



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 29395

Texte de la question

M. Alain Rodet attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les pratiques abusives de certains syndics. En effet, une récente étude menée conjointement par un organisme de défense des consommateurs et par l'Association des responsables de copropriété fait apparaître, dans les contrats proposés par les principaux syndics, de très nombreuses clauses illicites ou abusives. Ainsi, la mise en place d'un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires - procédure pourtant rendue obligatoire par la loi SRU du 13 décembre 2000 et gage de transparence - se traduit par une majoration totalement injustifiée des honoraires des syndics, de l'ordre de 15 % à 40 % par rapport au compte unique, beaucoup plus opaque et plus défavorable aux copropriétaires. Par ailleurs, la présentation des prestations dans les offres des syndics est souvent trompeuse, certaines prestations obligatoires au regard de la loi étant mentionnées comme « options incluses ». De même, le mode de fixation des honoraires des travaux reste très opaque et donne lieu à des surfacturations importantes, tout comme les prestations dites « privatives ». Certains syndics, profitant de la situation de captivité des propriétaires, n'hésitent pas à facturer près de 200 euros l'envoi d'une simple copie du règlement de copropriété. Depuis 2011, le prix de ces prestations « privatives » a ainsi augmenté 7 fois plus que l'inflation... En conséquence, il lui demande quelles dispositions pourraient être prises pour mettre un terme à ces pratiques dénoncées quotidiennement par des millions de copropriétaires et qui perdurent pourtant depuis de nombreuses années.

Texte de la réponse

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 a encadré les contrats des syndics de copropriété en fixant, d'une part, la liste minimale des prestations de gestion courante, rémunérées par le forfait annuel et, d'autre part, le principe selon lequel les prestations particulières doivent être précisément définies dans le contrat de syndic, étant rappelé que ces prestations sont rémunérées en dehors du forfait annuel. Toutefois, il ressort des enquêtes menées récemment par diverses associations de consommateurs et de copropriétaires, en particulier de la dernière étude conduite par l'UFC Que-choisir et l'Association des responsables de copropriété (ARC) rendue publique fin mai 2013, que les pratiques tarifaires des syndics sont très diverses, souvent contestables, et peuvent, notamment pour certaines tâches qui ne sont pas comprises dans la gestion courante, atteindre un tel niveau qu'elles paraissent déconnectées de la réalité des prestations fournies. C'est pourquoi le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale comporte des dispositions destinées à encadrer les tarifs des syndics et à améliorer la transparence de leurs contrats : les prestations qui pourront faire l'objet d'une tarification supplémentaire par rapport au tarif de base seront strictement limitées. Elles seront fixées par décret et toutes les autres prestations seront réputées « de gestion courante » ne pouvant faire l'objet d'une facturation supplémentaire en dehors du forfait annuel fixé dans le contrat. Cette disposition est de nature à favoriser la comparaison des contrats de syndics et devrait contribuer par le jeu de la concurrence à lutter contre l'augmentation du coût de leurs prestations. Pour établir plus de transparence dans l'activité du syndic et l'usage qu'il fait des fonds (appels de fonds pour travaux,

règlement des factures, etc.), mais aussi pour permettre de mieux identifier des signaux d'alerte (difficultés financières, trésorerie fragilisée), le projet de loi prévoit par ailleurs de modifier l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis afin de supprimer toute dérogation à l'obligation de l'instauration du compte séparé.

Données clés

Auteur : [M. Alain Rodet](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29395

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 6320

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9482