



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 73341

## Texte de la question

M. Henri Emmanuelli 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 la mise en conformité des contrats de syndic professionnel. En effet, les associations de consommateurs mettent en cause depuis plusieurs années certaines clauses de ces contrats qu'ils estiment illicites ou abusives. Cette position a été confortée par la justice puisqu'en novembre 2009, le tribunal de grande instance de Grenoble a jugé, dans un litige opposant un syndic à l'UFC-Que choisir, que 80 % des clauses du contrat litigieux étaient non conformes à l'avis du Conseil national de la consommation (CNC). Cette situation étant très préoccupante, ces associations souhaitent que, conformément aux promesses faites, l'État édicte rapidement un arrêté encadrant la teneur du contrat de syndic professionnel et que, dans cette perspective, il prenne en compte les recommandations du CNC, les observations des associations de consommateurs et les précisions apportées par ce jugement. Il lui demande donc de lui indiquer la position de l'État dans ce dossier.

## Texte de la réponse

Le Conseil national de la consommation (CNC) a émis, le 27 septembre 2007, un avis proposant une liste de quarante-quatre 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. L'arrêté du 19 mars 2010 publié au Journal officiel du 21 mars 2010 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. 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. Henri Emmanuelli](#)

**Circonscription** : Landes (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 73341

**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** : 9 mars 2010, page 2539

**Réponse publiée le** : 27 avril 2010, page 4690