



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 55344

Texte de la question

M. Simon Renucci attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la perpétuation des pratiques tarifaires abusives des syndicats professionnels, et ce après qu'un avis du Conseil national de la consommation (CNC) ait été émis le 27 juillet 2007 en raison des dérives constatées jusqu'alors en la matière. Ce dernier a pour objet de formaliser l'accord obtenu entre ces organismes professionnels et les associations de consommateurs en donnant aux syndicats une période de quinze mois pour s'y conformer. Toutefois, on constate aujourd'hui, alors que l'échéance est largement dépassée, que cet avis du CNC n'est que partiellement appliqué. En effet, quatre enquêtes indépendantes ont récemment démontré que seulement 50 % des professionnels respectent effectivement les dispositions prévues. Il lui demande donc, en vertu du poids que représentent ces charges pour les ménages vivant dans les huit millions de logements en copropriété, si elle envisage de donner une valeur réglementaire à cet accord, comme cela avait été prévu dans le cas où les contrôles s'avèreraient décevants.

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 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 6 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. 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 recourrait 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. Simon Renucci](#)

Circonscription : Corse-du-Sud (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55344

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juillet 2009, page 7147

Réponse publiée le : 15 septembre 2009, page 8812