

14ème législature

Question N° : 32332	De M. Gilbert Collard (Non inscrit - Gard)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie sociale et solidaire et consommation		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > syndicats	Analyse > gestion. transparence. perspectives.
Question publiée au JO le : 16/07/2013 Réponse publiée au JO le : 24/09/2013 page : 10080 Date de changement d'attribution : 23/07/2013		

Texte de la question

M. Gilbert Collard appelle 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 offres contractuelles pour le moins hétérogènes pratiquées par les syndicats de copropriété. Cette question devrait être abordée dans le projet de loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové). Cependant, le délai nécessaire au vote de la loi ALUR et à la publication de ses mesures réglementaires d'application pourrait renvoyer à 2016 la suppression des clauses contractuelles léonines ou abusives. Il lui demande donc s'il ne serait pas plus expédient, dans cette attente, de clarifier sans délai les termes trop imprécis de l'arrêté du 19 mars 2010. Les huit millions de copropriétaires espèrent qu'elle optera pour une telle mesure réglementaire, que la loi ALUR viendrait ainsi conforter.

Texte de la réponse

Les missions et les conditions de fonctionnement et de rémunération des syndicats 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 syndicats 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 syndicats 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 syndicats.