



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 79708

Texte de la question

M. Paul Molac attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les pratiques tarifaires et contractuelles des syndics de copropriété. Pour gérer une résidence, la législation, de plus en plus complexe, oblige les copropriétaires à avoir recours à un syndic. Pourtant, certains de ceux-ci sont plus ou moins sérieux et profitent de leur statut. En fonction de l'intérêt de gestion de la copropriété, il est courant qu'ils cessent la gérance en cours du mandat qui leur est confié par une transaction commerciale entre syndic. Comme cela intervient au cours du mandat d'un an, fréquence la plus habituelle, les copropriétaires ne sont avisés de ce changement que lors de l'Assemblée générale qui suit. Placés devant le fait accompli, ils n'ont d'autre choix que d'accepter le nouveau syndic qui sait profiter de la situation, imposant du même coup ses conditions et surtout ses nouveaux honoraires ! Autre cas constaté : lorsqu'un syndic dispose d'un mandat d'un an et qu'il souhaite augmenter ses honoraires, il est fréquent qu'il invoque une modification de la législation, pourtant n'ayant pas toujours d'incidence sur les coûts. Ces charges de syndic augmentent sans cesse et dans de fortes proportions, de même les loyers sont indexés sur l'indice IRL (+ 0,31 % dans l'année) et en cas de changement de locataire il est très fréquent que le propriétaire soit contraint de réduire ce loyer s'il veut trouver preneur. Il lui demande donc quelles dispositions le Gouvernement compte-t-il mettre en place afin de rassurer les copropriétaires actuels sur les pratiques tarifaires et contractuelles des syndics.

Texte de la réponse

En application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la cession de clientèle entre deux syndics de copropriété est inopposable au syndicat de copropriétaires. En effet, d'une part, l'article 18 de la loi précitée interdit au syndic en exercice de se faire substituer, et, d'autre part, l'article 25 de la même loi énonce que seule une assemblée générale de copropriété est habilitée à désigner le syndic de la copropriété. En conséquence, le syndic cédant ne peut en aucun cas imposer le syndic cessionnaire comme remplaçant. Par ailleurs les dispositions législatives récentes et notamment celles de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ont modifié la loi précitée et ont doté les copropriétés de nouveaux outils de nature à leur permettre de se prémunir des comportements décrits. Le principe d'une mise en concurrence des syndics a ainsi été institué et doit intervenir obligatoirement tous les trois ans, sauf dérogation adoptée en assemblée générale. Un contrat type de syndic a également été créé, défini par le décret no 2015-342 du 26 mars 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. Les contrats aisément comparables grâce au contrat-type faciliteront la mise en concurrence des syndics, ce qui devrait permettre d'éviter certaines pratiques excessives.

Données clés

Auteur : [M. Paul Molac](#)

Circonscription : Morbihan (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79708

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [19 mai 2015](#), page 3741

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2429