



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 29396

## Texte de la question

Mme Dominique Nachury appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'étude conduite par l'UFC-Que choisir et l'Association des responsables de copropriété (ARC) rendue publique à la fin de mai 2013. Cette étude dénonce, en particulier, l'existence de clauses abusives dans les contrats. Elle en dénombre, en moyenne, dix-huit dans les contrats-types proposés par les syndics, comme la pratique consistant à ne pas identifier clairement les prestations qui seront facturées en sus du forfait ou à faire apparaître comme un avantage commercial des prestations que le syndic est légalement tenu d'assurer. Ces pratiques sont régulièrement dénoncées. Elle souhaiterait savoir quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour faire cesser ces pratiques, en particulier dans le cadre de la loi annoncée sur le logement.

## 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, parfois 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) 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.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Dominique Nachury](#)

**Circonscription :** Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 29396

**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 :** [3 septembre 2013](#), page 9274