ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 54882

Texte de la question

Mme Martine Martinel attire l'attention de M. le ministre chargé de l'industrie sur les pratiques tarifaires de certains syndics professionnels. Le Conseil national de la consommation a jugé ces pratiques suffisamment préoccupantes pour justifier un avis sous forme d'injonction le 27 septembre 2007. Cet avis n'a pas été suivi d'effets. Aujourd'hui, plus de trois mois après l'échéance de l'injonction de mettre fin à ces pratiques, cinq enquêtes indépendantes portant sur 4 600 contrats montrent qu'à peine 50 % des professionnels respectent les pratiques préconisées et adoptent des tarifs convenables. De même, l'attention du Gouvernement a été appelée à plusieurs reprises sur la nécessité désormais de traduire cet avis, resté sans suite véritable, en arrêté. Il est indispensable que les syndics professionnels se conforment aux dispositions préconisées par le CNC. En conséquence, elle souhaite savoir à quelle date le Gouvernement compte prendre cet arrêté sur lequel il s'était engagé.

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. 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 syndics 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 syndics 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 syndics 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 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 mettre en oeuvre volontairement des nouveaux contrats conformes à cet avis. Puis il a demandé à la DGCCRF de vérifier cette mise en oeuvre. Les premiers résultats de l'enquête menée par la DGCCRF lors du premier trimestre 2008 auprès de 750 syndics 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 : Mme Martine Martinel
Circonscription : Haute-Garonne (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 54882
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Industrie
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 14 juillet 2009, page 6979
Réponse publiée le : 11 août 2009, page 7860