



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 51354

Texte de la question

Mme Catherine Quéré 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 coeur 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 quinze 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. Elle lui rappelle son engagement de contrôler rigoureusement les pratiques en vigueur dans les copropriétés et dénoncées par le CNC. De plus, elle 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. 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 de 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 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 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 : [Mme Catherine Quéré](#)

Circonscription : Charente-Maritime (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51354

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Industrie et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juin 2009, page 5516

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6624