

2015 Aout

## Négocier un contrat avec le syndic

LE CONTRAT DU SYNDIC DOIT ÊTRE NÉGOCIÉ AU PLUS PRÈS AFIN D'ÉVITER LES SURPRISES. D'AUTANT PLUS QU'UN NOUVEAU CONTRAT DÉSORMAIS APPLICABLE, DEVRAIT ENCORE GONFLER L'ADDITION

Un contrat de syndic est divisé en deux parties : les honoraires de gestion courante et les honoraires privatifs.

## VÉRIFIER CE QUI EST PRÉVU (OU NON) DANS LE CONTRAT

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 a précisé les tâches devant être comprises dans le contrat. Il s'agit des tâches de base : tenir à jour la comptabilité et la liste des copropriétaires, assurer l'immeuble, préparer et convoquer l'assemblée générale. C'est généralement le conseil syndical qui négocie les honoraires, mais cela peut être aussi un copropriétaire. Il faut bien distinguer les honoraires de gestion courante de ceux qui ne sont pas inclus dans la liste. Chaque année, il faut vérifier l'augmentation proposée par le syndic et la refuser (ou demander des précisions) si elle dépasse 3 %.

## NÉGOCIER LES HONORAIRES DITS PRIVATIFS

Il s'agit notamment d'honoraires facturés à un copropriétaire en cas de vente d'un appartement (établissement de l'état daté, frais de photocopie pour les différents dossiers dont le copropriétaire a besoin...). Difficile, mais pas impossible, de faire baisser ces coûts lors de l'assemblée générale et du renouvellement du contrat du syndic. Le recouvrement des impayés fait aussi partie des honoraires privatifs. Le coût s'élève à 15 ou 20 pour une lettre de relance au copropriétaire mauvais payeur, et jusqu'à 200 € pour une remise de dossier à un avocat. Le syndic facture ces coûts à la copropriété. Il faut donc négocier ces honoraires au plus bas.

## Le contrat type permet de comparer les syndics

Le nouveau contrat de syndic qui va s'appliquer à partir du 1er juillet présente l'avantage de permettre une comparaison plus facile entre les différents syndics : il suffira de regarder le tarif proposé en bas du document. Mais celui-ci est très complexe. Il compte 15 pages et nécessite un temps d'adaptation pour les syndics et pour les copropriétaires. De plus, ce contrat unique ne résoudra pas tout. Avant de choisir un syndic, mieux vaut contacter des présidents de conseils syndicaux avec lesquels ce syndic travaille et leur demander s'ils sont satisfaits de sa gestion.

## LE NOUVEAU CONTRAT TYPE : CE QU'IL FAUT RETENIR

Pour les assemblées générales prévues à partir du 1er juillet 2015, un contrat type de syndic va obligatoirement s'appliquer à la suite de la parution et de la mise en application de la loi Alur et du décret no 2015- 342 du 26 mars. Il fait suite à l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, qui précisait déjà les tâches de base comprises dans le forfait.

### La rémunération forfaitaire recouvre :

- toutes les tâches liées à l'assemblée générale (préparation, convocation, tenue de l'assemblée générale) ;
- la tenue de la comptabilité du syndicat des copropriétaires avec un compte séparé qu'il n'est plus possible de facturer en plus ;
- la gestion des archives de l'immeuble ;
- la gestion des sinistres et des assurances ;
- la gestion du personnel.

### Le syndic peut facturer en supplément :

- des réunions de copropriétaires ou des déplacements supplémentaires du syndic par rapport à ce qui avait été fixé au départ, dans le contrat ;
- des prestations relatives à l'établissement et à la mise à jour du règlement de copropriété ;
- des prestations liées au suivi d'éventuelles études techniques ou de travaux dans la copropriété (dans le cadre de travaux importants prévus à l'article 44 du décret n°o 67-223 du 17 mars 1967) ;
- des prestations relatives aux litiges et contentieux ;

- des diligences liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de vente des parties communes ;
- la reprise de la comptabilité sur un exercice antérieur quand les comptes n'ont pas été approuvés ;

des prestations imputables au seul copropriétaire en cas d'impayé de charge (coûts associés à la mise en demeure par lettre recommandée, aux relances, etc.), de vente d'un lot (état daté) et de délivrance de documents, ce qui occasionne des frais.

Un décret devrait plafonner le coût de ce type de prestations.

### **C'est une avancée majeure, mais pas une garantie absolue**

Le contrat type réglementaire est une avancée majeure, mais ce n'est pas une garantie absolue contre les facturations abusives. On constate déjà que des syndics professionnels annoncent aux copropriétaires que leur contrat est conforme à la loi Alur du 24 mars 2015 et au décret d'application du 26 mars 2015, alors qu'il comporte encore des frais irréguliers : le « pré-état daté la déclaration de sinistre ou l'assistance aux déclarations fiscales imputables aux copropriétaires (attestation pour des crédits d'impôts, par exemple).

### **LES PRINCIPAUX POINTS DE L'ARRÊTÉ NOVELLI**

Doivent être inclus dans le forfait de base du syndic :

- la gestion du compte séparé propre à chaque copropriété (devenu obligatoire depuis la loi Alur) ;
- un nombre défini de visites à l'immeuble, qui doivent être prévues dans le contrat ;
- les déclarations d'assurance en cas de sinistre et toute la gestion des réparations (demande d'intervention, suivi... ) ;
- la gestion des gardiens d'immeuble (recrutement, rémunération, licenciement, .. ) ;
- les travaux courants. Ils ne peuvent pas être facturés à part. Concernant les travaux votés en assemblée générale (ravalement, toiture..), une résolution détaillant les honoraires prévus par le syndic doit être votée à part après le vote des travaux.