



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question orale n° 437

Texte de la question

M. Claude Bodin appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les modalités de rémunération des syndicats de copropriété. Depuis l'arrêté du 2 décembre 1986, les syndicats peuvent fixer librement leurs honoraires en distinguant les honoraires concernant la gestion courante et ceux relatifs aux prestations dites particulières. Pour assurer la mise en concurrence des entreprises, l'étude des devis et le suivi des dossiers, les syndicats perçoivent une rémunération correspondant à un pourcentage du montant total des travaux (entre 2 et 5 %). Ce système pervers ne les incite pas à rechercher les meilleures propositions. Ce comportement est défavorable aux copropriétaires ; c'est pourquoi il convient d'y remédier en créant un principe selon lequel l'assemblée générale des copropriétaires vote la rémunération du syndic en même temps que les travaux exceptionnels. Par ailleurs, suite à une pratique trop fréquente consistant à sortir de la gestion courante un nombre croissant de tâches prises en charge par les syndicats, un avis publié par le Conseil national de la consommation, le 27 septembre 2007, relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations de syndicats de copropriété, a établi une liste des tâches de gestions courantes qui doivent être incluses dans les honoraires forfaitaires. Le secrétaire d'État à la consommation avait alors laissé à la profession un délai de six mois pour mettre en oeuvre les mesures préconisées par cet avis. La DGCCRF, chargée de constater si des progrès avaient été réellement réalisés à l'issue de cette période, a rapporté qu'il fallait encore laisser un peu de temps aux acteurs . Il lui demande aujourd'hui, soit plus de 14 mois après cet avis, de bien vouloir dresser un bilan concernant les modalités de rémunération des syndicats et lui indiquer si elle envisage de prendre, par voie réglementaire, sur la base de l'article L. 113-1 du code de la consommation, des dispositions relatives aux prestations et aux honoraires des syndicats.

Texte de la réponse

RÉMUNÉRATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

M. le président. La parole est à M. Claude Bodin, pour exposer sa question, n° 437, relative aux modalités de rémunération des syndicats de copropriété.

M. Claude Bodin. Depuis l'arrêté du 2 décembre 1986, les syndicats de copropriété peuvent fixer librement leurs honoraires en distinguant ceux concernant la gestion courante de ceux relatifs aux prestations dites particulières.

Les syndicats perçoivent, pour assurer la mise en concurrence des entreprises, l'étude des devis et le suivi des dossiers, une rémunération correspondant à un pourcentage du montant total des travaux - entre 2 et 5 %. Ce système pervers ne les incite pas à rechercher les meilleures propositions et favorise un comportement défavorable aux copropriétaires. C'est pourquoi il convient d'y remédier en affirmant le principe que l'assemblée générale des copropriétaires vote la rémunération du syndic en même temps que les travaux exceptionnels. Par ailleurs, suite à une pratique trop fréquente consistant à sortir de la gestion courante un nombre croissant de tâches prises en charge par les syndicats, un avis publié par le Conseil national de la consommation, le 27 septembre 2007, relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations de syndicats de copropriété, a établi une liste des tâches de gestion courante qui doivent être incluses dans les honoraires forfaitaires.

M. Luc Chatel, secrétaire d'État à la consommation, avait alors laissé à la profession un délai de six mois pour mettre en oeuvre les mesures préconisées par cet avis. La direction générale de la concurrence, chargée de constater si des progrès avaient été réellement réalisés à l'issue de cette période, a estimé qu'il fallait encore laisser un peu de temps aux acteurs.

Je vous demande aujourd'hui, plus de quatorze mois après cet avis, de bien vouloir dresser un bilan concernant les modalités de rémunération des syndics et de nous indiquer si vous envisagez de prendre, par voie réglementaire, sur la base de l'article L. 113-1 du code de la consommation, des dispositions relatives aux prestations et aux honoraires des syndics.

J'avais déjà évoqué ce sujet lors de la discussion du projet de loi de modernisation de l'économie en juin dernier, en défendant un amendement visant à instaurer davantage de transparence dans la rémunération des syndics. Mme Lagarde, tout en reconnaissant qu'il existait un véritable problème touchant à la fois au pouvoir d'achat et aux abus de la profession, avait alors estimé qu'il était prématuré d'aller plus avant dans ce domaine. Qu'en est-il aujourd'hui, six mois plus tard ? Le Conseil de la concurrence a-t-il établi, comme il était prévu, un bilan concernant les pratiques de cette profession ?

M. le président. La parole est à M. Laurent Wauquiez, secrétaire d'État chargé de l'emploi.

M. Laurent Wauquiez, *secrétaire d'État chargé de l'emploi*. Ces sujets immobiliers touchent en effet directement les Français, et la rémunération des syndics de copropriété est particulièrement sensible. Je sais que ce problème vous tient à coeur.

Le baromètre des réclamations des consommateurs constitué par la DGCCRF montre qu'une partie très significative de ces difficultés viennent du contrat de syndic, et notamment de la répartition entre les charges qui relèvent de ce que l'on appelle la gestion courante, et qui doivent rentrer dans le forfait, et les charges dites particulières, qui sont facturées en sus.

Quel est en réalité le problème ? C'est que les prestations incluses dans le forfait de base ne sont pas les mêmes pour tous les syndics. Dès lors, la concurrence ne peut pas s'exercer : concrètement, les copropriétaires ne peuvent pas véritablement comparer les prestations offertes par les différents syndics.

C'est pour cela que, sous la direction de Mme Christine Lagarde, le Gouvernement a appelé au début du mois d'octobre 2007 l'ensemble des professionnels à mettre en oeuvre volontairement, pour le moment, un avis du Conseil national de la consommation qui détaille la liste des dix-huit prestations courantes qui doivent être incluses dans le forfait. Un délai de six mois a été accordé aux professionnels, afin qu'ils puissent faire la démonstration de leur capacité à mettre en oeuvre volontairement de nouveaux contrats conformes à cet avis. Je vous rends compte ici des vérifications dont la DGCCRF a été chargée. Pour le premier trimestre 2008, le premier bilan est plutôt positif, quoique encore insatisfaisant. On constate un premier mouvement de la profession. Mais, comme vous le savez, la plus grande partie des assemblées générales de copropriétaires se tiennent généralement au cours du second trimestre. C'est sur cette base que nous pourrions véritablement évaluer la tendance. Une nouvelle vague de vérification est actuellement en cours, qui nous permettra de disposer d'un bilan exhaustif à la fin du mois de décembre. Si ce nouveau bilan montre bien une tendance positive - grâce à l'impulsion que vous avez contribué à donner - nous pourrions nous en satisfaire. Si, en revanche, les résultats sont insuffisants, le Gouvernement prendra ses responsabilités et aura recours à un arrêté pour rendre obligatoire la présentation des contrats selon les préconisations du CNC.

Dans ce domaine, les manques de transparence ont été trop longtemps tolérés. Nous avons laissé un délai aux professionnels ; je pense qu'ils s'en sont saisis, mais seule la lecture des résultats nous permettra de décider s'il faut ou non agir pour assurer plus de transparence aux copropriétaires. Nous rendrons compte de ces résultats, et à vous plus particulièrement, dès qu'ils seront publics.

M. le président. La parole est à M. Claude Bodin.

M. Claude Bodin. Je vous remercie de cette réponse très complète. J'espère effectivement que nous aurons des résultats dans ce dossier. Il ne s'agit pas ici de sanctionner les syndics, qui font pour la plupart un travail honnête et sérieux, mais de mettre fin à des abus, certes minoritaires. Il s'agit aussi d'un problème de pouvoir d'achat pour nos concitoyens ; et nous sommes très attachés au pouvoir d'achat.

Données clés

Auteur : [M. Claude Bodin](#)

Circonscription : Val-d'Oise (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 437

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 9 décembre 2008, page 10548

Réponse publiée le : 10 décembre 2008, page 8300

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 9 décembre 2008