

Contrats de syndic : Quelques articles de Presse

I. Les syndics...

Parce qu'elles « tenaient congrès » ; parce qu'elles invitaient les ministres ; parce qu'elles faisaient parler d'elles dans les journaux, les fédérations de syndics pensaient avoir gagné le droit d'imposer leur point de vue : l'arrêté « **NOVELLI** » sur les contrats de syndic serait un « **arrêté minimum** » et les syndics pourraient continuer « **à faire payer en plus les assemblées générales tenues hors heures ouvrables** » et à multiplier les frais et honoraires particuliers rentrant normalement dans le forfait de base.

II. Et les copropriétaires...

Mais voilà. Les associations de consommateurs et de copropriétaires ne l'ont pas entendu de cette oreille. Elles se sont donc concertées et ont réagi très vite en adressant (le jeudi 18 décembre) à la Presse un simple communiqué disant ceci : « **Nous ne voulons pas d'un arrêté minimum** ».

Car « **minimum** » cela veut dire « **minimum pour les copropriétaires ; maximum pour les syndics** ». La Presse a bien voulu reprendre l'information et a fait connaître la protestation de ces **SIX** organisations.

Ces **SIX** organisations nationales représentatives sont, par ordre alphabétique :

- **ARC, Association des Responsables de Copropriété, première association nationale de conseils syndicaux,**
- **CGL, Confédération Général du Logement, deuxième association représentative siégeant à la Commission Relative à la Copropriété,**
- **UFC-Que Choisir, première association de consommateurs,**
- **CNAFC, Confédération Nationale des Associations Familiales Catholiques, grand regroupement national,**
- **Familles Rurales, organisation familiale puissante,**
- **UFCS, Union Féminine Civique et Sociale, autre grande association présente dans le monde de la consommation et du logement.**

III. Quelques articles

Comme indiqué, la Presse très sensible à ces problèmes a bien voulu relayer rapidement et efficacement cette mobilisation.

Voici quelques-uns des articles qui ont fait écho à celle-ci :



Dépêche n°[421](#)
Paris, Jeudi 17 décembre 2009 , 16:55:53
[Emmanuelle Parra-Ponce](#)
Ligne directe : 01 53 10 09 72

Domaine : Logement social et Habitat
Rubricage : Actualité - Parc privé et habitat - Métiers

Syndics : les associations de consommateurs et de copropriétaires réclament un arrêté qui aille « au-delà de l'avis du CNC »

Six associations de consommateurs ou de copropriétaires - ARC, CGL, CNAFC, Familles rurales, UFC-Que choisir et UFCS (1) - demandent au secrétaire d'État à la Consommation, Hervé Novelli, « de publier un arrêté interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndicats » et qui aille « au-delà de l'avis du CNC (Conseil national de la Consommation) » du 27 septembre 2007. Dans un communiqué, publié le 17 décembre 2009, elles expliquent en effet que se limiter à cet avis ne réglerait pas « les problèmes rencontrés aujourd'hui dans les contrats » ni « le manque de transparence ». Elles citent à cet égard les « honoraires supplémentaires nombreux et abusifs », « le problème des forfaits de toute nature (papeterie, photocopies...) et des « honoraires dits 'privatifs' (facturation des états datés, relances pour retards de paiement...) ».

Elles soulignent en outre des « insuffisances dans l'avis » du CNC, qui « est le fruit d'une négociation partiellement aboutie entre professionnels et consommateurs », concernant par exemple « la gestion des archives, les visites obligatoires de la copropriété, les horaires des assemblées générales... ».

Le 26 octobre dernier, les associations s'étaient félicitées de l'annonce d'un arrêté définissant la liste des prestations couvertes par le forfait payé par les copropriétaires aux syndicats (AULH n°[59](#)). Depuis, regrettent-elles, « aucun projet n'a été présenté, aucune feuille de route n'a été proposée et les syndicats réclament un arrêté minimum ». L'Unis (Union nationale des syndicats de l'immobilier) a ainsi assuré à l'occasion de son congrès les 10 et 11 décembre dernier, qu'elle accepte le principe d'un arrêté dès lors qu'il se limite à l'avis du CNC. Son président, Serge Ivars, aurait été rassuré sur ce point par Hervé Novelli (AULH n°[375](#)) : « il n'y aura pas de prestation supplémentaire. »

(1) ARC (association des représentants de copropriétés), CGL (Confédération générale du logement), CNAFC (Confédération nationale des associations familiales catholiques), Familles rurales, UFC (Union fédérale des consommateurs) Que choisir et UFCS (Union féminine civique et sociale)

Syndics: les associations réclament l'interdiction des pratiques "abusives"

17/12-11h04

Les associations de consommateurs et de copropriétaires demandent au gouvernement un arrêté "interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics", craignant que ces derniers n'obtiennent "un arrêté minimum", dans un communiqué jeudi.

Le secrétaire d'Etat à la Consommation Hervé Novelli avait annoncé le 26 octobre que la liste des prestations couvertes par le forfait payé chaque trimestre par les copropriétaires serait fixée par décret.

Les associations "se félicitent de cette décision" qu'elles réclamaient depuis deux ans, mais elles regrettent que depuis "aucun projet n'a été présenté, aucune feuille de route n'a été proposée et les syndics réclament un arrêté minimum", explique le communiqué de l'Association des responsables de copropriété (ARC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération nationale des associations familiales catholiques (CNAFC), Familles rurales, UFC-Que Choisir et l'Union féminine civique et sociale (UFCS).

Ces associations "craignent que l'arrêté se contente de reprendre l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007, avec quelques clarifications mais sans aller plus loin".

Or cet avis permet selon elles diverses interprétations et ne réglerait pas des problèmes tels que les horaires des assemblées générales, les "honoraires supplémentaires nombreux et abusifs", les "forfaits de toute nature (papeterie, photocopies)" ou les "honoraires dits +privatifs+ (facturation des états datés, relances pour retard de paiement)", souligne le communiqué.

Les associations "demandent donc au ministre de publier un arrêté qui aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel".

Dans plusieurs enquêtes sur la profession de syndic, la DGCCRF (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) a mis en évidence "des tendances négatives pour le consommateur", avec notamment une multiplication du nombre de prestations facturées hors forfait de gestion courante et le maintien dans les contrats de certaines clauses abusives.

Article de Batiactu

Les associations contre les pratiques «abusives» des syndics

Plusieurs associations se sont réunies afin de demander à Hervé Novelli, secrétaire d'Etat à la Consommation, d'interdire les «pratiques abusives» des syndics, via un nouvel arrêté.

Les associations de consommateurs et de copropriétaires demandent au gouvernement un arrêté *«interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics»*. L'Association des responsables de copropriété (ARC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération nationale des associations familiales catholiques (CNAFC), Familles rurales, UFC-Que Choisir et l'Union féminine civique et sociale (UFCS), craignent en effet que les syndics n'obtiennent *«un arrêté minimum»* : car si l'annonce, en octobre dernier par le secrétaire d'Etat à la Consommation Hervé Novelli va dans leur sens, elles regrettent que depuis, *«aucun projet n'ait été présenté, aucune feuille de route n'ait été proposée et les syndics réclament un arrêté minimum»*.

Le 26 octobre, Hervé Novelli avait annoncé que la liste des prestations couvertes par le forfait payé chaque trimestre par les copropriétaires serait fixée par décret. Les associations craignent désormais *«que l'arrêté se contente de reprendre l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007, avec quelques clarifications mais sans aller plus loin»*. Mais cet avis ne permettrait pas de régler certains problèmes tels que les honoraires privatifs. Aussi, le collectif d'associations demande-t-il au secrétaire d'Etat *«de publier un arrêté qui aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel»*.

Capital.fr

Immobilier : les associations de consommateurs exigent des précisions sur la future réglementation des syndics

La polémique ne faiblit pas... Six associations de consommateurs ont interpellé le Secrétaire d'Etat chargé du commerce, au sujet de l'arrêté actuellement en préparation pour mettre fin aux abus tarifaires des syndics de copropriété.

D'après les dernières déclarations d'Hervé Novelli, la future réglementation devrait, en effet, être calquée sur l'avis du Conseil national de la consommation et obligerait ainsi les syndics à intégrer une quarantaine de tâches (44 précisément) dans leurs prestations courantes.

Une décision nécessaire... mais pas suffisante, rappellent l'UFC Que choisir et d'autres organisations de consommateurs dans un communiqué commun. Un certain nombre des recommandations du CNC doivent, selon elles, être précisées : « le Conseil laisse par exemple la possibilité aux syndics de facturer hors forfait la tenue des assemblées générales à certaines heures ; de même, il intègre la transmission des archives dans les tâches courantes mais ne dit rien sur leur conservation... », explique Christine Dobrohodov, porte-parole de l'Association des responsables de copropriété.

Autre impératif : le futur arrêté devra prendre en compte les nouvelles prestations payantes (demandes de travaux, frais de papeterie, coûts de déplacements) ... qui se sont multipliées depuis la publication de l'avis du CNC, il y a deux ans. Pour éclaircir ces zones d'ombre, les associations demandent une rencontre avec le gouvernement. Affaire à suivre.

Lire aussi :

[Les contrats de syndics de copropriété seront réglementés dès 2010](#)

[Les surfacturations des syndics ont la vie dure](#)

L'interview de Bruno Dhont, directeur général de l'association des responsables de copropriété : "[Il faut réglementer les tarifs des syndics de copropriété](#)".

Le figaro.fr

Syndics: les associations interpellent le gouvernement

- **Six associations de consommateurs et de copropriétaires demandent au gouvernement d'interdire les pratiques tarifaires abusives des syndics.**

Les associations de consommateurs et de copropriétaires veulent en finir avec les facturations abusives des syndics. Six d'entre elles (l'Association des responsables de copropriété (Arc), la Confédération générale du logement (CGL), Familles rurales, CNAFC consommateurs, UFC-Que choisir et l'Union féminine civique et sociale) interpellent le gouvernement ce jeudi et demandent la publication d'un arrêté interdisant clairement certaines pratiques tarifaires. Objectif : aboutir à une meilleure transparence des contrats de syndics et limiter la part des honoraires supplémentaires.

Fin octobre, le secrétaire d'Etat à la Consommation, Hervé Novelli, a en effet annoncé que la liste des prestations comprises dans le forfait payé par les copropriétaires serait fixée par décret. Si elles se félicitent de cette décision qu'elles réclamaient depuis deux ans, les associations craignent cependant que le gouvernement se contente au final d'un texte a minima, reprenant l'[avis du Conseil national de la Consommation du 27 septembre 2007](#). Avis qui selon elles posent des problèmes d'interprétation. Elles dénoncent notamment la multiplication abusive par les syndics de prestations payantes alors que ces services devraient être intégrés dans le forfait annuel de gestion.

L'article du « Le FIGARO Magazine »

Copropriété : les associations montent au créneau

Elles demandent un arrêté « interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics ».

DANIÈLE GUINOT

IMMOBILIER Les honoraires des syndics de copropriété sont une fois de plus dans le collimateur des associations de consommateurs et de copropriétaires. Six d'entre elles (ARC, CGL, CNAFC, Familles rurales, UFC-Que Choisir et UFCS) sont montées au créneau hier pour demander au gouvernement de prendre un arrêté « *interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics* ».

Le secrétaire d'État à la Consommation, Hervé Novelli, a en effet annoncé qu'il prendrait un arrêté avant la fin du premier trimestre 2010, afin de fixer la liste des prestations obligatoirement couvertes par le forfait payé chaque trimestre par les copropriétaires.

Une décision dont « *se félicitent* » les associations. Mais celles-ci ne veulent pas d'un « *arrêté minimum* », qui s'en tiendrait aux seules préconisations faites en 2007 par le Conseil national de la consommation (CNC). Jugeant les honoraires de certains syndics prohibitifs, le Conseil a établi une liste de 44 tâches qui entrent dans le forfait de base et qui ne doivent plus être facturées séparément.

Des honoraires jugés abusifs

Mais les associations jugent cela insuffisant. « *L'avis du CNC permet diverses interprétations et ne règle pas tous les problèmes* », explique Christine Dobrohodov, juriste à l'Association des responsables de copropriété (ARC). Conscient de ces problèmes d'interprétation, Hervé Novelli a d'ailleurs demandé au rapporteur du CNC de lui faire de nouvelles propositions en janvier.

« *Certains syndics ont déjà trouvé le moyen de contourner l'avis en facturant des prestations particulières, qui devraient normalement faire partie de la gestion courante* », poursuit Christine Dobrohodov. Selon elle, « *depuis deux ans, de nouveaux honoraires abusifs tels que des forfaits administratifs (pour agrafage, photocopies, temps passé à faire les photocopies...) sont apparus* », précise-t-elle.

Dans ce contexte, les associations souhaitent que le ministre publie un arrêté « *qui aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel. La liste des prestations particulières doit ainsi être limitée, car elle peut faire grimper la note de 30 %* », explique Caroline Keller, à l'UFC-Que Choisir.

De leurs côtés, les syndics de copropriété se disent déçus par l'arrêté que s'apprête à prendre le gouvernement. « *Il s'apparente à un blâme, après tous les efforts de transparence que nous avons effectués* », a regretté Serge Ivars, le président d'Unis, l'Union des syndicats de l'immobilier. B

Article des Echos.fr

Syndics : les associations réclament l'interdiction des pratiques "abusives"

Les associations de consommateurs et de copropriétaires demandent au gouvernement un arrêté "interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics", craignant que ces derniers n'obtiennent "un arrêté minimum", dans un communiqué jeudi.

Le secrétaire d'État à la Consommation Hervé Novelli avait annoncé le 26 octobre que la liste des prestations couvertes par le forfait payé chaque trimestre par les copropriétaires serait fixée par décret.

Les associations "se félicitent de cette décision" qu'elles réclamaient depuis deux ans, mais elles regrettent que depuis "aucun projet n'a été présenté, aucune feuille de route n'a été proposée et les syndics réclament un arrêté minimum", explique le communiqué de l'Association des responsables de copropriété (ARC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération nationale des associations familiales catholiques (CNAFC), Familles rurales, UFC-Que Choisir et l'Union féminine civique et sociale (UFCS).

Ces associations "craignent que l'arrêté se contente de reprendre l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007. avec quelques clarifications mais sans aller plus loin".

Or cet avis permet selon elles diverses interprétations et ne réglerait pas des problèmes tels que les horaires des assemblées générales, les "honoraires supplémentaires nombreux et abusifs", les "forfaits de toute nature (papeterie, photocopies)" ou les "honoraires dits +privatifs+(facturation des états datés, relances pour retard de paiement)", souligne le communiqué.

Les associations "demandent donc au ministre de publier un arrêté qui aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel".

Dans plusieurs enquêtes sur la profession de syndic, la DGCCRF (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) a mis en évidence "des tendances négatives pour le consommateur", avec notamment une multiplication du nombre de prestations facturées hors forfait de gestion courante et le maintien dans les contrats de certaines clauses abusives.

Article de : Maison a part.com

Contrats de syndics : "L'arrêté ne doit pas se contenter de reprendre l'avis du CNC"

Six associations de consommateurs réclament, dans un communiqué commun, que l'arrêté visant à normaliser les contrats de syndics annoncé par le secrétaire d'Etat Hervé Novelli, aille plus loin dans la définition des prestations du forfait annuel que l'avis de 2007 du CNC, pour lutter contre les pratiques tarifaires abusives.

Malgré la décision du Gouvernement de prendre finalement un arrêté pour apaiser les tensions concernant les contrats de syndics, la polémique continue... sur le contenu même de l'arrêté. Alors que les professionnels se réjouissaient à la fin de la semaine dernière, de l'annonce par le secrétaire d'Etat Hervé Novelli, lors du congrès de l'Unis, que l'arrêté reprendrait l'ensemble de l'avis du CNC de 2007, les associations de consommateurs exhortent le gouvernement, dans un communiqué ce jeudi, à aller plus loin.

L'Association des responsables de copropriété (ARC), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération nationale des associations familiales catholiques (CNAFC), Familles rurales, UFC-Que Choisir et l'Union féminine civique et sociale (UFCS) craignent en effet que *"l'arrêté se contente de reprendre l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007, avec quelques clarifications mais sans aller plus loin"*. Or, pour elles, *"cet avis est le fruit d'une négociation partiellement aboutie entre professionnels et consommateurs"*, ces dernières ayant *"régulièrement souligné les problèmes liés à des interprétations différentes du texte et à la multiplication abusive par les syndics de prestations payantes additionnelles, dites particulières, alors qu'elles devraient faire partie de la gestion courante et être intégrées dans le forfait de base"*.

Des insuffisances de l'avis du CNC

Les associations reprochent à l'avis du CNC de présenter de nombreuses *"insuffisances"*, comme la question de la gestion des archives, des visites obligatoires de la copropriété ou encore des horaires des assemblées générales et de ne pas régler les problèmes des *"honoraires supplémentaires nombreux et abusifs"*, *"des forfaits de toute nature (papeterie, photocopies, etc.)"*, ou encore *"des honoraires dits 'privatifs' (facturation des états datés, relances pour retard de paiement, etc.)"*.

Elles demandent donc au ministère de publier un arrêté *"qu'il aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel."*

Une "planète copro" pour allier développement durable et copropriété

La réconciliation viendra peut-être du développement durable... L'association "Planète Copro", rassemblant en effet tous les acteurs concernés par la copropriété, vient de voir le jour pour promouvoir le développement durable au sein des copropriétés. Son premier colloque, à l'échelle européenne, se tiendra à l'été 2010.

Née au sein du Plan bâtiment du Grenelle de l'environnement, l'idée d'un chantier de la copropriété a fait son chemin. L'association "Planète Copro" vient de voir le jour, avec notamment comme membres fondateurs la Compagnie des architectes de copropriété, l'union des syndicats de l'immobilier (Unis), l'Association des responsables de copropriété (Arc), et l'École supérieure des professions immobilières (ESPI).

L'association, présidée par Jean-Loup Taïeb, se veut *"la première association transversale dans le secteur de la copropriété"*. Syndics, copropriétaires, maîtres d'œuvre... mettant leurs antagonismes de côté, tous se retrouvent autour du sujet commun du développement durable.

La première grande manifestation de Planète Copro sera un colloque en juillet 2010. Celui-ci a pour objectif de "recenser toutes les expériences d'économies thermiques dans les immeubles collectifs", indique Henry Buzy-Cazaux, président de l'ESPI. Plus largement, le colloque visera à recenser tout ce qui se fait, en France et en Europe, en matière de copropriété et de développement durable.

L'article de : **Mon immeuble.com**

Les associations de consommateurs et de copropriétaires réclament un arrêté interdisant les pratiques tarifaires abusives des syndics

Six organisations* les plus représentatives et actives en matière de copropriété viennent de cosigner un communiqué de presse concernant le futur arrêté relatif aux contrats de syndic.

Le 26 octobre, Hervé NOVELLI annonçait un arrêté pour normaliser les contrats de syndic. L'arrêté doit, en particulier, définir la liste des prestations qui doivent obligatoirement faire partie de la gestion courante et entrer dans le forfait annuel payé par les copropriétaires.

Les associations de consommateurs et de copropriétaires se félicitent de cette décision qu'elles réclament depuis près de deux ans. Cependant, depuis cette annonce, aucun projet n'a été présenté, aucune feuille de route n'a été proposée et les syndics réclament un arrêté minimum.

Elles craignent que l'arrêté se contente de reprendre l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007, avec quelques clarifications mais sans aller plus loin. Or cet avis est le fruit d'une négociation partiellement aboutie entre professionnels et consommateurs. Elles ont régulièrement souligné les problèmes liés à des interprétations différentes du texte et à la multiplication abusive par les syndics de prestations payantes additionnelles, dites particulières, alors qu'elles devraient faire partie de la gestion courante et être intégrées dans le forfait de base.

D'ailleurs, les insuffisances de l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007 ont été mises en évidence très récemment par un jugement du Tribunal de Grande Instance de Grenoble portant sur le contrat-type FNAIM.

Dans le cas d'un arrêté minimum, se limitant à reprendre l'avis du CNC, les problèmes rencontrés aujourd'hui dans les contrats de syndics et le manque de transparence se maintiendraient puisqu'il ne réglerait :

- ni les insuffisances de l'avis du CNC (gestion des archives, visites obligatoires de la copropriété, horaires des assemblées générales, etc.) ;
- ni le problème des honoraires supplémentaires nombreux et abusifs ;
- ni le problème des forfaits de toute nature (papeterie, photocopies, ...) ;
- ni les problèmes des honoraires dits « privatifs » (facturation des états datés, relances pour retard de paiement, ...).

Les organisations de consommateurs et de copropriétaires demandent donc au ministre de publier un arrêté qui aille au-delà de l'avis du CNC pour aboutir réellement à une meilleure transparence des contrats de syndics et pour limiter la part des honoraires hors forfait annuel.

*Les organisations signataires : CGL (Confédération Générale du Logement), UFCS (Union Féminine Civique et Sociale), ARC (Association des Responsables de Copropriété), CNAFC Consommateurs, UFC Que Choisir, Familles Rurales.

Source : <http://www.unarc.asso.fr/>
Communiqué de presse du 16 décembre 2009