



Le 24/05/2017

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Syndics : les copropriétaires toujours aussi mal lotis !

3 ans après la loi ALUR, 2 ans après la mise en place du contrat-type, et alors que se déroulent actuellement les Assemblées Générales de copropriétaires, l'UFC-Que Choisir et l'ARC publient les résultats 2017 déplorables de leur observatoire des syndics, plus particulièrement sur les excès tarifaires et contractuels des cinq principaux syndics.

Alors que la loi ALUR et ses textes d'application (certains étant toujours en attente) étaient censés couper court aux excès tarifaires et déloger les mauvaises pratiques, l'UFC-Que Choisir et l'ARC ont passé à la loupe les différentes offres contractuelles et tarifs proposés en 2017 par les syndics de copropriété pour les comparer aux résultats de 2014¹... La déception est à la hauteur de l'attente : immense ! Entre l'inflation exponentielle des forfaits « tout compris », les petits arrangements ou les contournements de la loi et le maintien de clauses considérées comme abusives/illícites dans leurs contrats, les mauvaises pratiques des syndics se situent encore et toujours à tous les étages.

Prix, présentation : des « forfaits » toujours en trompe l'œil

Depuis notre dernière étude, force est de déplorer que les syndics ont profité du contrat type pour faire exploser les prix : + 37 % chez Loiselet Daigremont, + 33 % chez Citya, + 26 % chez Nexity... alors que l'inflation entre mars 2014 et mars 2017 s'élève à 0,9 % ! Pire, lorsque les prix des forfaits sont relativement stables (Foncia et Immo de France), c'est en fait un trompe l'œil. En effet, soit le nombre et la nature des prestations ont baissé (réduction des heures ouvrables, limitation du nombre de visites et de la plage horaire de l'assemblée générale) comme chez Citya et Immo de France ; soit alors le prix des prestations hors forfait et des frais privatifs explosent : le taux horaire de certains syndics (Foncia) a ainsi fait un bond de + 129 % ! Le même phénomène touche le coût unitaire de certaines prestations : de + 80 % à + 100 %...

Des prestations aux tarifs particulièrement excessifs

La réglementation n'a en effet pas mis fin aux petits arrangements avec la loi des syndics qui usent et abusent des vacations horaires dont le montant varie en fonction de l'heure d'intervention et de la qualité de l'intervenant choisi (assistante/directeur/gestionnaire) par le seul syndic. Résultat : les copropriétaires sont bien en peine pour anticiper le prix des prestations qui peuvent varier de près de 30 % ! Lorsque les prix sont à l'acte, les dérapages persistent : les prix sont largement déconnectés des coûts réels. Par exemple, l'immatriculation est facturée à l'acte entre 180 (Citya) et 330 euros (Nexity) alors que le coût raisonnable est compris entre 100 et 120 euros, soit jusqu'à 3 fois moins. Pour les frais privatifs, la situation de captivité des copropriétaires est toujours aussi chèrement payée : sur la constitution ou la mainlevée d'hypothèque, le prix d'un notaire est ainsi trois fois moins élevé que chez certains syndics comme Foncia. L'état daté est, quant à lui, facturé jusqu'à 840 euros par Citya qui profite comme les autres de l'absence cruelle du décret devant plafonner son coût.

Maintien de la charge contre les clauses abusives/illícites

Si un assainissement a tout de même eu lieu, les contrats de syndics contiennent encore des clauses que nous qualifions, à l'appui des recommandations de la Commission des clauses abusives ou de la jurisprudence, abusives/illícites. Tous les contrats contiennent encore la possibilité de facturer le certificat prévu à l'article 20 II de la loi de 1965 alors que le Conseil d'État a censuré cette clause. Pire, plusieurs syndics facturent encore les frais de photocopie ou l'établissement d'un pré-état daté... et cela sans parler de la pratique de certains syndics (Nexity, Immo de France), qui contournent parfois le décret en assemblée générale, et font voter leur rémunération pour travaux en imposant un forfait !

¹ Foncia, Nexity, Citya, Loiselet et Daigremont et Immo de France. Ces 5 syndics couvrent près de 70 % du marché. Pour les données tarifaires, l'UFC-Que Choisir et l'ARC ont utilisé la base de données de l'ARC qui recense environ 940 contrats.



Le 24/05/2017

Soucieuse d'obtenir un réel assainissement du secteur, l'UFC-Que Choisir et l'ARC passent à l'action :

- **Elles publient un Vrai/Faux actualisé afin de renforcer l'information des copropriétaires sur leurs droits**
- **Elles saisissent la DGCCRF pour une intensification des contrôles et une sanction des pratiques illégales**
- **Elles demandent à la nouvelle majorité de préciser très strictement le cadre réglementaire afin de couper définitivement court aux possibles arrangements avec la loi, et notamment :**
 - **adopter sans délai les décrets en attente (ex : plafonnement état daté)**
 - **encadrer les prix (forfait, prestations particulières, frais privatifs) et limiter la vacation horaire**
 - **prévoir des sanctions dissuasives**