



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 99415

Texte de la question

M. Michel Liebgott attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les facturations abusives des syndics. L'association « stop aux arnaques des syndics » lui a fait part de plusieurs affaires révélant des facturations excessives de la part des syndics, notamment s'agissant de modifications arbitraires de la clé de répartition des charges. Or il semble que, malgré les plaintes déposées, les copropriétaires voient, soit leur plainte classée sans suite par le procureur, soit leur demande rejetée par les tribunaux qui reconnaissent malgré tout le caractère illicite de la nouvelle clé de répartition. Cette association se demande comment, dans ces conditions, elle peut obtenir de la préfecture de police, le retrait de la carte professionnelle du syndic. De manière plus générale, il lui demande quelles mesures il entend prendre pour fournir aux copropriétaires des moyens efficaces de contrôle et de sanction sur les syndics de copropriété.

Texte de la réponse

En application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet », les syndics professionnels doivent être titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet pour une durée de dix ans. Cette carte n'est accordée que si le demandeur justifie : de son aptitude professionnelle ; d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds maniés et déposés pour le compte d'autrui, et spécialement affectée à ce remboursement ; de la souscription d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la mise en oeuvre de sa responsabilité civile professionnelle ; de ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdiction d'exercer définies par la loi. En conséquence, la carte ne peut être retirée ou non renouvelée par le préfet que si son détenteur ne remplit plus l'une au moins des conditions précédemment énumérées. Dès lors, la modification de la clé de répartition des charges par le syndic en violation de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne constituant pas une incapacité ou une cause d'interdiction d'exercer au sens de la loi Hoguet, elle ne peut motiver à elle seule le retrait de la carte professionnelle, alors que le syndic remplit par ailleurs les quatre conditions précédemment énumérées. En l'état actuel du droit, les copropriétaires s'estimant lésés par une modification, illégale au sens de la loi de 1965 précitée, de la clé de répartition des charges émanant de leur syndic ont pour seules solutions, d'une part, le non-renouvellement ou la résiliation du contrat du syndic concerné, et d'autre part, le recours au juge pour rechercher la responsabilité civile professionnelle du syndic, et obtenir l'indemnisation de l'éventuel préjudice subi. Ils ne peuvent saisir ni les agents des services en charge de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, puisque ces derniers ne sont pas habilités par l'article L. 141-1 du code de la consommation à rechercher les infractions à la loi de 1965 précitée, ni un organisme disciplinaire neutre doté de pouvoirs de sanctions à l'encontre d'un syndic qui aurait méconnu les obligations résultant de la loi de 1965 précitée, puisque de tels organismes n'existent pas. En revanche, compte tenu de la nécessité et de l'intérêt de telles procédures, ces dernières sont envisagées par l'avant-projet de loi relatif à la réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilière, qui concerne l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Données clés

Auteur : [M. Michel Liebgott](#)

Circonscription : Moselle (10^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99415

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2011, page 1125

Réponse publiée le : 19 avril 2011, page 3965