

*AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION RELATIF A
«L'AMELIORATION DE LA TRANSPARENCE TARIFAIRES DES PRESTATIONS DES SYNDICS DE COPROPRIETE »*

NORECEC0767160 V

Le bureau du Conseil National de la Consommation a donné mandat à un groupe de travail pour réfléchir aux moyens d'améliorer l'information des consommateurs sur la nature et les modalités de tarification des prestations fournies par les syndicats de copropriété.

Cet exercice s'inscrit dans la lignée des travaux menés par la Commission des clauses abusives qui avait, en janvier 1996, adopté une recommandation relative notamment au caractère abusif de certaines clauses introduites dans les contrats proposés par les syndicats et à la restriction de la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières ou diverses. Un avis du Conseil national de la consommation avait été également adopté le 18 février 1997 par les deux collèges professionnel et consommateur et proposait notamment une répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières. Cet avis n'a pas reçu les suites espérées.

En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndicats, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986, les honoraires des syndicats sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les copropriétaires.

Le choix d'un syndic est très largement basé sur les informations contenues dans la proposition de contrat qu'il soumet à l'assemblée générale des copropriétaires. En l'absence de normalisation de ce document, la nature et la présentation des informations qu'il contient varient considérablement d'un cabinet à l'autre, ce qui rend difficile la comparaison des prix et des prestations offertes.

L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « de gestion courante » et prestations particulières. De fait, la quasi totalité des cabinets de syndicats distingue dans ses contrats la rémunération de ces deux catégories de prestations, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée sous des formes diverses (à la tâche, à la vacation etc.). Au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndicats de réviser, souvent à la baisse, le périmètre des prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice des modes de facturation séparée. Cette pratique affecte très sensiblement la prévisibilité des honoraires que les copropriétaires doivent acquitter.

Sur la base de ce constat partagé, les deux collèges se sont entendus sur les points suivants :

1. la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndicats est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ;
2. une liste de prestations fournies par les syndicats dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail. Cette liste de prestations est récapitulée sous forme du tableau présenté en annexe ;
3. Dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau, pour autant qu'elles soient applicables à la copropriété concernée, correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé;
4. Pour les prestations non identifiables dans le cadre d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire etc.), qui ne figurent pas dans ce tableau, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste ;
5. l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que « Le syndic détient les archives du syndicat ». Il choisit d'assurer cette détention, sous sa responsabilité, selon le mode qui lui semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de son cabinet..

Le Conseil national de la consommation recommande que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes fasse un bilan de l'application du présent avis d'ici le 31 décembre 2008). Si ce bilan était négatif, un arrêté de publicité des prix devra être pris par le ministre chargé de la consommation, sur la base des recommandations du présent avis.