# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## syndics

Question écrite n° 93246

### Texte de la question

M. Jean-Yves Le Bouillonnec attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les abus des syndicats de copropriété dans la fixation de leurs honoraires. Chargés de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété, les syndicats facturent leurs services à des tarifs au delà de ceux du marché sans que les copropriétaires puissent contrôler efficacement la réalité de ces dépenses. Le 19 mars 2010, le secrétaire d'État chargé du commerce a signé un arrêté visant à rendre plus transparente la gestion des syndicats mais cela n'a pas mis un terme à la « surfacturation » de certains services comme les courriers, les photocopies ou encore la présence aux réunions d'un représentant du syndicat. Cette opacité est également renforcée par le refus de certains syndicats d'ouvrir un compte séparé pour chaque copropriété qui le demande comme la loi en donne la possibilité. Par conséquent, les copropriétaires continuent de payer des services sans pouvoir véritablement contrôler qu'ils en ont effectivement bénéficié. Il souhaite donc connaître ses intentions pour mettre un terme à ces abus et lui demande notamment de renforcer les contrôles sur les syndicats de copropriété qui refusent de se conformer à leurs obligations de transparence.

### Texte de la réponse

Les prix et honoraires des syndics de copropriété sont libres. Toutefois, les syndics sont tenus d'informer les copropriétaires, notamment dans leurs contrats, des modalités et de la teneur de leurs forfaits annuels. L'arrêté du 19 mars 2010 fixant la liste des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel des syndics de copropriété précise les modalités de ces informations nécessaires à l'amélioration de la transparence des pratiques tarifaires dans ce secteur. Ce texte a été publié au Journal officiel du 21 mars 2010. Toutefois, il est exact que certaines pratiques commerciales peuvent susciter un certain nombre de difficultés. C'est la raison pour laquelle la commission des clauses abusives (CCA) a été saisie par le ministre chargé de la Consommation afin de réaliser une expertise des contrats de syndics. Les conclusions de la CCA permettront de prendre les dispositions appropriées afin de mettre un terme aux pratiques abusives en matière de facturation de certaines prestations. S'agissant du refus de certains syndicats d'ouvrir un compte séparé pour chaque copropriété, comme prévu par la loi, un projet de loi portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières prévoit des dispositions permettant de renforcer l'information du copropriétaire sur la gestion comptable de la copropriété et un encadrement du choix du compte séparé. En tout état de cause, les contrôles renforcés de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes seront maintenus.

### Données clés

**Auteur :** M. Jean-Yves Le Bouillonnec
**Circonscription :** Val-de-Marne (11e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 93246
**Rubrique :** Copropriété

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE93246

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme
**Ministère attributaire :** Économie, finances et industrie

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 16 novembre 2010, page 12421
**Réponse publiée le :** 29 mars 2011, page 3122