



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 69338

Texte de la question

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur la mise en conformité des contrats de syndic professionnels. En effet, il a promis de prendre un arrêté au premier trimestre 2010 relatif à la mise en conformité du contrat de syndic professionnel en tenant compte de l'avis du Conseil national de la consommation et des observations des associations telles que l' UNARC, l'ARC, l'UFC-Que choisir, la CLCV et 60 millions de consommateurs. Parallèlement aux observations des associations dénonçant les clauses illicites ou abusives du contrat de syndic, dans un jugement du 2 novembre 2009, prononcé par le tribunal de grande instance de Grenoble 4e chambre civile, dans un conflit qui l'opposait à la SA Torollion Immobilière, l'UFC-Que choisir de l'Isère, s'est vue dire sur les 76 clauses du contrat de syndicat: 61 clauses, soit 80 % sont illicites ou abusives et non conformes à l'avis du CNC, 15 clauses, soit 20 % sont conformes à l'avis du CNC. Les associations souhaiteraient qu'il tienne aussi compte du dispositif exposé dans le jugement du tribunal de grande instance de Grenoble, avant que ne soit pris l'arrêté encadrant la teneur du contrat de syndic. En effet, le dispositif de ce jugement fait état d'une position claire et d'une méthode rigoureuse pour décider de la qualification des clauses, et apporte des précisions sur les points négligés, ambigus ou simplement oubliés dans la négociation entre le CNC et les divers partenaires. Elle lui demande ce qu'il compte faire dans ce dossier.

Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC) a émis, le 27 septembre 2007, un avis proposant une liste de 44 prestations relevant de la gestion courante confiée aux syndicats de copropriété et devant être facturées dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé. Ces recommandations ont pour ambition de rendre plus lisibles les contrats de syndicats et en faciliter la comparaison. Par ailleurs, ces recommandations participent à l'amélioration de la gestion des copropriétés. Lors des assises de la consommation tenues le 26 octobre 2009, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a annoncé sa décision de fixer, par arrêté, la liste des prestations de syndicats couvertes par le forfait annuel payé par les copropriétaires afin de clarifier les règles d'information des consommateurs dans leurs relations avec les gestionnaires de syndicats. Il s'agit d'avoir des prestations ne prêtant pas à interprétation, et que chaque gestionnaire devra proposer a minima dans son forfait. Bien entendu, il ne s'agit pas de pénaliser les syndicats qui ont fait des efforts et respectent déjà l'avis du CNC - et ils sont nombreux - mais de rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic. Le projet d'arrêté, en cours d'examen, reprend la liste de prestations de gestion courante telle que recommandée par le CNC, assortie de quelques précisions sur certains postes de dépenses afin d'exclure toute interprétation divergente. Les aménagements du projet de texte sont issus des consultations des deux rapporteurs du groupe de travail du CNC. Enfin, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a apporté une attention toute particulière au jugement du 2 novembre 2009 du tribunal de grande instance (TGI) de Grenoble concernant les clauses abusives comprises dans un contrat de syndic. Certaines

associations de consommateurs ont souhaité que le projet de texte tienne compte de l'analyse faite par le TGI de Grenoble en matière de clauses abusives. Il convient toutefois de noter que la question des clauses abusives ne relève pas du même support juridique que l'arrêté envisagé. Le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a décidé de saisir la commission des clauses abusives de cette question.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69338

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 janvier 2010, page 710

Réponse publiée le : 23 mars 2010, page 3320