



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 61761

## Texte de la question

M. Richard Mallié attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les honoraires des syndics de copropriété. En 2007, au terme de neuf mois de négociations, syndicats professionnels et associations d'usagers se sont accordés sur un contrat type de syndic. Ce document recense 44 tâches de gestion courante rémunérées dans le cadre d'un forfait annuel et limite les honoraires supplémentaires pour prestations particulières. L'accord a pris la forme d'un avis officiel du Conseil national de la consommation (CNC). Ceci étant, dans son numéro de mars, le magazine le Particulier publie les résultats de son enquête, portant sur 3 320 contrats de syndics, qui indique, tout d'abord, que les honoraires des syndics augmentent fortement, et ce sans raison. Les honoraires des administrateurs de biens ont bondi de 6 % en région parisienne. Pour les gestionnaires de province, la hausse est de 1,9 %, depuis 2007. Les copropriétaires d'immeubles de moins de 20 appartements connaissent les plus fortes augmentations, avec des forfaits en hausse de 6,8 %. Par ailleurs, seuls 13 % des contrats sont conformes à l'avis du CNC tandis que 19 % reprennent moins de 30 points sur les 44. Par conséquent, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement à ce sujet.

## Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC), mandaté sur la question des relations entre syndics et copropriétaires et particulièrement sur les éléments tarifaires, a rendu un avis le 27 septembre 2007, qui recense notamment les tâches correspondant à la gestion courante et devant à ce titre être rémunérées dans le cadre du forfait annuel. Un délai avait été donné aux syndics pour adapter leurs contrats afin de tenir compte de l'avis du CNC. À l'issue de ce délai, un bilan de l'application de cet avis devait être réalisé et, si ce bilan s'avérait négatif, un arrêté devait être pris par le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des PME, du tourisme, des services et de la consommation, sur la base de l'avis rendu par le CNC. Dans ce contexte, plusieurs enquêtes ont été menées en 2008 et 2009 pour faire le bilan de l'application de cet avis, tant par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) que par diverses associations de consommateurs. Lors des premières assises de la consommation, le 26 octobre 2009, le Gouvernement a notamment fait part de sa volonté de fixer par arrêté, avant la fin du premier trimestre 2010, la liste des prestations de syndics couvertes par le forfait payé chaque année par les copropriétaires, sur la base des travaux actuellement menés pour améliorer l'avis rendu par le CNC. À cette occasion, il a également précisé que la prise d'un arrêté a vocation à déterminer une liste de prestations ne prêtant pas à interprétation que chaque syndic devra proposer, a minima, dans son forfait. Cette position ne vise donc pas à pénaliser les nombreux syndics ayant fait des efforts et respectant déjà l'avis du CNC, mais bien à rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic.

## Données clés

**Auteur :** [M. Richard Mallié](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (10<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 61761

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 27 octobre 2009, page 10117

**Réponse publiée le :** 9 février 2010, page 1470