



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 71224

## Texte de la question

M. Alain Rousset 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 problématiques liées à l'absence d'un encadrement précis des contrats de syndics professionnels. Certaines prestations dispensées par les syndics professionnels souffrent d'un manque de transparence et un certain nombre de clauses illicites sont régulièrement dénoncées par les associations. Ainsi, dans un conflit qui opposait la SA Torollion immobilière à l'UFC-Que choisir de l'Isère, le tribunal de grande instance de Grenoble a confirmé, dans un jugement du 2 novembre 2009 que, sur les 76 clauses du contrat de syndicat, 61 clauses (soit 80 %) sont illicites ou abusives et non conformes à l'avis du Conseil national de la consommation (CNC), 15 clauses (soit 20 %) sont conformes à l'avis du CNC. Aussi, il lui demande si le Gouvernement entend s'appuyer sur cette décision particulièrement claire et précise pour encadrer de manière plus efficace les contrats de syndics professionnels.

## Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC) a émis, le 27 septembre 2007, un avis proposant une liste de 44 prestations relevant de la gestion courante confiée aux syndics de copropriété et devant être facturées dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé. Ces recommandations ont pour ambition de rendre plus lisibles les contrats de syndics et en faciliter la comparaison. Par ailleurs ces recommandations participent à l'amélioration de la gestion des copropriétés. Lors des assises de la consommation tenues le 26 octobre 2009, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a annoncé sa décision de fixer, par arrêté, la liste des prestations de syndics couvertes par le forfait annuel payé par les copropriétaires afin de clarifier les règles d'information des consommateurs dans leurs relations avec les gestionnaires de syndics. Il s'agit d'avoir des prestations ne prêtant pas à interprétation, et que chaque gestionnaire devra proposer a minima dans son forfait. Bien entendu, il ne s'agit pas de pénaliser les syndics qui ont fait des efforts et respectent déjà l'avis du CNC, et ils sont nombreux mais de rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic. Le projet d'arrêté, en cours d'examen, reprend la liste de prestations de gestion courante telle que recommandée par le CNC, assortie de quelques précisions sur certains postes de dépenses afin d'exclure toute interprétation divergente. Les aménagements du projet de texte sont issus des consultations des deux rapporteurs du groupe de travail du CNC. Enfin, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a apporté une attention toute particulière au jugement du 2 novembre 2009 du tribunal de grande instance (TGI) de Grenoble concernant les clauses abusives comprises dans un contrat de syndic. Certaines associations de consommateurs ont souhaité que le projet de texte tienne compte de l'analyse faite par le TGI de Grenoble en matière de clauses abusives. Il convient toutefois de noter que la question des clauses abusives ne relève pas du même support juridique que l'arrêté envisagé. Le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a décidé de saisir la commission des clauses abusives de cette question.

## Données clés

**Auteur** : [M. Alain Rousset](#)

**Circonscription** : Gironde (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 71224

**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** : 16 février 2010, page 1548

**Réponse publiée le** : 6 avril 2010, page 3932