



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

charges communes

Question écrite n° 29392

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la hausse continue des charges de copropriété et leurs incidences à terme. Pour l'année 2011, cette hausse serait de 5 % selon l'Observatoire des charges de copropriétés de l'Association des responsables de copropriétés et de 3,8 % selon les chiffres de l'Union des syndicats de l'immobilier. Dans les deux cas, c'est un chiffre bien supérieur à celui de l'inflation sur la même période, qui se situe autour de 1,9 %. L'ARC constate notamment que, sur trois ans, la hausse dépasse les 10 % alors que l'évolution des prix est de moins de 5 % sur la même période. La conséquence de cette augmentation non encadrée fait courir un risque sur l'état du bâti à la charge des copropriétaires. En effet des frais importants risquent de rendre de plus en plus difficile, pour certains propriétaires modestes, leur capacité à honorer les coûts inhérents aux charges, ce qui augmentera d'autant le poids des charges sur les autres copropriétaires et aura des incidences directes sur l'entretien du bâti. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles sont ses intentions afin d'endiguer ce phénomène.

Texte de la réponse

Les charges de copropriété ont connu, en 2010, 2011 et 2012, une hausse continue, estimée à environ 4 % par an. Cette hausse concerne plus particulièrement certaines catégories de dépenses, comme les frais de chauffage collectif, les frais d'entretien et de mise aux normes des ascenseurs, les factures d'eau, les travaux d'entretien ou les primes d'assurance. La hausse du coût de l'énergie ainsi que l'existence de tensions dans certains secteurs de l'économie sont des facteurs non négligeables de cette hausse. Pour endiguer ce phénomène, la politique visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments sera poursuivie et le recours aux énergies renouvelables sera encouragé, le tout dans le cadre d'une politique nationale résolument engagée vers la transition énergétique. Par ailleurs, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové comporte des mesures permettant aux syndicats de copropriétaires de gérer au mieux leurs dépenses dans une relation de confiance renforcée avec les syndicats et dans un climat de transparence. Tout d'abord, il est prévu la suppression de toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé pour les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires. Le syndic pourra choisir l'établissement bancaire dans lequel est ouvert ce compte, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant toutefois décider, à la majorité dite « de l'article 25 », d'ouvrir ce compte dans l'établissement bancaire de son choix. Il est ensuite prévu que la rémunération des syndicats soit désormais déterminée de manière forfaitaire, une rémunération spécifique complémentaire pouvant toutefois être perçue dans des conditions définies par voie réglementaire à l'occasion de prestations particulières. Cette mesure permettra de mettre un terme à la pratique abusive de certains syndicats d'inclure dans les prestations particulières des prestations qui relèvent clairement des prestations courantes. Par ailleurs, la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a proposé lors de l'examen du projet de loi le 24 juillet 2013 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. Ces mesures destinées à clarifier les relations entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété devraient permettre de limiter, grâce à un

meilleur encadrement, les augmentations de charges de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29392

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 : [18 juin 2013](#), page 6319

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2013](#), page 10862