



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 50685

Texte de la question

M. Maxime Gremetz interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les pratiques tarifaires des syndicats professionnels. Il est bon de rappeler que la copropriété est désormais un secteur majeur du logement en France. Or, au cœur des problèmes de copropriété, il y a les charges de copropriété qui sont de plus en plus lourdes. Le Conseil national de la consommation (CNC) a jugé ces pratiques suffisamment préoccupantes pour justifier un avis, sous forme d'injonction, émis le 27 septembre 2007. Le CNC donnait 15 mois aux syndicats pour se conformer à cet avis. Monsieur Luc Chatel s'était solennellement engagé à contrôler l'application de cet avis et à transformer cet avis en arrêté, si les contrôles s'avéraient décevants. Quatre mois, après l'échéance ultime, quatre enquêtes indépendantes, portant sur 4 600 contrats, montrent qu'à peine 50 % des professionnels respectent l'avis. Sept organisations nationales de consommateurs et copropriétaires ont écrit à Monsieur Luc Chatel, afin de lui faire part de leurs constats et lui demander de tenir ses promesses. Pour sa part, l'État n'a pas réalisé l'enquête annoncée et ne répond pas aux représentants des copropriétaires. Les organisations professionnelles de syndicats n'ont aucune enquête sérieuse à opposer aux copropriétaires et se contentent de faire valoir les problèmes de rentabilité des cabinets. Il lui demande s'il est normal que l'avis du CNC ne soit pas respecté sans que la réaction promise soit mise en œuvre et pourquoi on ne répond pas aux organisations représentatives des copropriétaires. Enfin il lui demande s'il est normal qu'une majorité de syndicats puissent impunément continuer à pratiquer des tarifs jugés abusifs par tous les observateurs.

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. 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 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. 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 syndicats 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 syndicats 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 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. 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. 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 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. Maxime Gremetz](#)

Circonscription : Somme (1^{re} circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50685

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 juin 2009, page 5242

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6544