



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 63035

Texte de la question

M. Jean-Michel Boucheron attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'encadrement des pratiques tarifaires des syndics de copropriété professionnels. Les prestations de « gestion courante » et les « prestations particulières » dispensées par les syndics professionnels souffrent d'un manque de transparence. Cette situation préoccupante a été relevée en 2007 par le Conseil national de la consommation. Le CNC avait alors établi une liste visant à clarifier les pratiques tarifaires des syndics professionnels. Le Gouvernement s'était engagé dans le même temps à contrôler l'application de cet avis et à le transformer en arrêté si les efforts des professionnels s'avéraient décevants. La transparence semble plus que jamais nécessaire dans les tarifs appliqués par les syndics. Les charges incombant aux propriétaires sont en effet en constante augmentation (rénovation et mise aux normes obligatoire des ascenseurs, multiplication des diagnostics immobiliers dans les parties communes...). Le fait qu'aucune garantie ne soit assurée aux copropriétaires d'immeubles sur les tarifs appliqués par les syndics professionnels ouvre la porte à des pratiques abusives. Au vu de ces éléments, il demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre pour remédier à la situation.

Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC), mandaté sur la question des relations entre syndics et copropriétaires, et particulièrement sur les éléments tarifaires, a rendu un avis le 27 septembre 2007, qui recense notamment les tâches correspondant à la gestion courante et devant, à ce titre, être rémunérées dans le cadre du forfait annuel. Un délai avait été donné aux syndics pour adapter leurs contrats afin de tenir compte de l'avis du CNC. À l'issue de ce délai, un bilan de l'application de cet avis devait être réalisé, et si ce bilan se révélait négatif, un arrêté devrait être pris sur la base de l'avis rendu par le CNC par le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation. Dans ce contexte, plusieurs enquêtes ont été menées en 2008 et 2009 pour faire le bilan de l'application de cet avis, tant par la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) que par diverses associations de consommateurs. Ces différentes enquêtes ont abouti à des résultats divergents. En conséquence, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a fait part, lors de son intervention en clôture des premières assises de la consommation, le 26 octobre 2009, de sa volonté de fixer par arrêté, avant la fin du premier trimestre 2010, la liste des prestations de syndics couvertes par le forfait payé chaque année par les copropriétaires, sur la base des travaux menés pour améliorer l'avis rendu par le CNC. À cette occasion, il a également précisé que la prise d'un arrêté a vocation à déterminer une liste de prestations ne prêtant pas à interprétation, que chaque syndic devra proposer a minima dans son forfait. Cette position ne vise donc pas à pénaliser les nombreux syndics ayant fait des efforts et respectant déjà l'avis du CNC, mais bien à rétablir la confiance de chaque consommateur envers son syndic. C'est l'objet de l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels. Cet arrêté fixe, d'une part, la liste minimale des prestations de gestion courante incluses dans le

forfait annuel, reprenant largement sur ce point l'avis du CNC, et, d'autre part, le principe selon lequel les prestations particulières doivent être précisément définies dans le contrat de syndic. Cet arrêté entre en vigueur le 1er juillet 2010 et s'applique aux contrats de syndic signés à partir de cette date, qu'il s'agisse du renouvellement d'un syndic en place ou d'un changement de syndic.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Boucheron](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63035

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 novembre 2009, page 10568

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7382