



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 19388

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le certificat du syndic (article 20 de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965) délivré lors de la mutation d'un lot immobilier. Ce certificat, qui indique que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndic de l'immeuble à un coût fixé librement par le syndic qui l'insère (dans le cadre de la soumission de son mandat à l'assemblée générale des copropriétaires) parmi la liste des services facturés. Pour autant, le coût de ce certificat, à la charge du vendeur, varie de façon exponentielle et peut atteindre des montants très élevés sans réel rapport avec l'établissement du certificat. Elle lui demande, en conséquence, quelles dispositions pourraient être prises pour plafonner et harmoniser nationalement le coût de ce certificat.

Texte de la réponse

La ministre du logement et de la ville est consciente de la nécessité de développer la transparence dans les relations entre les syndics et les syndicats de copropriétaires, afin notamment d'éviter certaines dérives et abus conduisant à une augmentation des charges, préjudiciable tant aux copropriétaires qu'aux locataires. En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndics, notamment en ce qui concerne les honoraires dus parmi lesquels figurent les frais de mutation imputés au vendeur lors de la mutation d'un lot de copropriété. Ce manque de lisibilité limite la comparaison des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1er décembre 1986, les honoraires des syndics sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les syndicats de copropriétaires. C'est pourquoi la 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 syndics de copropriété. De cet avis, rendu le 27 septembre 2007 à l'issue des travaux 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 syndics 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 syndics 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 : [Mme Arlette Grosskost](#)

Circonscription : Haut-Rhin (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19388

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 : 17 juin 2008, page 5226