



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 9480

Texte de la question

M. Michel Piron interroge M. le secrétaire d'État chargé de la consommation et du tourisme sur l'état de la réglementation relative à la pratique, en matière de copropriété, des honoraires dits « privatifs ». Il s'agit d'honoraires prélevés par un syndic sur la trésorerie des syndicats de copropriété et attribués à titre privatif à certains copropriétaires, par exemple, des frais de rappel pour retard de paiement de charges, des frais de création de comptes aux nouveaux acquéreurs, ou bien des frais de déclaration de sinistre lorsqu'un sinistre trouve son origine dans une partie privative... Or, il semble que ces facturations soient illégales puisque, d'une part, elles ne relèvent pas des frais limitativement énumérés par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, il ne peut être dérogé à ces dispositions, qui sont d'ordre public. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui confirmer le caractère illicite de ces frais et, éventuellement, de lui faire savoir ce que le Gouvernement entend faire pour rappeler à toutes les parties leur caractère illicite et les sanctions applicables en la matière.

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. Michel Piron](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9480

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Consommation et tourisme

Ministère attributaire : Consommation et tourisme

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 6 novembre 2007, page 6790

Réponse publiée le : 12 février 2008, page 1187