



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 45371

Texte de la question

Mme Danièle Hoffman-Rispal attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur la mise en oeuvre de l'avis du Conseil national de la consommation (CNC), publié le 27 septembre 2007, portant sur les pratiques des administrateurs de biens en termes d'honoraires. Cet avis du CNC formalisait l'accord obtenu entre syndicats professionnels et associations d'usagers sur un contrat type de syndic recensant 44 tâches de gestion courante rémunérées dans le cadre d'un forfait annuel et limitant les honoraires supplémentaires pour prestations particulières. Des syndicats professionnels avaient alors juré de le faire respecter à la lettre par leurs adhérents et il avait menacé de le rendre obligatoire s'il n'était pas mis en oeuvre par tous les syndicats dans les six mois. Un an et demi après, plusieurs enquêtes concordantes concluent à des dérapages répétés sur les honoraires, contredisant une précédente enquête de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes jamais publiée qui aboutissait à un taux de conformité des contrats de 89 %. Elle souhaiterait donc savoir ce qu'il a prévu pour appliquer ses engagements et rendre obligatoire ce contrat type de syndic.

Texte de la réponse

Le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation, porte-parole du Gouvernement, s'est saisi dès 2007 de la question de la rémunération des syndicats de copropriété, car c'est un sujet qui génère des frustrations pour les Français. Le baromètre des réclamations des consommations - constitué à partir de l'ensemble des réclamations adressées à la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) - a montré qu'une partie significative de ces difficultés venaient du contrat de syndic, et notamment, de la répartition entre les charges qui relèvent de la « gestion courante » et qui doivent rentrer dans le forfait et les « charges particulières », qui sont facturées en sus. Or il est important que les prestations incluses dans le forfait de base soient les mêmes pour tous les syndicats si l'on veut que les propriétaires puissent faire jouer la concurrence en toute transparence, et choisir ainsi le moins onéreux à qualité de prestations identiques. C'est pour cela que le secrétaire d'État a appelé, début octobre 2007, l'ensemble des professionnels à mettre en oeuvre volontairement un avis du Conseil national de la consommation (CNC) qui détaille la liste des dix-huit prestations courantes qui doivent être incluses dans le forfait. Il a donné six mois aux professionnels pour montrer qu'ils étaient capables de mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Puis, il a demandé à la DGCCRF de faire des vérifications sur le premier trimestre 2008 : le premier bilan était plutôt positif sur la mise en oeuvre de cet avis. Mais il demande à être confirmé. Les services du ministre restent donc très vigilants et s'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le ministre a la possibilité de recourir à un arrêté sur la base de l'article L. 113-3 du code de la consommation pour rendre obligatoire la présentation des contrats selon la préconisation du CNC. Mais, pour l'instant, il est plutôt confiant dans la volonté des acteurs de favoriser l'autorégulation.

Données clés

Auteur : [Mme Danièle Hoffman-Rispal](#)

Circonscription : Paris (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45371

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Industrie et consommation

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 3013

Réponse publiée le : 23 juin 2009, page 6193