



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 53523

Texte de la question

M. Philippe Plisson attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les pratiques tarifaires des syndicats professionnels chargé de la gestion de leur copropriété. Le Conseil national de la consommation a jugé les pratiques tarifaires des syndicats opaques, abusives et suffisamment préoccupantes pour justifier un avis sous forme d'injonction émis le 27 septembre 2007. Le CNC donnait alors quinze mois aux syndicats professionnels pour se conformer à cet avis. Son prédécesseur s'est alors engagé au nom du Gouvernement à contrôler l'application de cet avis, d'une part, et à transformer cet avis en arrêté, si les contrôles s'avéraient décevants, d'autre part. Aujourd'hui, plus de 18 mois après l'émission de l'avis de la CNC et plus de 6 mois après l'échéance, la situation n'a pas évolué. En égard à ces observations, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour que l'avis de la CNC soit appliqué par les syndicats professionnels.

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. C'est en effet un sujet, important qui préoccupe les Français et suscite beaucoup d'interrogations. Le baromètre des réclamations des consommateurs 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. En effet, l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif à la publicité des prix des syndicats se limite à distinguer deux catégories de charges mentionnées supra sans fournir aucune définition ni aucun critère d'appréciation. Ainsi les professionnels conservaient la liberté de déterminer dans le cadre de leur contrat de syndic la nature des charges de gestion courante, les charges particulières correspondant à toutes les prestations non comprises dans la gestion courante. Or, il est important que les prestations incluses dans le forfait de base soient définies et formalisées afin d'introduire plus de transparence dans la tarification des syndicats et de mettre fin à une pratique récurrente consistant à afficher un forfait annuel correspondant aux prestations de gestion courante très bas tout en multipliant le nombre des prestations particulières. L'harmonisation des prestations relevant de la gestion courante permettrait aux copropriétaires de comparer les prix et la qualité des prestations des syndicats et de faire jouer la concurrence en toute transparence, et choisir ainsi le moins onéreux à qualité de prestations identiques. C'est pour cela que le précédent secrétaire d'État a appelé, début octobre 2007, l'ensemble des professionnels à mettre en œuvre 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 mettre en œuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Puis il a demandé à la DGCCRF de vérifier cette mise en œuvre. Les premiers résultats de l'enquête menée par la DGCCRF lors du premier trimestre 2008 auprès de 750 syndicats montraient que 89 % des contrats conclus après renouvellement du mandat étaient globalement conformes aux

recommandations du CNC. En tout état de cause, le travail de renouvellement des contrats se poursuit et les services du ministre restent très vigilants. S'il apparaissait que les efforts des professionnels n'étaient pas suffisants, le ministre recourra 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.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Plisson](#)

Circonscription : Gironde (11^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53523

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 juin 2009, page 6284

Réponse publiée le : 11 août 2009, page 7860