



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 46931

## Texte de la question

Mme Martine Faure attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur la nécessité d'introduire un minimum de transparence dans les pratiques tarifaires des syndics. Le 27 septembre 2007, suite à l'accord intervenu entre syndicats professionnels et associations d'usagers, le Conseil national de la concurrence (CNC) émettait un avis sur l'instauration d'un contrat type établissant une liste de tâches courantes rémunérées dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé. La profession s'était engagée à mettre en oeuvre les recommandations du CNC avant la fin 2008, faute de quoi le Gouvernement menaçait d'en rendre l'application obligatoire par un arrêté ministériel. Or quatre enquêtes récentes, réalisées par Le Particulier, l'Institut national de la consommation (INC), la Confédération logement et cadre de vie (CLCV) et l'Association des responsables de copropriété (ARC), font état de dérapages répétés sur les honoraires et réfutent les conclusions de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) qui avance un taux de conformité des contrats de 89 %. En conséquence, elle lui rappelle que plus de vingt millions de Français sont concernés et lui demande de prendre des mesures d'ordre réglementaire pour imposer aux syndics le contrat type préconisé par le CNC.

## Texte de la réponse

Le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation, porte-parole du Gouvernement, s'est saisi dès 2007 de la question de la rémunération des syndics de copropriété, car c'est un sujet qui génère des frustrations pour les Français. Le baromètre des réclamations des consommations - constitué à partir de l'ensemble des réclamations adressées à la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) - a montré qu'une partie significative de ces difficultés venaient du contrat de syndic, et notamment, de la répartition entre les charges qui relèvent de la « gestion courante » et qui doivent rentrer dans le forfait et les « charges particulières », qui sont facturées en sus. Or il est important que les prestations incluses dans le forfait de base soient les mêmes pour tous les syndics si l'ont veut que les propriétaires puissent faire jouer la concurrence en toute transparence, et choisir ainsi le moins onéreux à qualité de prestations identiques. C'est pour cela que le secrétaire d'État a appelé, début octobre 2007, l'ensemble des professionnels à mettre en oeuvre volontairement un avis du Conseil national de la consommation (CNC) qui détaille la liste des dix-huit prestations courantes qui doivent être incluses dans le forfait. Il a donné six mois aux professionnels pour montrer qu'ils étaient capables de mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Puis, il a demandé à la DGCCRF de faire des vérifications sur le premier trimestre 2008 : le premier bilan était plutôt positif sur la mise en oeuvre de cet avis. Mais il demande à être confirmé. Les services du ministre restent donc très vigilants et s'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le ministre a la possibilité de recourir à un arrêté sur la base de l'article L. 113-3 du code de la consommation pour rendre obligatoire la présentation des contrats selon la préconisation du CNC. Mais, pour l'instant, il est plutôt confiant dans la volonté des acteurs de favoriser l'autorégulation.

Données clés

**Auteur :** [Mme Martine Faure](#)

**Circonscription :** Gironde (9<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 46931

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Industrie et consommation

**Ministère attributaire :** Industrie et consommation

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 avril 2009, page 3718

**Réponse publiée le :** 23 juin 2009, page 6193