



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 54208

Texte de la question

M. Frédéric Cuvillier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les pratiques tarifaires des syndicats professionnels et leurs conséquences. La copropriété en France concerne aujourd'hui 8 millions de logements, regroupant 21 millions de personnes, dont 40 % de ménages modestes. Le Conseil national de la consommation (CNC) a jugé ces pratiques suffisamment préoccupantes pour justifier un avis, sous forme d'injonction, émis le 27 septembre 2007. Le CNC donnait alors quinze mois aux syndicats pour se conformer à cet avis. À l'époque, le ministre concerné s'était solennellement engagé à contrôler rigoureusement l'application de cet avis et à transformer cet avis en arrêté si les contrôles s'avéraient décevants. Aujourd'hui, plusieurs enquêtes prouvent qu'à peine 50 % des professionnels respectent l'avis du CNC, et la transformation de l'avis en arrêté n'est pas effective. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer ses intentions en la matière et les mesures qu'il entend prendre, afin de mettre un terme aux pratiques répandues de tarifications jugées abusives.

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 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. La poursuite de l'enquête jusqu'à la fin 2008 dans tous les départements, qui a permis de contrôler au total 1 446 syndicats, dont des syndicats indépendants, et d'examiner 2 500 nouveaux contrats, confirme la teneur des résultats initiaux. 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 recourrait 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. Frédéric Cuvillier](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54208

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 juillet 2009, page 6875

Réponse publiée le : 15 septembre 2009, page 8811