



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 51355

Texte de la question

Mme Marie-Line Reynaud attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur les dérives importantes des tarifs des syndicats professionnels. La copropriété concerne aujourd'hui 8 millions de logements, regroupant 21 millions de personnes, dont 40 % de ménages modestes. Les charges, en constante hausse, constituent l'une des principales problématiques pour les copropriétaires et ce, notamment, du fait des pratiques tarifaires des syndicats professionnels. Force est de constater la généralisation de pratiques opaques, abusives, chez de nombreux syndicats, pratiques qui décrédibilisent un mode de propriété pourtant censé être plus accessible. Ces dérives ont d'ailleurs été constatées et fustigées dans un avis du Conseil national de la consommation (CNC) rendu le 27 septembre 2007 et qui laissait quinze mois aux syndicats pour se conformer à cet avis. Trois mois après l'échéance de cet avis, qu'en est-il de la situation ? Cinq enquêtes indépendantes viennent de prouver qu'à peine 50 % des syndicats professionnels respectent l'avis (enquêtes INC, le Particulier, UFC-Que choisir, ARC et CLCV). De leur côté, les organisations professionnelles de syndicats n'ont aucune enquête sérieuse à opposer aux copropriétaires et se contentent de faire pression sur les services du ministère de l'économie en faisant valoir les problèmes de rentabilité des cabinets, un comble dans une époque où le pouvoir d'achat des copropriétaires est en baisse. Il s'est engagé à faire respecter l'avis du CNC, il y a dix-huit mois. Elle lui demande de bien vouloir indiquer les mesures que le Gouvernement souhaite mettre en œuvre pour remédier à cette situation.

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 : [Mme Marie-Line Reynaud](#)

Circonscription : Charente (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51355

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Industrie et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juin 2009, page 5484

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6625