

- [ÉCONOMIE FRANÇAISE](#)

Pouvoir d'achat : Matignon veut mettre en concurrence les syndicats de copropriété

Le premier ministre, Edouard Philippe, a annoncé des mesures censées être favorables aux consommateurs. Trois d'entre elles visent les syndicats.

Par Isabelle Rey-Lefebvre Publié le 06 mars 2019 à 11h25 - Mis à jour le 06 mars 2019 à 11h31

Article réservé aux abonnés

Le premier ministre, Edouard Philippe, à l'assemblée nationale, à Paris, le 5 mars. JACQUES DEMARTHON / AFP

Edouard Philippe a profité du 10^e anniversaire de l'Autorité de la concurrence, mardi 6 mars, pour annoncer des mesures censées accroître le pouvoir d'achat des consommateurs. Le premier ministre amorce et teste ainsi la nécessaire sortie du grand débat, avec un premier bouquet de propositions. Trois d'entre elles visent les syndicats de copropriété : « *Les assemblées générales de copropriétaires doivent tous les trois ans mettre les syndicats en concurrence. Dans les faits, on ne change pas beaucoup de syndic parce qu'il est difficile de comprendre et comparer les offres* », a-t-il argumenté, proposant donc de « *mieux informer les copropriétaires sur leurs possibilités à l'échéance du contrat et faciliter la portabilité des informations* ».

La loi ALUR de mars 2014 rend obligatoire la mise en concurrence du syndic en place tous les trois ans... sauf dispense votée par l'assemblée générale. Les syndicats l'obtiennent sans mal en la mettant aux voix lors de leur prise de fonction. Le premier ministre entend-il supprimer cette dispense et imposer une vraie mise en concurrence triennale ? La proposition fait bondir les professionnels : « *Les copropriétaires n'en veulent pas. Ils votent volontiers la dispense et gardent leur syndic parfois des dizaines d'années*, s'insurge Jean-Marc Torrollion président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) qui réunit 1 500 des 7 000 syndicats professionnels de France. *Gérer un immeuble est une action au long cours et on ne va pas déstabiliser 10 millions de logements tous les trois ans* », juge-t-il.

Du côté des consommateurs, on n'est pas plus enthousiaste : « *Mieux vaut faciliter les conditions pratiques de mise en concurrence lorsque les copropriétaires souhaitent un changement*, explique Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriété (ARC). *Leur conseil syndical élabore un cahier des charges dans lequel la concurrence ne se résume pas, loin de là, au prix demandé. Il faut, en revanche, sanctionner plus sévèrement le retard, souvent constaté, que prend l'ancien syndic à transmettre ses archives au nouveau.* »

Stimuler la concurrence

Plus innovante est la proposition de conserver la portabilité des contrats de syndicats afin que, par exemple, les informations sur l'immeuble compilées et conservées sur un site Internet accessibles aux seuls copropriétaires (extranet) soient aisément transmissibles.

Toujours dans le but de stimuler la concurrence, « nous obligerons les syndicats à présenter des contrats type et à rendre comparables leurs prestations », avance le premier ministre. Là encore, la profession s'énerve : « Ces contrats type existent déjà, toujours en vertu de la loi ALUR, explique Christophe Tanay, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis, plus de 1 000 syndicats adhérents), avec un contenu imposé par la chancellerie. Et maintenant on vient nous dire qu'il n'est pas clair ? »

Ce contrat, mis au point en 2015, est, en fait, mal respecté par les professionnels, comme le montre une enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), de novembre 2017, qui a constaté un taux d'anomalies de 41%. Selon nos informations, un deuxième rapport de la DGCCRF, d'octobre 2018, resté, lui, confidentiel, annonce des résultats encore plus catastrophiques. A-t-il inspiré Edouard Philippe qui envisage d'infliger des amendes aux syndicats pris en faute ? Cela nécessite une loi dont l'ordonnance sur la réforme de la copropriété, en cours d'élaboration, pourrait être le véhicule législatif.

Enfin, le premier ministre veut plafonner les tarifs de certaines prestations, comme l'organisation d'une assemblée générale ou la rédaction de l'état daté, document indispensable à l'occasion d'une vente que les professionnels facturent en moyenne 400 euros, mais jusqu'à 800 euros. Là encore, la loi ALUR de 2014 avait prévu un tel plafonnement mais il manque un décret d'application. « C'est une très bonne décision, se félicite Jean-Yves Mano, président de l'association Consommation logement cadre de vie (CLCV), mais les honoraires de syndic ne représentent que 8 % des charges et pour libérer vraiment du pouvoir d'achat, il faut aussi pouvoir mettre en concurrence les prestataires de services, ascensoristes, chauffagistes, assureurs, et les fournisseurs, parfois liés aux syndicats, voire filiales de leurs entreprises », propose-t-il.

Isabelle Rey-Lefebvre