



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 34061

Texte de la question

M. Élie Aboud attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé de l'économie sociale et solidaire et de la consommation, sur les recommandations faites par les associations de responsables de copropriété quant à l'encadrement nécessaire des contrats de syndics actuellement en vigueur. En effet, ceux-ci, principalement traités par la loi ALUR, présentent tout de même de nombreuses lacunes souvent en défaveur des copropriétaires. Il est rapporté que les syndics de ces copropriétés peuvent parfois bénéficier de clauses abusives dans leurs contrats. En outre, il est souvent fait cas de tarifs injustifiés, à titre personnel et imprévus. Ainsi, il s'agirait ici de clarifier et simplifier les contenus des contrats de syndics de copropriétés de manière à permettre une comparaison entre ces derniers. De plus, la prévisibilité et la conformité de ceux-ci sont des prérequis qui nécessitent un contrôle plus assidu de la part des autorités. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser l'état de sa réflexion en la matière.

Texte de la réponse

Les missions et les conditions de fonctionnement et de rémunération des syndics 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 syndics a fait l'objet d'un 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 un urbanisme rénové prévoit d'insérer à l'article 18-1-A de la loi de 1965 des dispositions instaurant le principe d'une rémunération forfaitaire des syndics pour les tâches de gestion courante. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire pourrait être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret. Ces dispositions seront 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, l'objectif 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 syndics.

Données clés

Auteur : [M. Élie Aboud](#)

Circonscription : Hérault (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34061

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Économie sociale et solidaire et consommation

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8039

Réponse publiée au JO le : [24 septembre 2013](#), page 10080