



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 65516

Texte de la question

M. Michel Zumkeller attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité 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

Le décret no 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a permis d'apporter une solution au problème soulevé par l'association UFC que choisir et l'association des responsables de copropriété. Les dispositions de ce décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015. Ce texte permet de déterminer la mission que doit remplir un syndic de copropriété en définissant une première liste, non exhaustive, des prestations qu'un syndic doit, au minimum, proposer et qui sont rémunérées par un forfait de base, d'une part, et d'autre part, une seconde liste, strictement limitative, des prestations spécifiques pouvant donner lieu au versement d'une rémunération complémentaire. De la sorte, le contrat type de syndic permet de vérifier si les prestations proposées par un syndic sont conformes à la liste établie par décret et d'éviter ainsi les clauses abusives. Par ailleurs, le décret facilite la comparaison et donc la mise en concurrence entre les contrats de syndic puisque les prestations minimales font l'objet d'une rémunération forfaitaire.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire de Belfort (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65516

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [7 octobre 2014](#), page 8372

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2413