Les points primordiaux à contrôler dans votre contrat type de syndic

CONSTAT

Nous avons constaté dans les contrats proposés par les syndics :

- **que toutes les clauses ne sont pas systématiquement retranscrites, certaines sont illégalement supprimées ;**
- **l'existence de mentions rajoutées de manière abusive ;**
- **de grandes disparités dans les honoraires et les tarifs des prestations particulières.**

Les « parties » figurant au contrat

Le contrat type est passé entre le syndicat des copropriétaires et le syndic

- **Concernant le syndicat des copropriétaires**, le contrat doit expressément **mentionner** la date de souscription du contrat d'assurance responsabilité civile et le nom de l'assureur.
- **L'autre partie figurant au contrat concerne le syndic** : Certains d'entre eux ne complètent pas, dans leur contrat, leur numéro de carte professionnelle et/ou les coordonnées de leur assureur responsabilité civile professionnelle.

⚠ Ces données doivent **impérativement** apparaître sur le contrat.

Les « parties » figurant au contrat

Un récent décret du 19 juin 2015 a modifié la loi HOGUET en précisant notamment que la délivrance de cartes professionnelles n'est plus assurée par la préfecture mais par la **chambre de commerce et d'industrie,**

Cette dernière est désormais chargée de mettre en œuvre les fichiers des titulaires de cartes professionnelles.

Nos conseils

En attendant que le fichier soit totalement à jour, il peut être judicieux d'interroger directement la chambre de commerce et d'industrie, pour vérifier si le syndic dispose toujours d'une carte professionnelle à jour

Les points du contrat type préalables à la rémunération

Point 2. Durée du contrat

- Il faut bien vérifier **la durée du mandat** inscrite dans la proposition de contrat. Bien qu'un syndic puisse être élu légalement pour une durée de trois ans, il est risqué de s'engager pour une période aussi longue.
- La date d'effet et la date d'échéance devront être indiquées de façon calendaire. Le contrat type est clair sur ce point. Il faut écrire par exemple : « le contrat prendra effet le 1er juin 2016 et prendra fin le 31 mai 2017 ».

Nos conseils

En pratique, il est souhaitable que la période du contrat soit d'un an pour commencer le jour de l'assemblée générale et se terminer un an calendaire plus tard. En effet, il faudra refuser tout contrat qui prévoit une date de prise d'effet rétroactive.

Les points du contrat type préalables à la rémunération

Point 6. Fiche synthétique de copropriété

La loi ALUR a imposé au syndic d'établir une fiche synthétique (nouvel article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette fiche regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Un décret en attente de publication permettra de définir les informations exactes que devra contenir cette fiche synthétique.

A savoir

Le syndic devra remettre cette fiche dans un délai de quinze jours à chaque fois qu'un copropriétaire en fera la demande.

A défaut, le syndic sera tenu à une pénalité financière par jour de retard, qui sera déduite des honoraires de base.

Les points du contrat type préalables à la rémunération

Point 6. Fiche synthétique de copropriété

Dans la plupart des contrats analysés, nous constatons que :

- les syndics prévoient un montant de pénalité à 1 € par jour de retard, voire même 1 centime pour les cas les plus « extrêmes » ;

- d'autres ont tout simplement décidé de supprimer cette clause dans leur contrat !

Nos conseils

Le conseil syndical devra interroger le syndic sur son refus d'indiquer un montant de pénalités dissuasives.

En effet, s'il n'a rien à cacher ou s'il est bien organisé, il remettra dans les délais la fiche synthétique de l'immeuble au copropriétaire demandeur, ne supportant alors aucune pénalité de retard. **Il faudra donc lui imposer un coût négocié autour de 20 euros par jour.** S'il refuse, c'est qu'il n'a pas bonne conscience ou qu'il ne croit pas en l'efficacité de son organisation. Dans ce cas il est préférable d'arrêter les négociations et ne pas retenir sa candidature.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7

Il faut d'abord s'attacher à bien contrôler les jours et heures ouvrables proposés par les syndics prospectés.

Dans le contrat type, nous trouvons deux catégories de jours et heures ouvrables :

➡ **La 1ère catégorie** : « les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération »

Ces jours et heures ouvrables sont ceux concernant les prestations du syndic pour le syndicat de copropriétaires.

➡ **La 2ème catégorie** concerne les jours et heures ouvrables pendant lesquels les copropriétaires à titre individuel peuvent se rapprocher du syndic (heures « d'accueil »).

Les jours et heures ouvrables peuvent être différents pour chacune des deux catégories.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7

Nos conseils

⚠ Il faudra être particulièrement vigilant aux contrats qui prévoient des créneaux horaires insuffisants comme, par exemple, de 9 à 13 heures.

Il faudra imposer, pour les deux catégories, un créneau horaire hebdomadaire **d'au moins 35 heures pour la 1ère catégorie** et **d'au moins 32 heures pour la deuxième catégorie.**

Cet élément est très important car, en cas d'intervention du syndic au-delà des heures mentionnées dans le contrat, il facturera des prestations supplémentaires dont les tarifs peuvent très rapidement être le double ou le triple du tarif horaire des heures ouvrables.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.1 Contenu du forfait

C'est dans ce paragraphe qu'est fixé contractuellement le nombre de visites de la copropriété prévus par le syndic et inclus dans le forfait.

⚠ Soyez très vigilants sur ce point.

➡ Nous avons constaté dans certains contrats une baisse du nombre de visites inclus dans le forfait par rapport à ce qui était mentionné dans le contrat précédent.

Il faut donc exiger au minimum le même nombre de visites que celui réalisé l'année précédente avec un nombre de visites qui ne devra pas être inférieur à deux dans l'année (il est préférable de raisonner en terme de visites annuelles plutôt que trimestrielles)

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.1 Contenu du forfait

Le contrat prévoit que ces visites peuvent :

- faire ou non l'objet de la **rédaction d'un rapport**
- se faire en la présence ou non du **président du conseil syndical.**

⚠ Certains syndics empêchent la négociation en supprimant de manière arbitraire dans leur contrat ces options.

➡ Rappeler au syndic que le contrat de mandat est bilatéral et qu'il doit être négocié avec le conseil syndical

Nos conseils

Il faudra donc exiger au minimum que le syndic réalise les visites de l'immeuble **en présence du président du conseil syndical,** surtout si le syndic a tendance à procéder à des visites « éclairs », voire à ne pas les honorer. S'il refuse, c'est qu'il veut fuir ses responsabilités. C'est donc un syndic à éviter.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.1 Contenu du forfait

Dans ce même point du contrat type, il est précisé que l'ensemble des frais de reprographie (de photocopies) sont inclus dans le forfait de base.

➡ Le syndic ne peut donc plus facturer des frais de photocopie, aussi bien pour des actes de gestion courante qu'exceptionnels.

Nos conseils

Certains syndics essayent de polémiquer en indiquant que seules les photocopies de gestion courante doivent être comprises dans le forfait.

Dans ce cas, il faudra leur indiquer que **l'annexe 2 du décret sur le contrat type**, « listant de manière limitative les prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique », **ne prévoit pas la facturation de photocopies**.

Le débat est donc clos.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.2 : Nombre d'heures minimum pour la tenue de l'assemblée générale annuelle inclus dans le forfait de base

Le décret sur le contrat type n'impose pas que l'assemblée générale se tienne en dehors des heures ouvrables.

➡ Il appartient donc au conseil syndical de bien négocier avec le syndic afin que, selon les habitudes et besoins de la copropriété au moins trois heures (par exemple), hors heures ouvrables, soient intégrées dans le forfait pour la tenue de l'assemblée générale.

Nos conseils

Il faudra donc se référer aux assemblées générales antérieures afin de vérifier à quelles heures elles ont débuté et ont été clôturées, ce qui permettra de déterminer combien de temps elles ont duré.

Il suffira alors d'établir une moyenne de la durée sur les trois dernières années et de la reprendre dans le contrat de syndic. Il conviendra également de faire correspondre la fin de la période horaire de tenue des AG avec les heures de clôture habituellement constatées.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.3 : Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

➡ Les prestations suivantes peuvent être ou non incluses dans le forfait de base.

Nous retrouvons principalement deux types de prestations :

1) Le syndicat des copropriétaires et le syndic peuvent convenir que soit incluse dans le forfait de base une assemblée générale exceptionnelle en plus de l'assemblée générale ordinaire.

Nos conseils

Comme pour les points précédents, certains syndics suppriment d'office cette option.

Il faudra alors leur rappeler que si le syndicat de copropriétaires souhaite prévoir la tenue d'une **seconde** assemblée générale (dite exceptionnelle) au cours de l'année dans le cadre du forfait, il est obligé de l'inclure dans les honoraires de base.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.3 : Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

2) Le nombre de réunions organisées entre le syndic et le conseil syndical.

⚠ Ne pas confondre le nombre de visites de la copropriété effectuées par ce dernier et prévus au point 7.1.1 du contrat.

Il faudra donc inclure un nombre de réunions suffisant, d'une durée de 2 heures minimum (selon les copropriétés), permettant au conseil syndical de pouvoir assurer sa mission de façon efficace. Pour cela, il faudrait inclure, selon nous, au moins trois réunions sachant qu'une sera dédiée au contrôle des comptes annuel et une autre à la concertation obligatoire du conseil syndical concernant l'élaboration de l'ordre du jour et du budget prévisionnel en vue de l'assemblée générale.

Nos conseils

RAPPEL : toute réunion non prévue au contrat fera l'objet d'une **facturation supplémentaire**.

Il peut donc être plus judicieux d'en prévoir en plus dans le contrat plutôt que de négocier à minima et de laisser la possibilité au syndic d'en facturer en plus.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

Nous abordons ici <u>les trois prestations qui sont comprises dans le forfait, mais qui peuvent être exclues par un vote spécifique de l'assemblée générale</u>, ce qui peut avoir un impact sur les honoraires forfaitaires.

1) Dispense du syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire séparé. Jusqu'à présent les syndics obtenaient presque systématiquement une **dérogation** à cette obligation.

Depuis la loi ALUR, il n'existe plus **qu'une seule exception possible** : lorsque le syndicat de copropriétaires comporte **moins de seize lots** à usage de logements, bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut voter une **dispense** d'ouverture de compte séparé.

Nos conseils

Même si la copropriété répond **aux conditions de dérogation**, l'ARC maintient tout de même sa position. Il est préférable de ne pas accorder la dispense au syndic, d'autant plus que ce dernier n'a plus le droit de proposer un tarif différencié en fonction de la décision prise par l'assemblée générale.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

2) L'accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés, plus communément appelé extranet :

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, oblige depuis le 1er janvier 2015 le syndic professionnel à proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble. Cet outil informatique doit prévoir **deux accès différenciés** : l'un pour le conseil syndical et l'autre pour les copropriétaires.

Ce service doit être inclus dans le forfait de base,

A savoir

L'assemblée générale peut décider de ne pas bénéficier de cet outil.

Dans ce cas, **le syndic devra diminuer ses honoraires forfaitaires selon deux modalités** :

- soit d'une somme convenue entre les parties ;

- soit de la somme TTC éventuellement facturée au syndicat par la société à laquelle le syndic aura confié la tâche (sur justificatif).

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

2) L'accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés, plus communément appelé extranet (suite)

➡ Nous avons constaté que les contrats types ne proposent souvent qu'une diminution symbolique de 1 € ou au mieux un montant de réduction allant de 30 € jusqu'à 60 € sur les honoraires forfaitaires.

Nos conseils

Face à cette situation, l'ARC conseille de prévoir dans la convocation d'assemblée générale **une question relative à la dispense de fourniture d'extranet**. Cela non pas pour économiser l'euro symbolique, mais pour obliger le syndic à mettre en ligne les pièces stratégiques comptables et juridiques.

En effet, le syndic a besoin de cet outil informatique pour pouvoir augmenter sa productivité, notamment dans le traitement des appels de fonds grâce aux règlements en ligne.

Il faudra donc procéder à un « ***chantage*** » qui consiste à accepter la mise en place de l'extranet au sein de la copropriété, à la seule condition d'obtenir un extranet « fourni » et régulièrement mis à jour.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

3) La gestion des archives du syndicat de copropriétaires

Règle en or : la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic, quelle que soit la nature des archives *(dernier alinéa article 33, du décret du 17 mars 1967).*

Il n'est donc pas question de prendre en compte les notions d'archives « dormantes/non dormantes » ou encore « utiles/non utiles ».

A savoir

Depuis la loi ALUR, **le syndic est obligé d'inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale relative à l'externalisation de la gestion des archives** auprès d'une société spécialisée.

Le syndic est obligé de poser la question ; cela ne veut pas dire que l'assemblée générale est obligée de voter « *Oui* ». En effet, il est fortement déconseillé de céder à cette externalisation, moins sécurisée en termes de responsabilité.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

3) La gestion des archives du syndicat de copropriétaires

➡ Si le syndicat de copropriétaires décide, malgré tout, de confier ses archives à une entreprise extérieure, le syndic devra prévoir dans son contrat une diminution de ses honoraires soit :

- d'une somme forfaitaire convenue ;

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par la société qui gèrera les archives.

A savoir

Nous avons constaté que dans la majorité des cas, les syndics incitent les copropriétaires à voter l'externalisation des archives à une société extérieure **sans les informer sur les deux possibilités de diminution des honoraires.** Certains rayent la clause concernée de leur contrat, d'autres prévoient un montant arbitraire entre 30 et 60 euros.

Cette somme est bien loin du montant de la facture réelle qui se situe entre 4 et 6 euros par lot et qui, en cas d'autorisation donnée par l'assemblée générale au syndic concernant l'externalisation, devra être supportée intégralement par le syndicat de copropriétaires.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.4 à 7.1.5 : les prestations peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG

3) La gestion des archives du syndicat de copropriétaires

Nos conseils

L'ARC préconise vivement de ne pas voter cette gestion externalisée et cela pour au moins deux raisons :

- Les contrats des sociétés d'archivage prévoient des clauses de limitation de responsabilité en cas de sinistre ou de perte, ne couvrant pas l'intégralité du dommage.
- La réduction des honoraires consentie par le syndic est généralement bien inférieure à la facture réelle de la société d'archivage.

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.5 : « *rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic* »

➡ Que faut-il comprendre par « ***annuelle*** » ? Parle-t-on d'année civile ? des douze mois correspondants à l'exercice comptable de la copropriété, cet exercice comptable n'étant pas obligatoirement cadré sur l'année civile ?

A savoir

Il est préférable d'exprimer la rémunération en fonction de la durée globale du contrat du syndic. Et pour cause, il est prévu dans le contrat type la possibilité de réviser, chaque année, les honoraires en cours de mandat : « la rémunération peut être révisée chaque année à la date du …. selon les modalités suivantes …(optionnel) ».

Les points 7 à 7.1.5 du contrat type : la rémunération forfaitaire

Point 7.1.5 : « *rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic* »

Nos conseils

Pour éviter de mauvaises surprises, l'ARC préconise de rayer cette option qui, bien souvent, fait appel à une formule mathématique difficile, voire quasiment impossible à calculer. Il faudra donc prévoir dans le contrat et dans la résolution approuvant le mandat de syndic, la durée intégrale du contrat, ainsi que ses honoraires pour l'ensemble de la période.

RAPPEL : l'ARC préconise une durée de contrat d'un an.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7,2 à 7,2,7 du contrat type : les prestations complémentaires

➡ C'est dans cette partie du contrat que se trouvent énumérées toutes les prestations que le syndic peut facturer en plus de ses honoraires forfaitaires.

Nos conseils

Rien n'empêche le syndicat des copropriétaires de négocier avec le syndic pour que certaines des prestations indiquées dans ce chapitre, soient malgré tout incluses dans le forfait. En effet, l'intérêt de ce contrat type est qu'il prévoit un « tronc minimum » de prestations incluses dans le forfait de base et une liste limitative de prestations particulières.

➡ Il revient donc au conseil syndical de négocier que certaines prestations considérées comme complémentaires viennent s'ajouter aux prestations « de base » et soient inclues aux honoraires forfaitaires.

➡ Il revient également au conseil syndical de négocier les tarifs et les modalités de rémunération mentionnées dans le contrat proposé par le syndic.
Bien souvent les syndics prévoient pour l'ensemble de leurs contrats un tarif de prestation particulière unique. N'hésitez pas à le négocier en fonction de la fréquence à laquelle cette prestation risque d'être nécessaire sur la copropriété.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7,2 à 7,2,7 du contrat type : les prestations complémentaires

C'est également dans cette partie que nous constatons les plus grandes disparités entre les différents contrats de syndic, notamment sur les modalités de tarification et de coûts affichés.

A savoir

Le contrat stipule que le syndic peut facturer les prestations particulières en fonction de deux modalités :

- soit en appliquant un coût horaire, calculé au prorata du temps passé, le syndic doit alors préciser aussi bien le coût hors taxe (HT) que le coût toutes taxes comprises (TTC) ;
- pour un même type de copropriétés, nous trouvons dans les contrats, des coûts horaires allant de 80 € à 192 € ;
- soit en application du tarif forfaitaire convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

Si le coût horaire est trop élevé, il peut être plus judicieux d'opter pour un tarif clair pour chaque prestation, évitant ainsi de mauvaises surprises.

En effet, la proratisation au temps passé est, souvent, concrètement trop difficile à contrôler.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7,2 à 7,2,7 du contrat type : les prestations complémentaires

Voyons maintenant en détail le cas de quelques-unes des prestations particulières.

➡ Le contrat type prévoit que **le syndic pourra facturer des honoraires complémentaires pour les visites supplémentaires** de la copropriété ou **pour l'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical (point 7.2.2).**

Nos conseils

Il est important pour le conseil syndical d'estimer au plus juste le nombre de visites ou de réunions intégrées dans le forfait de base, afin qu'elles ne soient, ni insuffisantes pour assurer une bonne gestion de la copropriété, ni excessives au risque d'obliger le syndic à augmenter inutilement les honoraires forfaitaires.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7,2 à 7,2,7 du contrat type : les prestations complémentaires

- Déplacement du syndic sur les lieux dans le cadre de la gestion administrative et matérielle des sinistres (point 7.2.4).

  Dans la majorité des contrats étudiés, les syndics proposent un forfait qui va de 50 à 100 euros, ou bien un coût horaire majoré de 50 %, 100 %, voire de 200 % de la vacation horaire pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence.

Nos conseils

Il est conseillé de négocier avec le syndic pour que cette prestation soit incluse dans le forfait de base, à l'instar des autres déplacements du syndic effectués pour des visites et des réunions dans la copropriété.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

- **Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique** (hors recouvrement des impayés de charges) : nous observons des tarifs allant du simple au double, soit de 150 € à 300 €.

- **Le suivi du dossier transmis à l'avocat (hors recouvrement des impayés de charges) :** certains syndics ont inclus cette prestation dans leur forfait (c'est un bon point pour eux), d'autres la facture 150 € et d'autres encore, au temps passé.

  Sachant que la plupart du temps, cette prestation consiste juste à envoyer une lettre type de quatre lignes à l'avocat, cela fait cher la phrase.

Nos conseils

En tout état de cause, si la copropriété est susceptible d'engager une procédure judiciaire à l'encontre d'un tiers, le conseil syndical devra en amont **bien négocier les honoraires** en prenant comme référentiel le tableau joint en annexe de ce guide afin de plafonner son coût total.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

- **Reprise de la comptabilité** par le nouveau syndic sur exercice antérieur non approuvé ou non réparti en cas de changement de syndic : là encore, nous trouvons des tarifs tels que : 25 € TTC par lot principal avec un forfait minimal de 375,00 € TTC ; une facturation à la vacation horaire ; ou une facturation à hauteur d'un pourcentage (20 %) de la rémunération forfaitaire annuelle.

Nos conseils

En cas de changement de syndic, et si vous n'avez pas approuvé (ou réparti) un ou plusieurs exercices comptables antérieurs, il faudra être particulièrement vigilant au montant d'honoraires indiqué dans les propositions de contrat des syndics prospectés

Par ailleurs, certains syndics facturent la reprise de la comptabilité, indépendamment qu'elle ait été approuvée ou non.

Rappelons donc que seule la reprise de la comptabilité **non approuvée** ou **non répartie** peut faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Cette exigence réduit considérablement le champ de facturation possible.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

- **La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat** (en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965).

  Certains contrats incluent cette prestation dans le forfait de base, d'autres contrats prévoient une rémunération de 1,80% TTC du montant de l'emprunt souscrit ; d'autres encore 25 € TTC par lot principal avec un forfait minimal de 250,00 € TTC,...

Nos conseils

Comme pour les points évoqués précédemment, si le syndicat de copropriétaires est susceptible de souscrire un emprunt collectif, le conseil syndical devra négocier avec le syndic un tarif cohérent que ce dernier devra justifier en fonction du réel travail qu'il est censé réaliser. Cela doit correspondre selon nous à une heure de travail d'un assistant facturée au tarif horaire défini en 7.2.1.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

L'immatriculation initiale du syndicat : La loi ALUR a instauré l'immatriculation des copropriétés totalement ou partiellement affectées à l'habitation.

Les copropriétés intégralement à usage commercial ou de bureaux n'y sont pas soumises.

Le but de cette immatriculation est de faciliter la connaissance par les pouvoirs publics de l'état des copropriétés et de détecter de façon précoce celles qui pourraient se trouver en difficulté.

A savoir

L'obligation d'immatriculation sera applicable à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats.

Les points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

Points 7.2 à 7.2.7 du contrat type : les prestations complémentaires

L'immatriculation initiale du syndicat :

Certains syndics facturent cette immatriculation 420 € TTC, d'autres sur la base des frais réels ou encore à la vacation horaire. **Cependant, il faut retenir que cette obligation n'est pas encore entrée en vigueur et qu'elle devrait correspondre à une heure de travail d'un assistant facturée selon le tarif horaire du 7.2.1**.

Attention !!!!!

Les prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire correspondent à une liste énumérative, bien déterminée (annexe 2 du décret du 17 mars 1967). En aucun cas, le syndic ne peut ajouter d'autres prestations que celles prévues dans le contrat type. **Elles seront automatiquement réputées illégales.**

C'est aussi le cas de la facturation de l'établissement du fameux **« pré état-daté ».** Et pour cause, la notion de pré état-daté n'existe pas. Ni la loi du 10 juillet 1965, ni le contrat type n'a prévu son existence, Éventuellement, si le copropriétaire vendeur souhaite l'intervention du syndic, il le sollicitera directement, le syndic ne pouvant facturer quoi que ce soit dans les comptes de la copropriété.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

Il s'agit des frais et honoraires que le syndic peut imputer aux seuls copropriétaires.

Abordons quelques exemples de tarifs concernant cette partie du contrat.

Relance simple après mise en demeure.

Bien que cela soit illégal, certains syndics continuent de facturer des relances simples avant la mise en demeure aux copropriétaires. Rappelons les dispositions de l'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965 : « *Sont imputables au seul copropriétaire concerné : les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque* ***à compter de la mise en demeure****, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire…* »

Nos conseils

Il faudra bien vérifier dans le grand livre que le syndic ne facture pas de manière illégale des courriers de relance qui seraient envoyés avant la mise en demeure.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception

Les tarifs constatés vont du simple au triple allant de 20 € à 60 €, voire même au-delà...

Nos conseils

En fonction de l'importance du contentieux au sein de la copropriété, le conseil syndical devra négocier au mieux le tarif de la mise en demeure.

Rappelons qu'il s'agit d'un simple courrier dans lequel est indiqué « mise en demeure », envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception.

Un tarif entre 15 et 25 euros est largement suffisant, permettant de prendre en compte aussi le temps de travail supplémentaire de l'assistant.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception

Les tarifs constatés vont du simple au triple allant de 20 € à 60 €, voire même au-delà...

Nos conseils

En fonction de l'importance du contentieux au sein de la copropriété, le conseil syndical devra négocier au mieux le tarif de la mise en demeure.

Rappelons qu'il s'agit d'un simple courrier dans lequel est indiqué « mise en demeure », envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception.

Un tarif entre 15 et 25 euros est largement suffisant, permettant de prendre en compte aussi le temps de travail supplémentaire de l'assistant.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé.

Cette tâche facturable est une nouveauté du décret sur le contrat type.
Jusqu'à présent la conclusion d'un protocole d'accord devait entrer dans les tâches de gestion courante. Ceci étant, certains syndics continuent à l'inclure dans le forfait de base en précisant : *« non facturé ».*
Néanmoins, la grande majorité des syndics facture cette prestation. Les prix oscillent entre 120 et 250 € TTC alors que cela ne représente qu'une heure de travail d'un assistant au tarif horaire 7.2.1.
Une telle facturation risque de dissuader les copropriétaires débiteurs de solliciter le syndic pour conclure un protocole d'accord**.**

Nos conseils

Ne pas considérer que ces dépenses privatives n'ont pas d'incidence sur les comptes de la copropriété. Plus ces tarifs sont élevés, plus les copropriétaires seront « engloutis » sous les frais en plus de leur dette, ce qui ne les aidera pas à payer. Cela aura donc des répercussions directes sur le budget de la copropriété, ainsi que sur la réalisation concrète des travaux.

RAPPEL : en cas de procédure judiciaire, le juge peut rejeter une partie de ces frais s'il les considère comme inutiles ou abusifs, même s'ils sont prévus au contrat de syndic. Dans ce cas, c'est au final la copropriété qui risque de devoir les prendre en charge (sauf à obtenir leur annulation par le syndic).

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

État daté.

Nous trouvons des disparités importantes entre les différents contrats analysés, avec des montants de plus en plus exorbitants.
Cette réalité est d'autant plus flagrante depuis l'entrée en vigueur du contrat type, interdisant de facturer le pré état daté.
Une grande majorité de syndics se sont donc rattrapés sur la facturation de l'état daté, atteignant des tarifs allant jusqu'à 800 euros TTC !
Selon nos estimations, le tarif de l'état daté ne devrait pas dépasser 300 €.

RAPPEL

La loi ALUR a prévu la parution d'un décret permettant de plafonner le tarif pour l'établissement de l'état daté.

Nous regrettons le retard de sa publication.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

Frais de délivrance de certains documents sur support papier

- délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;
- délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;
- délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel ;
- délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes.

Certains syndics prévoient que ces délivrances seront incluses dans leur forfait ou écrivent en face de la prestation : **« A titre gracieux »** ; d'autres les facturent de 14 € à plus de 100 € TTC.
Ces documents comportant au maximum une centaine de pages, nous estimons que le coût de leur délivrance ne doit pas excéder 20 €.

Nos conseils

Si le syndic prévoit un coût exorbitant pour la remise sur support papier de ces documents, il faudra imposer qu'il les mette dans l'extranet de la copropriété qu'il a l'obligation de fournir, sauf dispense accordée par l'assemblée générale.

Le point 9 du contrat type : prestations imputables aux seuls copropriétaires

CONCLUSION

Comme on le constate, même s'il s'agit d'un contrat type, la vigilance est toujours d'actualité.

Pour que la négociation soit la plus efficace possible, il faut impérativement que le conseil syndical identifie au préalable les points sur lesquels il ne faudra pas céder par rapport à ceux ouverts à la négociation.

En tout état de cause, il faudra garder en tête **un principe d'or** : le contrat type proposé par le syndic à la copropriété doit répondre aux besoins et aux habitudes de la copropriété et du conseil syndical.

Pour plus d’informations

Ouvrages de l’ARC sur le contrat type