



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 47309

## Texte de la question

M. Jean-Yves Besselat attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur les syndics de copropriété. De nombreux copropriétaires sont préoccupés, notamment sur la mise en oeuvre de l'avis du Conseil national de la consommation (CNC), publié le 27 septembre 2007. En effet, le CNC donnait quinze mois aux syndics, principalement en matière de pratiques tarifaires, pour se conformer à cet avis. Or peu de professionnels semblent respecter cet avis, plusieurs mois après cette échéance. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser sa position et ses intentions afin de remédier à des situations d'abus dénoncées par des organisations représentatives de copropriétaires.

## Texte de la réponse

Le Gouvernement s'est saisi dès 2007 de la question de la rémunération des syndics de copropriété. C'est en effet un sujet important, qui préoccupe les Français et suscite beaucoup d'interrogations. Le baromètre des réclamations des consommateurs - 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. En effet, l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif à la publicité des prix des syndics se limite à distinguer deux catégories de charges mentionnées supra sans fournir aucune définition ni aucun critère d'appréciation. Ainsi les professionnels conservaient la liberté de déterminer dans le cadre de leur contrat de syndic la nature des charges de gestion courante, les charges particulières correspondant à toutes les prestations non comprises dans la gestion courante. Or il est important que les prestations incluses dans le forfait de base soient définies et formalisées afin d'introduire plus de transparence dans la tarification des syndics et de mettre fin à une pratique récurrente consistant à afficher un forfait annuel correspondant aux prestations de gestion courante très bas tout en multipliant le nombre des prestations particulières.

L'harmonisation des prestations relevant de la gestion courante permettrait aux copropriétaires de comparer les prix et la qualité des prestations des syndics et de 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 chargé de l'industrie et de la consommation 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. Un délai de six mois a été laissé aux professionnels pour mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis, et la DGCCRF vérifiera cette mise en oeuvre. Les premiers résultats de l'enquête menée par la DGCCRF lors du premier trimestre 2008 auprès de 750 syndics montraient que 89 % des contrats conclus après renouvellement du mandat étaient globalement conformes aux recommandations du CNC. La poursuite de l'enquête jusqu'à la fin 2008 dans tous les départements, qui a permis de contrôler au total 1 446 syndics, dont des syndics indépendants et d'examiner 2 500 nouveaux contrats, confirme la teneur des résultats initiaux. En tout état de cause, le travail de renouvellement des contrats se poursuit et les services du ministère de l'économie, de

l'industrie et de l'emploi restent très vigilants. S'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le recours 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 reste possible. Mais pour l'instant il est plutôt confiant dans la volonté des acteurs de favoriser, l'autorégulation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Yves Besselat](#)

**Circonscription :** Seine-Maritime (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 47309

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Industrie et consommation

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 28 avril 2009, page 3986

**Réponse publiée le :** 8 septembre 2009, page 8555