



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 48550

Texte de la question

M. Daniel Paul attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur les 8 millions de logements, dont 40 % appartiennent à des ménages modestes, en régime de copropriété. Au cœur des problèmes de copropriété, il y a celui du pouvoir d'achat, donc des charges et dans les charges, il y a la question récurrente des pratiques tarifaires des syndics professionnels. Le Conseil national de la consommation a dit de ces pratiques qu'elles sont « opaques, abusives et sources de dérives » et, dans un avis du 27 septembre 2007, il donnait 15 mois aux syndics pour corriger ces pratiques inacceptables. Depuis, les contrôles promis n'ont pas été réalisés et tout confirme que la situation ne s'est pas améliorée. Il lui rappelle son engagement de contrôler rigoureusement les pratiques en vigueur dans les copropriétés et dénoncées par le CNC. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour que les syndics en cause, dont la plupart sont des grands groupes souvent dominés par des banques, soient mis en demeure de corriger leurs pratiques qui nuisent aux intérêts des copropriétaires.

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, 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 syndics 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 : [M. Daniel Paul](#)

Circonscription : Seine-Maritime (8^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48550

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Industrie et consommation

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 mai 2009, page 4473

Réponse publiée le : 23 juin 2009, page 6193