



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 47862

Texte de la question

M. Christophe Sirugue attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les charges de copropriétés et les pratiques tarifaires des syndics professionnels. Dans son avis du 27 septembre 2007, le Conseil national de la consommation dénonçait le manque de lisibilité des contrats de syndics, notamment en ce qui concerne les honoraires dus, limitant ainsi la comparabilité des offres et la concurrence entre cabinets. Cet avis n'a pas plus été suivi d'effets que ne l'avait été la recommandation, relative au caractère abusif de certaines clauses introduites dans les contrats proposés par les syndics, par la Commission des clauses abusives en janvier 1996. Aujourd'hui, plus de trois mois après l'échéance de l'injonction de mettre fin à ces pratiques opaques, quatre enquêtes indépendantes, l'INC, le Particulier, l'ARC et la CLVC, portant sur 4 600 contrats montrent qu'à peine 50 % des professionnels respectent l'avis. Alors que huit millions de logements, dont 40 % appartiennent à des ménages modestes, sont en copropriété en France, regroupant 21 millions de personnes, une majorité de syndics continuent à pratiquer des tarifs jugés abusifs par tous les observateurs indépendants. Aussi lui demande-t-il s'il n'est pas temps de transformer l'avis en arrêté.

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 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 précédent 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 mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Puis il a demandé à la DGCCRF de vérifier cette mise en oeuvre. Les

premiers résultats de l'enquête menée par la DGCCRF lors du premier trimestre 2008 auprès de 750 syndicats montraient que 89 % des contrats conclus après renouvellement du mandat étaient globalement conformes aux recommandations du CNC. En tout état de cause, le travail de renouvellement des contrats se poursuit et les services du ministre restent très vigilants. S'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le ministre recourra 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.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Sirugue](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47862

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 mai 2009, page 4155

Réponse publiée le : 15 septembre 2009, page 8791