



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**Direction départementale de
la protection des populations**

**67 rue de la République
93200 SAINT-DENIS**

Service : Prestations de services
Réf. Service : Dossier n°2016-2631
N/Réf. : Départ n°2017-5142/CK
V/Réf. :
Dossier suivi par : L. ABENAQUI
Tél. : 01-75-34-34-34

Bobigny, le 30 juin 2017

Madame,

Par courrier en date du 10 avril 2017 vous m'avez fait part des pratiques du syndic à Saint-Denis (93200).

Vous soupçonnez que la société engagée pour l'entretien de votre copropriété, M&S PROPRIÉTÉ, soit dirigée par un employé de ce syndic, M. OUDJOUDI Mohand. Vous auriez observé ces mêmes faits concernant d'autres prestataires intervenant dans le secteur du bâtiment et vous émettez des doutes quant à la licéité des factures de ces prestataires fournies par votre syndic. Enfin, vous craignez que ces faits puissent permettre au syndic de se rémunérer directement dans les comptes de la copropriété.

Dans ce courrier, vous signalez également un précédent courrier à notre attention daté du 05 juin 2016 qui n'aurait pas reçu de réponse.

Au préalable, je souhaite vous préciser qu'une réponse de mon administration vous a été adressée le 19 juillet 2016 pour ledit courrier.

Par ailleurs, s'agissant de l'objet principal de votre signalement du 10 avril, j'attire votre attention sur le fait que, si votre syndic peut proposer les services d'une entreprise avec laquelle il possède des liens de nature capitalistiques ou juridiques, celui-ci doit néanmoins préalablement informer la copropriété de la nature de ces liens comme précisé à l'article 4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce :

« Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1er proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ou leurs représentants légaux et statutaires ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise. (...) »

« Les correspondances font l'objet d'un traitement automatisé de données à caractère personnel. Conformément aux articles 39 et 40 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne concernée bénéficie d'un droit d'accès et de rectification à ses informations à caractère personnel. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en entête de ce document. »

De plus, l'article 95-2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précise :

« L'information prévue à l'article 4-1 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée fait l'objet d'un écrit établi par le professionnel qui propose à son client les services d'une entreprise, d'un établissement bancaire ou d'une société financière. Cet écrit, présenté de manière lisible et compréhensible, est adressé par le professionnel à son client en même temps que la proposition de services.

La preuve de la délivrance de l'information peut être faite par tout moyen. Elle est conservée par les professionnels mentionnés à l'article 4-1. »

Si ces dispositions relèvent effectivement du champ de compétence de mon administration, j'attire toutefois votre attention sur le fait que les autres pratiques que vous dénoncez (fausses factures, abus de confiance) sont susceptibles de constituer des délits, sanctionnés par le code pénal, pour lesquels mon service ne dispose d'aucune habilitation. Je vous invite à saisir le Procureur de la République sur ce point.

Enfin, je tiens à vous faire part du fait que la Direction Départementale de la Protection des Populations de Seine-Saint-Denis reçoit de très nombreuses plaintes dans différents domaines et pas uniquement dans le secteur des syndicats de copropriétés. Ceci oblige mon service à prioriser les enquêtes compte tenu des effectifs dont je dispose. En conséquence, si une enquête sera bien programmée chez ce syndic dans le périmètre législatif et réglementaire qui a été dévolu à mon service, celle-ci ne sera pas effectuée dans l'immédiat.

Les textes officiels éventuellement cités dans le présent courrier sont disponibles en version intégrale en vigueur sur le site internet du *Journal officiel* www.legifrance.gouv.fr.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la directrice départementale, par délégation,
Le chef du service Prestations de services,


Catherine KOSINSKI