



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 75561

## Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les pratiques tarifaires de certains syndics de copropriété. La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) estime que 92 % des syndics respectent l'avis du conseil national de la consommation (CNC) ; or une étude indépendante démontre que plus de la moitié de ces derniers ne sont pas conformes aux recommandations du CNC. Il est ainsi nécessaire de définir précisément les tâches de gestion courante obligatoires à assurer par les syndics en contre partie d'honoraires annuels forfaitaires. Les conditions dans lesquelles les syndics peuvent prélever des honoraires supplémentaires, prélever des honoraires auprès d'un seul copropriétaire et se faire rembourser certains frais devront également être précisées. Il lui demande ce qu'elle compte mettre en oeuvre pour rendre l'avis du CNC obligatoire.

## 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 s'avérait négatif, un arrêté devait être pris sur la base de l'avis rendu par le CNC par le secrétaire d'État en charge 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 fourni des efforts et respectant déjà l'avis du CNC, mais bien à rétablir la confiance pour 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 entrera en vigueur le 1er juillet 2010 et s'appliquera 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. André Wojciechowski](#)

**Circonscription** : Moselle (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 75561

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : Logement et urbanisme

**Ministère attributaire** : Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 6 avril 2010, page 3862

**Réponse publiée le** : 6 juillet 2010, page 7656