



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 32331

Texte de la question

M. Henri Jibrayel attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur pratiques tarifaires et contractuelles des syndics de copropriété. Une étude de l'association UFC-Que choisir et de l'association des responsables de copropriété (ARC) relative aux pratiques des cinq principaux syndics relève le caractère abusif de plusieurs pratiques : surcoût dissuasif du compte bancaire séparé (compte au nom du syndicat de copropriétaires et non du syndic) par rapport au compte unique, surcharge dans les contrats de syndics de clauses qualifiées selon l'UFC-Que choisir et de l'ARC d'« abusives » ou d'« illicites », tarifs excessifs de certaines prestations (selon l'étude, si certains syndics facturent 15 euros l'envoi d'une simple lettre recommandée pour solliciter un copropriétaire qui a un retard de paiement, d'autres réclament jusqu'à 120 euros). L'UFC-Que choisir et l'ARC proposent plusieurs mesures pour répondre à ces pratiques : instauration obligatoire d'un compte séparé pour redonner à la copropriété ses pleins pouvoirs de contrôle sur les comptes gérés et assurer une véritable sécurisation des fonds, mise en place d'un contrat standardisé avec des intitulés identiques à tous les syndics pour permettre aux syndicats une comparaison facilitée des différentes offres, réforme de l'arrêté Novelli pour définir une liste limitative des prestations particulières, plafonnement des frais dits « privatifs » (état daté, mise en demeure notamment) pour lesquels les copropriétaires sont « captifs » vis-à-vis du syndic, possibilité d'une résiliation annuelle du contrat de syndic afin de dynamiser la concurrence. Dans la perspective, notamment, du futur projet de loi relatif à l'urbanisme et au logement, il demande quelles sont les intentions du Gouvernement sur ce sujet essentiel pour le pouvoir d'achat de l'encadrement des pratiques des syndics de copropriétés.

Texte de la réponse

Le projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové comporte un certain nombre de mesures de nature à rendre plus transparente la gestion des syndics de copropriété et à clarifier leurs pratiques tarifaires. Ce projet de loi prévoit tout d'abord de supprimer la possibilité, pour l'assemblée générale des copropriétaires, de dispenser le syndic de l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Ce projet de loi prévoit ensuite la forfaitisation de la rémunération des syndics, tout en autorisant des rémunérations spécifiques complémentaires pouvant être perçues à l'occasion de prestations particulières, définies par décret. 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 syndics.

Données clés

Auteur : [M. Henri Jibrayel](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32331

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [16 juillet 2013](#), page 7375

Réponse publiée au JO le : [19 novembre 2013](#), page 12101