ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

charges communes

Question écrite n° 28038

Texte de la question

M. Hervé Féron attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la hausse continue des charges de copropriété. Pour l'année 2011, cette hausse serait de 5 % selon l'Observatoire des charges de copropriétés de l'Association des responsables de copropriétés et de 3,8 % selon les chiffres de l'Union des syndicats de l'immobilier. Dans les deux cas, un chiffre bien supérieur à celui de l'inflation sur la même période, qui se situe autour de 1,9 %. L'ARC constate notamment que sur trois ans, la hausse dépasse les 10 % alors que l'évolution des prix est de moins de 5 % sur la même période. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles sont ses intentions afin d'endiguer ce phénomène.

Texte de la réponse

Les charges de copropriété ont effectivement connu, ces dernières années, une hausse continue, estimée à environ 4 % par an. Cette hausse concerne plus particulièrement certaines catégories de dépenses, comme les frais de chauffage collectif, les frais d'entretien et de mise aux normes des ascenseurs, les factures d'eau, les travaux d'entretien ou les primes d'assurance. La hausse du coût de l'énergie ainsi que l'existence de tensions dans certains secteurs de l'économie sont également des facteurs non négligeables de cette hausse. Pour répondre à cette hausse des charges de copropriété, la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, comporte des mesures permettant aux syndicats de copropriétaires de gérer au mieux leurs dépenses dans une meilleure transparence et une relation de confiance renforcée avec les syndics de copropriété. Tout d'abord, l'obligation de l'instauration du compte séparé pour toutes les copropriétés comportant plus de quinze lots permettra aux syndicats de copropriétaires de suivre beaucoup plus facilement l'évolution de leurs comptes. Il est ensuite prévu que la rémunération des syndics soit désormais déterminée de manière forfaitaire, une rémunération spécifique complémentaire pouvant toutefois être perçue dans des conditions définies par voie réglementaire à l'occasion de prestations particulières. Cette mesure permettra de mettre un terme à la pratique abusive de certains syndics d'inclure dans les prestations particulières des prestations qui relèvent clairement des prestations courantes. Par ailleurs, les nouveaux contrats de syndic devront respecter un contrat-type défini par décret en Conseil d'État, ce qui ne pourra que renforcer les exigences de transparence et de précision dans les modalités de tarification des honoraires des syndics. De même, certains actes, tels que l'état daté lors de la mutation d'un lot ou les frais de relance ou mises en demeure en cas d'impayés, ne pourront être facturés au-delà d'un montant fixé par décret. L'introduction de la dématérialisation pour certains actes, telles que les notifications des assemblées générales de copropriété, devraient contribuer aussi à cette diminution des charges. Les possibilités de mise en concurrence des syndics à l'occasion du renouvellement de leur contrat vont également dans le même sens. Enfin, certains travaux, notamment ceux entraînant des économies d'énergie, pourront désormais être décidés plus facilement, grâce à l'abaissement de certains seuils de majorité. Ainsi toutes ces mesures, notamment celles destinées à clarifier les relations entre les copropriétaires et les syndics de copropriété, devraient permettre de limiter, grâce à un meilleur encadrement et une plus grande transparence, les augmentations de charges de copropriété.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE28038

Données clés

Auteur : M. Hervé Féron
Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 28038
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 4 juin 2013, page 5712
Réponse publiée au JO le : 13 mai 2014, page 3919