



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### charges communes

Question écrite n° 19387

#### Texte de la question

M. Alain Suguenot alerte Mme la ministre du logement et de la ville sur de très nombreux problèmes que subissent actuellement plus de sept millions et demi de copropriétaires et qui appellent des réponses précises et parfois urgentes de la part des pouvoirs publics. Le premier de ces problèmes est l'augmentation alarmante des charges de copropriété due à divers facteurs qui n'ont que peu à voir avec la fatalité. Plusieurs axes de réforme favorisant une meilleure maîtrise des charges de copropriété sont envisagées, notamment par les responsables des associations de responsables de copropriété, qui ont toujours défendu, de façon modérée, et dans la seule optique d'une recherche d'équité, les droits des copropriétaires. À titre d'exemple, on peut mentionner une réforme de l'indice de l'augmentation des assurances multirisques immeuble, une modification du décret relatif aux obligations concernant les répartiteurs de chaleur, une réforme du décret concernant le carnet d'entretien, enfin, une demande d'encadrement de certains honoraires abusifs pratiqués par les syndicats de copropriété. À ce propos, rappelons qu'il avait été organisé le 13 février 2007 par Jean-Louis Borloo, alors ministre du logement, la première conférence nationale de la maîtrise des charges, qui devait être le début d'un travail approfondi. Un an après où en sommes-nous ? Une nouvelle conférence est-elle prévue à ce jour ? Aussi lui demande-t-il les mesures qu'elle envisage de prendre afin de permettre une plus grande maîtrise ou un meilleur encadrement des charges de copropriété.

#### Texte de la réponse

Le ministre du logement et de la ville est très conscient de la hausse constante des charges de copropriété due notamment au renchérissement du coût de l'énergie. S'agissant tout d'abord des charges résultant des consommations énergétiques, l'action des pouvoirs publics est aujourd'hui orientée sur les économies d'énergie dans les bâtiments. Le programme de mise en oeuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement prévoit ainsi la mise en place de mesures spécifiques incluant notamment un ensemble d'incitations financières, destinées à encourager et à accélérer le vote par les syndicats de copropriétaires de travaux de rénovation énergétique. Plusieurs dispositions sont d'ores et déjà insérées dans le projet de loi « Grenelle », qui sera prochainement soumis à l'examen du Parlement. Pour ce qui concerne les autres facteurs d'augmentation continue des charges de copropriété, le ministre du logement et de la ville attache une grande importance au dernier avis du Conseil national de la consommation relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété. De cet avis, rendu le 27 septembre 2007 à l'issue d'un groupe de travail réunissant à la fois l'administration, les professionnels et les représentants des copropriétaires, il ressort les points suivants : la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndicats est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier, doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ; une liste de prestations fournies par les syndicats dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail et annexée à l'avis ; dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé ; pour les prestations non identifiables dans le cadre

d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire etc.), qui ne figurent pas dans l'annexe, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste. De plus, dans ce même avis, le Conseil national de la consommation recommande que la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) fasse un bilan de l'application de ce dernier d'ici au 31 décembre 2008. Cet avis précise enfin que si ce bilan était défavorable, des mesures d'ordre réglementaire pourraient alors être envisagées, sur la base des recommandations du Conseil national de la consommation.

## Données clés

**Auteur :** [M. Alain Suguenot](#)

**Circonscription :** Côte-d'Or (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19387

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 mars 2008, page 2527

**Réponse publiée le :** 2 septembre 2008, page 7633