



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 52753

Texte de la question

Mme Martine Lignières-Cassou attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur la mise en oeuvre de l'avis du Conseil national de la consommation (CNC), émis le 27 septembre 2007, portant sur les pratiques tarifaires des syndicats professionnels. Cet avis du CNC formalisait l'accord obtenu entre syndicats professionnels et associations d'usagers sur un contrat type de syndic recensant 44 tâches de gestion courante rémunérées dans le cadre d'un forfait annuel et limitant les honoraires supplémentaires pour prestations particulières. Le CNC donnait quinze mois aux syndicats pour se conformer à cet avis, sous le contrôle du Gouvernement. Or plus de dix-huit mois après la publication de cet avis, des enquêtes indépendantes révèlent que seulement 50 % des syndicats professionnels le respectent. D'autre part, aucune enquête gouvernementale n'a été menée sur le sujet, en contradiction avec les annonces faites à l'époque. Aucun argument contradictoire n'a été apporté par les organisations professionnelles de syndicats. Elle lui demande donc de faire respecter les conclusions du CNC en transformant cet avis en arrêté.

Texte de la réponse

Le 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-ils 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 chargé de l'industrie et de la consommation 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. Un délai de six mois aux professionnels avait été imparti pour mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. 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 a permis de contrôler au total 1 446 syndicats, dont des syndicats indépendants, d'examiner 2 500 nouveaux contrats et de confirmer la teneur des résultats initiaux. En tout état de cause, le travail de renouvellement des contrats se poursuit, et les services du ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi restent très vigilants. S'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le recours 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 resterait possible.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Lignières-Cassou](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52753

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 juin 2009, page 6048

Réponse publiée le : 15 septembre 2009, page 8774