



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 50683

Texte de la question

Mme Françoise Imbert attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les charges de copropriétés et les pratiques tarifaires des syndicats de propriété professionnels. En effet, huit millions de logements, dont 40 % appartiennent à des ménages modestes, sont en copropriété en France, regroupant 21 millions de personnes. Dans son avis du 27 septembre 2007, le Conseil national de la consommation (CNC) dénonçait le manque de lisibilité des contrats de syndicats, notamment en ce qui concerne les honoraires dus, limitant ainsi la comparabilité des offres et la concurrence entre cabinets. Le CNC formalisait quarante-quatre tâches de gestion courante dans le cadre d'un forfait annuel. Cet avis n'a pas été suivi d'effets. Aujourd'hui, trois mois après l'échéance de l'injonction de mettre fin à ces pratiques, quatre enquêtes indépendantes portant sur 4 600 contrats montrent qu'à peine 50 % des professionnels respectent les pratiques préconisées et adoptent des tarifs convenables. Aussi elle lui demande si elle entend faire respecter l'avis du CNC en le transformant par exemple en arrêté et, si oui, dans quel délai.

Texte de la réponse

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. L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif à la publicité des prix des syndicats 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. 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 syndicats et de mettre fin à une pratique récurrente consistant à afficher un forfait annuel très bas correspondant aux prestations de gestion courante 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 syndicats afin de faire jouer la concurrence en toute transparence et de choisir ainsi le moins onéreux pour une qualité de prestations identiques. L'ensemble des professionnels a été appelé, début octobre 2007, à mettre en œuvre volontairement l'avis du Conseil national de la consommation (CNC) rendu le 27 septembre 2007 qui détaille la liste des dix-huit prestations courantes devant être incluses dans le forfait. Un délai de six mois leur a été accordé pour mettre en œuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Il a été demandé à la DGCCRF de vérifier l'application de cette mise en œuvre. Les premiers résultats de l'enquête menée 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. La poursuite de l'enquête jusqu'à la fin 2008 dans tous les départements, qui a permis de contrôler au total 1 446 syndicats dont des syndicats indépendants et d'examiner

2 500 nouveaux contrats, confirme la teneur des résultats initiaux. Le 26 octobre 2009, lors de son intervention en clôture des premières assises de la consommation, 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 du souhait du Gouvernement de fixer par arrêté, avant la fin du premier trimestre 2010, la liste des prestations de syndicats couvertes par le forfait payé chaque année par les copropriétaires. À cette occasion, il a également été précisé que la prise d'un arrêté a vocation à déterminer une liste de prestations, ne prêtant pas à interprétation, et que chaque syndic devra proposer à minima dans son forfait. Cette position ne vise donc pas à pénaliser les nombreux syndicats ayant fait des efforts et répondant déjà à l'avis du CNC, mais bien à rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic.

Données clés

Auteur : [Mme Françoise Imbert](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50683

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juin 2009, page 5269

Réponse publiée le : 9 février 2010, page 1374