

### **CARTON ROUGE SUR LE PROJET DE CONTRAT-TYPE DE SYNDIC !**

#### **Quand le Medef revendique une « véritable mobilisation républicaine et sociale » en matière de logement...**

« Simplifier et libérer les contraintes pesant sur la construction » ; « supprimer les dispositions les plus contre-productives de la loi ALUR, notamment l'encadrement des loyers » ; « réviser les règles de répercussion des charges auprès des locataires » ; « étudier la révision de l'échelle des loyers plafonds » ; « favoriser la mobilité des locataires à l'intérieur du parc social et adapter en conséquence les règles de détermination des loyers » ; « expérimenter la suppression du droit au maintien dans les lieux »... Telles sont, notamment, quelques-unes des orientations proposées par le Medef à l'occasion de la publication de son « Livre Blanc » pour le logement et présentées comme le « choc » nécessaire pour remédier à la crise et à la pénurie de l'offre, seules responsables selon le patronat du coût du logement.

Une longue liste donc de « recommandations », adressée aux pouvoirs publics mais aussi au monde HLM, entretenant volontairement la confusion entre ce qui devrait relever d'une politique publique, républicaine, sociale et solidaire, de relance du Logement, et à laquelle l'AFOC ne peut que souscrire compte tenu des besoins qu'y s'expriment, d'une part, et ce qui relève de fait d'une politique de relance du bâtiment dont les objectifs sont avant tout de soutenir un secteur qui a longtemps surfer sur la bulle immobilière et qui aujourd'hui connaît, récession oblige, une moindre activité et quelques soucis de rentabilité, d'autre part.

Pour l'AFOC, association de défense des locataires représentative au plan national, que le Medef appelle à « la mobilisation » en matière de logement est en soi une bonne chose, à la condition toutefois de ne pas oublier au passage 2 considérations de taille...

Premièrement, que le pouvoir d'achat et les revenus du travail auraient eux aussi bien besoin d'une bonne relance pour permettre aux locataires du parc social et privé, comme aux accédants à la propriété, de se loger convenablement à un prix abordable ;

Deuxièmement, que le logement constitue déjà le premier poste du budget des ménages et qu'il serait proprement scandaleux de réviser les règles de détermination des loyers et de répercussion des charges auprès des locataires pour permettre au secteur de dégager les fameuses marges de manœuvre qui semblent aujourd'hui tant lui faire défaut pour prospérer!

Si tel était le cas, l'AFOC appellerait elle aussi les locataires et l'ensemble des associations de consommateurs et de défense des locataires qui les représente à une « véritable mobilisation républicaine et sociale » pour se faire entendre des pouvoirs publics et du monde HLM afin que les intérêts particuliers des uns ne supplantent pas l'intérêt général que représente le droit à un logement accessible et abordable pour tous !

Composé d'un forfait de base englobant les frais de gestion courante (assemblées générales, entretien de l'immeuble...) auquel s'ajoutent des prestations dites « exceptionnelles » ou « particulières » facturées en sus du forfait, les multiples contrats de syndic existants sur le marché faisaient depuis de nombreuses années l'objet de toutes nos critiques.

Constatant des pratiques de surfacturation, l'AFOC avait revendiqué, notamment lors de l'élaboration de la Loi ALUR, la mise en place d'un contrat de syndic-type permettant de protéger les propriétaires et les locataires des abus mais aussi de réduire le coût de ces contrats en encadrant les tâches donnant lieu à des honoraires supplémentaires.

Instauré par la Loi ALUR de mars dernier, le contrat de syndic-type nécessitait néanmoins la parution d'un décret d'application pour entrer en vigueur, décret dont le projet a été soumis pour avis au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), dont l'AFOC est membre.

Après plusieurs séances de travail ayant permis de trouver un compromis entre professionnels de l'immobilier et représentants des consommateurs, le CNTGI a transmis au gouvernement un certain nombre de propositions sur le projet de texte, que celui-ci n'a pas souhaité reprendre considérant sans doute que la consultation de cette instance n'était qu'une formalité parmi d'autres...

La rédaction finale du projet de décret ne permettant ni de définir clairement ce qui relève du forfait ou des prestations particulières, ni une bonne information des copropriétaires sur la teneur des engagements qu'ils contractent avec le syndic, a conduit la majorité des membres du CNTGI à émettre un avis défavorable.

L'AFOC déplore une telle situation dont l'aboutissement probable est la mise en place d'un contrat de syndic-type encore plus flou et abscons pour le consommateur que le précédent ! Elle s'interroge par ailleurs sur le rôle du CNTGI, dont la création, rappelons-le, découle d'une volonté ministérielle de disposer d'une instance dont l'une des missions essentielles est justement d'émettre des propositions pour « réguler les dysfonctionnements du marché »...

L'AFOC appelle les consommateurs copropriétaires à la plus grande vigilance lors de la signature du nouveau contrat-type de syndic et attire leur attention sur le fait que la liste des prestations particulières doit rester limitée aux prestations exceptionnelles, les prestations récurrentes devant être intégrées au forfait.

Paris, le 12 mars 2015

La Secrétaire générale  
Martine DEROBERT

