



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 5678

Texte de la question

M. Bruno Le Roux attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les pratiques abusives d'un grand nombre de syndics et administrateurs de biens, qui consistent à faire passer de simples tâches de gestion, dont les tarifs sont extrêmement contrôlés, en missions dites de « gestion supplémentaire ». Cette pratique leur permet d'augmenter leurs honoraires dans la mesure où les frais prélevés sur cette dernière catégorie sont libres. En outre, elle leur permet également de maintenir à un niveau bas leurs honoraires de gestion courante et donc d'apparaître plus concurrentiels qu'ils ne le sont en réalité. Ce phénomène rend ainsi très difficile la comparaison entre les offres de services des syndics. Dès lors, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'elle compte prendre afin de mettre un terme à ces dérives.

Texte de la réponse

Le 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-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 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 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 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 a permis de contrôler au total 1 446 syndics, dont des syndics 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 : [M. Bruno Le Roux](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5678

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 octobre 2007, page 5907

Réponse publiée le : 15 septembre 2009, page 8774