Image not found or type unknown

Surfacturations des syndics et mauvaises pratiques

Commentaire d'arrêt publié le **07/01/2023**, vu **2487 fois**, Auteur : Amis du DAL

La Cour de cassation a condamné un syndic qui facturait en dehors du forfait le recensement des déclarations simplifiées des copropriétaires en matière de TVA sur des travaux. Il est du devoir du DAL d'évoquer ces faits plus souvent.

Une affaire classique

Depuis un arrêté du 19 mars 2010 entré en vigueur le 1er juillet 2010, la liste des prestations minimales des syndics professionnels incluses dans le forfait a été fixée. Seules les prestations supplémentaires peuvent faire l'objet d'une facturation spécifique.

Un syndic F a entendu facturer le recensement des déclarations simplifiées des copropriétaires. Ces déclarations simplifiées sont nécessaires pour obtenir un taux réduit de TVA en matière de travaux.

Un copropriétaire a contesté les résolutions d'assemblée générale approuvant les comptes et donnant le quitus au syndic, dès lors que cette facturation du recensement des déclarations simplifiées avait été opérée en dehors du forfait. Le copropriétaire estimait que ce recensement relevait des missions générales du syndic.

La Cour d'appel de Rouen a cru bon donner tort au copropriétaire, mais son arrêt a été censuré par la Cour de cassation (3e ch. civ., 28 janv. 2021, n° 19-22.446). Le recensement des déclarations simplifiées pour des travaux conduits sous la direction du syndic relevait bien de ses diligences de gestion courante relative à la vérification des factures et à la présentation des comptes. Il ne pouvait faire l'objet d'aucune facturation en dehors du forfait.

Un comportement peu surprenant

Pourquoi le syndic F a-t-il agi ainsi ? Parce que les syndics professionnels détestent la limitation des honoraires à un forfait clair et lisible pour les copropriétaires. Les quatre grands groupes qui dominent ensemble le marché (F, N, C ainsi que L&D) ne font pas mystère de leur position qui s'est durcie avec la loi ALUR de 2014 (*AJDI*, sept. 2013, **« loi Duflot II, ce que pensent les professionnels de l'immobilier et les consommateurs »**, pp. 593 à 595).

Désormais, un décret impose un contrat type pour les syndics rétribués, avec une liste limitative de prestations pouvant être facturée de manière spécifique (décret 2015-342 du 26 mars 2015).

Selon une enquête de 2018 des services de la répression des fraudes, 67 % des contrats de syndics contenaient des « anomalies », c'est-à-dire des illégalités par rapport au contrat type en 2017 (Agnès LEBATTEUX, **« L'enquête de la DGCCRF de 2018 relative aux pratiques anti-concurrentielle des syndics : entretien avec Olivier Safar, syndic »**, *Loyers et Copropriété*, sept. 2021, pp. 9 à 11).

Dès 2014, la DGCCRF relevait déjà la mauvaise volonté des syndics concernant le respect de l'arrêté du 19 mars 2010 (*Revue de l'Habitat*, mai 2014, n° 598, **« Enquête de la DGCCRF sur les contrats de syndic »**, p. 7).

Bonnes résolutions

Durant de nombreuses années, le DAL a été trop silencieux face à ces excès. Pour cette nouvelle année, engageons-nous à faire mieux ! En effet, le DAL, qui siège au Conseil National de l'Habitat, a le devoir de signaler les mauvaises pratiques condamnées par la Justice.

Son silence serait donc une erreur, car il dispose d'une place unique pour agir.

Sa charte interdit en effet toute perception d'un honoraire ou d'un cotisation spécifique relative au traitement d'un dossier ou à un accompagnement (charte du DAL, accessible en ligne).

Ce n'est pas le cas des autres intervenants associatifs prétendant rassembler les citoyens consommateurs et s'intéressant à l'habitat collectif privé (A…C, C…L, C…. n… d… p…., C…V, A…-U…, U…I). Ils proposent ouvertement, et contre rémunération spécifique, des prestations d'accompagnement aux copropriétaires. Ces acteurs ne sont dès lors pas crédibles pour critiquer leurs concurrents que sont les syndics professionnels.

Ces derniers soulignent avec raison que l'assistance contre rémunération apportée aux copropriétaires est une activité professionnelle qui devrait être régulée comme telle, par souci de respect du droit de la concurrence.

Le DAL, parce qu'il ne vend pas de prestations, ne s'expose pas à ces critiques. Il a donc une position idéale pour agir contre les abus des syndics. En 2023, il tentera de le faire régulièrement sur ce blog.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés