtes récentes. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer si elle entend prendre des mesures pour faire respecter l'engagement des professionnels sur le contrat-type de syndic élaboré en 2007.

Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC), mandaté sur la question des relations entre syndics et copropriétaires, et particulièrement sur les éléments tarifaires, a rendu un avis le 27 septembre 2007, qui recense notamment les tâches correspondant à la gestion courante et devant, à ce titre, être rémunérées dans le cadre du forfait annuel. Un délai avait été donné aux syndics pour adapter leurs contrats afin de tenir compte de l'avis du CNC. À l'issue, de ce délai, un bilan de l'application de cet avis devait être réalisé. Si ce bilan s'avérait négatif, un arrêté devait être pris sur la base de l'avis rendu par le CNC par le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et de la consommation. Dans ce contexte, plusieurs enquêtes ont été menées en 2008 et 2009 pour faire le bilan de l'application de cet avis, tant par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) que par diverses associations de consommateurs. Ces différentes enquêtes ont abouti à des résultats divergents. En conséquence, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a fait part, lors de son intervention en clôture des premières assises de la consommation le 26 octobre 2009, de sa volonté de fixer par arrêté, avant la fin du premier trimestre 2010, la liste des prestations de syndics couvertes par le forfait payé chaque année par les copropriétaires, sur la base des travaux menés pour améliorer l'avis rendu par le CNC. À cette occasion, il a également précisé que la prise d'un arrêté a vocation à déterminer une liste de prestations ne prêtant pas à interprétation, que chaque syndic devra proposer a minima dans son forfait. Cette position ne vise donc pas à pénaliser les nombreux syndics ayant fait des efforts et respectant déjà l'avis du CNC, mais bien à rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic. C'est l'objet de 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. Cet arrêté fixe d'une part, la liste minimale des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel, reprenant largement sur ce point l'avis du CNC, et d'autre part, le principe selon lequel les prestations particulières doivent être précisément définies dans le contrat de syndic. Cet arrêté entre en vigueur le 1er juillet 2010 et s'applique aux contrats de syndic signés à partir de cette date, qu'il s'agisse du renouvellement d'un syndic en place ou d'un changement de syndic. Par ailleurs, l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit désormais que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent donner lieu à honoraires spécifiques au profit du syndic. Par conséquent, ni le contrat de syndic, ni une décision d'assemblée générale ne peuvent prévoir que les travaux courants relevant du budget prévisionnel font l'objet d'honoraires spécifiques. La rémunération éventuelle du syndic pour de tels travaux est

incluse dans les honoraires forfaitaires de gestion courante. De plus, la perception d'honoraires spécifiques ne peut plus être fondée sur une clause du contrat de syndic. Elle nécessite un vote au cas par cas de l'assemblée générale, après chaque décision de réaliser des travaux et aux mêmes conditions de majorité. L'assemblée générale dispose donc d'un pouvoir de négociation et de décision concernant le principe, le mode de calcul et le quantum des honoraires spécifiques pour les travaux concernés. Cette disposition étant d'ordre public, ni les contrats de syndic, ni l'assemblée générale ne peuvent y déroger. S'agissant d'une disposition d'application immédiate, les contrats de syndic, y compris les contrats en cours, devront être adaptés en conséquence.

Données clés

Auteur : [M. Marc Dolez](#)

Circonscription : Nord (17^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45370

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 3024

Réponse publiée le : 13 juillet 2010, page 7919