ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 54883

Texte de la question

M. François Deluga attire l'attention de M. le ministre chargé de l'industrie sur la nature et les modalités de tarification des prestations fournies par les syndics professionnels de copropriété. Le 27 septembre 2007, le Conseil national de la consommation (CNC) a émis un avis sur « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété », considérant le manque de lisibilité des contrats de syndics, non uniformisés réglementairement. Le CNC relevait alors que la distinction entre les prestations de « gestion courante », facturées forfaitairement, et les « prestations particulières » rémunérées individuellement variait sensiblement d'un cabinet à l'autre. Comme le précise cet avis, « au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndics de réviser, souvent à la baisse, le périmètre de prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice de facturation séparée », ce qui a rendu très imprévisibles les honoraires dont les copropriétaires devaient s'acquitter. Sur ce constat, l'avis du CNC proposait une liste précise des prestations fournies au titre de la « gestion courante », établissant ainsi une limite claire avec les prestations particulières que les syndics pouvaient facturer selon un prix unitaire à fixer dans le contrat. Il avait été prévu alors que, sur la base des recommandations de l'avis du CNC, la profession de syndics soit effectivement encadrée par un arrêté ministériel, après évaluation de l'application de cet avis par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), avant le 31 décembre 2008. Six mois après cette échéance, l'arrêté n'a pas été pris. Il lui demande de bien vouloir lui communiquer les résultats des enquêtes réalisées par la DGCCRF à ce sujet et lui indiquer sa position quant à la prise de cet arrêté à intervenir.

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 choisir ainsi le moins onéreux à qualité de prestations identiques. C'est pour cela que le précédent 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. 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 recourra 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.

Données clés

Auteur : M. François Deluga
Circonscription : Gironde (8e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 54883
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Industrie
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 juillet 2009, page 6980
Réponse publiée le : 11 août 2009, page 7860