



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 56029

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur l'étude publiée par l'association UFC-Que choisir et l'Association des responsables de copropriété (ARC). Cette étude dénonce des clauses abusives dans les contrats de syndics (persistante présentation artificieuse des forfaits des syndics, prolifération des clauses abusives dans leurs contrats, prix excessifs des prestations particulières, et violations de certaines nouvelles obligations de la Loi ALUR), toutes défavorables aux copropriétaires. L'UFC-Que choisir et l'ARC ont d'ores et déjà réagi en publiant à destination des copropriétaires un « vrai faux » leur permettant de démasquer les faux arguments de certains syndics peu scrupuleux, et pressent la Direction générale de la consommation et de la répression des fraudes de diligenter des contrôles des syndics quant au respect des obligations actuellement en vigueur de la loi ALUR. Il souhaiterait donc connaître sa position sur le sujet, et les suites qu'elle entend donner aux revendications de l'UFC-Que choisir et de l'ARC.

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a notamment pour objet de favoriser la transparence dans les relations entre les copropriétaires et leur syndic en instaurant l'obligation de respecter un contrat-type dont le contenu doit être défini par décret en Conseil d'État et en posant le principe de la rémunération forfaitaire des syndics et de la limitation par décret en Conseil d'État des prestations spécifiques pouvant donner lieu à rémunération complémentaire. Cette même loi a également pour objet de renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l'immobilier en créant un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires pour l'accomplissement des activités de transaction et de gestion immobilières. La composition et les modalités de fonctionnement de ce conseil, créé par l'article 24 de la loi ALUR, ont été fixées par le décret n° 2014-843 du 25 juillet 2014 relatif à la composition et au fonctionnement du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. Le CNTGI doit ainsi être associé à la concertation bisannuelle instaurée par la loi ALUR aux fins de révision du décret relatif aux prestations spécifiques pouvant donner lieu à rémunération complémentaire au profit de syndics, et à l'élaboration du décret relatif au contrat-type. Par ailleurs, par la loi du 24 mars 2014, il est créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis par les professionnels de l'immobilier régis par l'article 1er 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 fonds de commerce, dont font partie les syndics. Un décret d'application devrait prochainement être pris en ce sens. La publication prochaine des différentes mesures d'application prévues par cette loi devrait permettre de limiter les pratiques abusives de certains syndics de copropriété, qui comme le relève l'honorable parlementaire, sont régulièrement dénoncées par plusieurs associations.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56029

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [27 mai 2014](#), page 4200

Réponse publiée au JO le : [21 octobre 2014](#), page 8819