



14ème législature

Question N° : 29393	De M. Guillaume Bachelay (Socialiste, républicain et citoyen - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >syndics	Analyse > pratiques. encadrement.
Question publiée au JO le : 18/06/2013 Réponse publiée au JO le : 10/09/2013 page : 9482		

Texte de la question

M. Guillaume Bachelay appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les pratiques tarifaires et contractuelles des syndicats 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 syndicats 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 syndicats 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 syndicats 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 syndicats 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 syndicats de copropriétés.

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 syndicats 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 syndicats 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 syndicats 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 syndic 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.