



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 50069

Texte de la question

Mme Catherine Lemorton attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur les dérives importantes des tarifs des syndicats professionnels. La copropriété concerne aujourd'hui 8 millions de logements, regroupant 21 millions de personnes, dont 40 % de ménages modestes. Les charges, en constante hausse, constituent l'une des principales problématiques pour les copropriétaires et ce, notamment, du fait des pratiques tarifaires des syndicats professionnels. Force est de constater la généralisation de pratiques opaques, abusives, chez de nombreux syndicats, pratiques qui décrédibilisent un mode de propriété pourtant censé être plus accessible. Ces dérives ont d'ailleurs été constatées et fustigées dans un avis du Conseil national de la consommation (CNC) rendu le 27 septembre 2007 et qui laissait quinze mois aux syndicats pour se conformer à cet avis. Trois mois après l'échéance de cet avis, qu'en est-il de la situation ? Cinq enquêtes indépendantes viennent de prouver qu'à peine 50 % des syndicats professionnels respectent l'avis (enquêtes INC, le Particulier, UFC-Que choisir, ARC et CLCV). De leur côté, les organisations professionnelles de syndicats n'ont aucune enquête sérieuse à opposer aux copropriétaires et se contentent de faire pression sur les services du ministère de l'économie en faisant valoir les problèmes de rentabilité des cabinets, un comble dans une époque où le pouvoir d'achat des copropriétaires est en baisse. Il s'est engagé à faire respecter l'avis du CNC, il y a dix-huit mois. Dix-huit mois après, le temps presse. Elle lui demande ce qu'il compte faire pour remédier à cette détestable situation.

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 syndicats 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 syndicats si l'on 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 Catherine Lemorton](#)

Circonscription : Haute-Garonne (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50069

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Industrie et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 mai 2009, page 5036

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6623