



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 9066

## Texte de la question

M. Antoine Herth attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de la consommation et du tourisme sur les honoraires dits « privatifs » appliqués par les syndics de copropriété. Ces honoraires, prélevés par le syndic sur la trésorerie des syndicats de copropriété, sont imputés à titre privatif sur certains copropriétaires. Il s'agit notamment des frais de rappel simple (avant mise en demeure) en cas de retard de règlement de charges, des frais de création des comptes des nouveaux acquéreurs, ou encore des frais de déclaration de sinistre lorsqu'un sinistre a son origine dans une partie privative. Or cette facturation est illégale, même lorsqu'elle est prévue dans le contrat de syndic ; en effet exclus des frais imputables tels qu'ils sont prévus par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Malheureusement, l'avis du 27 septembre pris par le Conseil national de la consommation, concernant l'amélioration de la transparence des tarifs des syndics, ne s'exprime pas sur ces honoraires privatifs. Aussi il souhaiterait que soit confirmé le caractère illicite de ces frais et qu'en soit dressée la liste. Par ailleurs, il voudrait connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre afin de rappeler les syndics à la stricte application de la loi et de sanctionner ces pratiques.

## Texte de la réponse

L'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 autorise les syndics, à titre dérogatoire, à imputer au seul copropriétaire concerné un certain nombre de dépenses. Il s'agit, d'une part, de certains frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement et l'encaissement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire (frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque, émoluments des actes des huissiers, etc.), d'autre part, des honoraires d'établissement de l'état daté, ce dernier point ayant été ajouté par voie d'amendement parlementaire dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Toutes les autres dépenses exécutées par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires et autorisées par ce dernier doivent être réparties selon les modalités prévues au règlement de copropriété. Il est exact que la question des honoraires dits « privatifs » n'est pas abordée par l'avis du 27 septembre 2007 du Conseil national de la consommation (CNC) relatif à l'amélioration de la transparence des tarifs des syndics, ce point n'ayant pas été inclus dans le mandat du groupe de travail qui a été chargé d'étudier la question. Il a en effet paru opportun de mettre l'accent, pour tenir compte du domaine d'intervention traditionnel du CNC, sur la question des modalités de présentation des tarifs dans le cadre du principe posé à l'article L. 113-3 du code de la consommation pour la mise en oeuvre duquel le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi peut user de son pouvoir réglementaire. Les services de la direction, générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ne sont pas, de plus, habilités à constater ou à sanctionner les infractions aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée, dont le contentieux est du ressort exclusif du juge civil. Néanmoins, les pratiques tarifaires des syndics feront, au-delà du simple contrôle de la mise en oeuvre de l'avis du CNC, l'objet d'une surveillance au premier semestre 2008 de la part des services de la DGCCRF.

Données clés

**Auteur :** [M. Antoine Herth](#)

**Circonscription :** Bas-Rhin (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 9066

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Consommation et tourisme

**Ministère attributaire :** Consommation et tourisme

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 30 octobre 2007, page 6633

**Réponse publiée le :** 12 février 2008, page 1187