



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 27254

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les pratiques des syndicats de copropriété. Un manque de transparence dans leur gestion ainsi que des rémunérations parfois abusives leur sont souvent reprochés par les copropriétaires. En effet, l'absence de règles encadrant l'activité des syndicats de copropriété est propice à des dérives et comportements douteux de la part de certains d'entre eux, au détriment des copropriétés et des copropriétaires. Afin de rétablir la confiance entre les copropriétaires et leurs syndicats de copropriété, des efforts importants ont certes été accomplis par la profession mais des abus demeurent concernant notamment les forfaits de gestion courante, pas assez détaillés, la tarification de frais divers et les honoraires pour travaux, trop souvent facturés au prix fort. Elle souhaite donc connaître les mesures qu'elle entend proposer pour réglementer les pratiques des syndicats de copropriété, notamment en ce qui concerne la tarification.

Texte de la réponse

Les missions et les conditions de fonctionnement et de rémunération des syndicats de copropriété sont principalement fixées par les articles 18, 18-1A, 18-1 et 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La liste minimale des prestations de gestion courante des syndicats fait l'objet de l'arrêté du 19 mars 2010 entré en vigueur le 1er juillet 2010. Cet arrêté précise notamment que « toute prestation particulière doit figurer explicitement en tant que telle dans le contrat de syndic ». Le projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové prévoit d'insérer à l'article 18-1-A de la loi de 1965 des dispositions fixant le principe que la rémunération forfaitaire des syndicats pour les tâches de gestions courantes. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire pourrait être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret. Ces dispositions, si elles étaient votées, seraient de nature à éviter certaines dérives, comme, par exemple, le fait de facturer en « honoraires particuliers » ce qui relève de la gestion courante. En effet, le principe est de limiter le nombre des prestations particulières pouvant être facturées de façon spécifique afin qu'elles constituent l'exception alors que les prestations de gestion courante faisant l'objet d'un forfait doivent être la règle. Par ailleurs, la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a proposé lors de l'examen du projet de loi le 24 juillet, que le contrat de syndic respecte un contrat-type défini par décret en Conseil d'État, ce qui ne pourra que renforcer les exigences de transparence et de précision dans les modalités de tarification des honoraires des syndicats.

Données clés

Auteur : [Mme Cécile Untermaier](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27254

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 mai 2013](#), page 5427

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9479