

ARC : ABUS N° 1665 : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

## Contrats de syndic : « *Un arrêté pour arrêter les abus* » demandent SIX grandes organisations nationales d'usagers

Voici le Communiqué de Presse adressé la semaine dernière par SIX organisations nationales de consommateurs et de copropriétaires.

Pour ceux qui sont pressés, ce communiqué dit simplement ceci :

- **Non**, il est faux de dire que 89 % des syndicats respectent l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) ; tout au plus - selon les analyses et observations de toutes les organisations - 50 %.
- **Oui**, les abus continuent de fleurir et compromettent non seulement les relations loyales entre copropriétaires et syndicats, mais le pouvoir d'achat des copropriétaires.
- **Non**, il n'est pas vraiment possible aujourd'hui (même à un conseil syndical bien mobilisé) de **NÉGOCIER** le contrat de son syndic.
- **Oui**, il est curieux que les syndicats professionnels d'une part se félicitent que tant de syndicats (selon eux) suivent l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) spontanément et totalement et d'autre part refusent l'idée même de transformer l'avis facultatif en arrêté opposable...

### Texte du Communiqué :



### PRESTATIONS DES SYNDICS LES COPROPRIETAIRES VEULENT DES REGLES CLAIRES

Le Conseil national de la consommation (CNC) a rendu, le 27 septembre 2007, un avis sur l'amélioration de la transparence tarifaire des syndicats. Ce texte a été élaboré conjointement entre les associations de consommateurs et les professionnels, ces derniers s'étant ensuite engagés à en respecter les termes faute de quoi, un arrêté serait pris. Dans une période où les préoccupations liées au pouvoir

d'achat et aux dépenses de logement sont importantes, un texte limitant les dérives tarifaires des syndic nous paraissait plus que nécessaire.

Dans le cadre de ses enquêtes, l'Administration estime que près de 90 % des contrats de syndic étudiés respectent l'avis du CNC. Un tel résultat ne manque pas d'étonner puisque aucune association de consommateurs ou de copropriétaires n'arrive à un tel résultat. Tout au plus obtenons-nous 50% de conformité.

Les témoignages qui nous remontent de nos permanences et l'analyse des contrats font état de syndic ne prenant pas en compte, par exemple, la gestion du personnel ou celle des diagnostics obligatoires, facturant la transmission des archives au successeur, la souscription de l'assurance dommage ouvrage... Par ailleurs des « *forfaits* » supplémentaires très élevés apparaissent qui intègrent des frais qui relèvent, selon l'avis, de la gestion courante. Une multitude de contrats reste donc inchangée ou peu changée, violant ainsi directement les termes de l'avis ou les contournant. Pire, sur les nouveaux contrats proposés, figurent des clauses qui rendent non limitative la liste des prestations exceptionnelles, ce qui est contraire à la Recommandation n°96-01 de la Commission des clauses abusives.

L'avis du CNC repose sur une application volontaire de ses dispositions par les syndic ou par la possibilité pour les copropriétaires de négocier les termes du contrat proposé. Dans la pratique, chacun sait que les contrats des syndic sont des contrats d'adhésion, toute négociation étant impossible.

C'est pourquoi il est indispensable qu'un arrêté vienne fixer la liste de prestations de gestion courante. Les professionnels refusent l'idée d'un arrêté, mais leurs arguments ne sont pas convaincants. Selon eux, cet arrêté serait attentatoire à la liberté contractuelle. On peut alors se demander comment ils peuvent s'engager loyalement à appliquer un texte, l'avis en l'occurrence, au contenu identique.

La transformation de l'avis en un texte réglementaire permettrait aux copropriétaires de contester les clauses des contrats de syndic qui en méconnaissent les termes. A l'heure actuelle, on ne peut contraindre un professionnel à respecter l'avis du CNC, son application étant purement facultative et relevant du pouvoir discrétionnaire du syndic. La publication d'un arrêté permettrait également de toucher les syndic qui ne sont affiliés à aucune chambre professionnelle.

**C'est pourquoi nous demandons que l'avis du 27 septembre 2007 fasse l'objet d'une publication sous forme d'arrêté, comme cela avait été dit lors des débats au sein du CNC et annoncé depuis à plusieurs reprises par M. Luc CHATEL.**

#### **CONTACTS ASSOCIATIONS SIGNATAIRES**

- ☎ **ARC** : M. Bruno DHONT (01 40 30 12 82) / M<sup>me</sup> Christine DOBRO (christine.dobro@unarc.asso.fr).
- ☎ **CGL** : Michel FRECHET / Stéphane PAVLOVIC (01 40 54 60 80).
- ☎ **CLCV** : M<sup>me</sup> Reine Claude MADER (01 56 54 32 24) / M. David RODRIGUES (01 56 54 32 28).
- ☎ **CNAFC** : M. André PHILIPPE (01 42 67 41 53).
- ☎ **UFC - Que Choisir** : Marie-Christine BRUMENT (01 44 93 19 84).
- ☎ **UFCS** : M<sup>me</sup> Chantal LEFEVRE (01 44 54 50 54).