

2017 Octobre

## **CONTESTER LES FRAIS DE SON SYNDIC**

PLUS DE 60 % DES COPROPRIÉTAIRES SONT MÉCONTENTES DE SES SERVICES. DEPUIS LA LOI ALUR, LES TARIFS FLAMBENT ET LES DÉSACCORDS FINANCIERS SE MULTIPLIENT. MARCHE À SUIVRE POUR FAIRE BAISSER LA NOTE.

### **AFFÛTER SES ARGUMENTS**

Nombre de syndicats s'appuient sur l'entrée en application du contrat type en 2016, pour augmenter leur rémunération. Comparez les prestations réalisées avant et après la loi Alur pour montrer que le travail du syndic est finalement resté le même, que les prestations soient désormais incluses dans le forfait défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 ou facturées en sus.

Globalement, il n'y a pas de raison à ce que la facture ait augmenté plus que l'inflation.

Traquez tous les montants « hors forfait » qui n'ont pas de raison d'être puisqu'ils correspondent à des prestations listées par le décret. Connaître les tarifs du marché sera également un plus.

Car, si les syndicats sont libres de fixer les montants, l'Observatoire des charges de l'Association des responsables de copropriété (ARC) donne des indications sur les prix pratiqués : de 150 à 200 euros par lot principal pour le forfait de base ; de 1,5 % à 2 % du montant hors taxes des travaux pour des honoraires de suivi technique et administratif (travaux engagés hors dépenses courantes) ; de 10 à 15 euros par lot pour la conservation des archives de l'immeuble ; de 100 à 120 euros pour l'immatriculation de la copropriété.

### **S'APPUYER SUR LE CONSEIL SYNDICAL**

Si vous avez identifié seul des Sur-facturations qui portent préjudice à l'ensemble de la copropriété, parlez-en au conseil syndical. Sa mission officielle consiste à « assister et contrôler le syndic ».

Il demandera réparation au syndic par mail, puis en prenant rendez-vous.

### **PENSEZ-Y**

Si vous contestez une dépense engagée sans consultation du conseil syndical alors qu'elle dépasse le seuil prévu au contrat, faites placer la facture litigieuse dans la ligne comptable « Comptes d'attente ». Faites pression sur le syndic pour qu'il la prenne à sa charge.

### **ENVOYER UN RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

Les précédents échanges ont été vains ou décevants ? Le conseil syndical, comme n'importe quel copropriétaire, peut adresser une contestation formelle des frais au syndic.

En vous appuyant sur le décret no 2015-342 du 26 mars 2015, listez les montants hors forfait qui devraient être compris dedans (tenue du compte séparé, organisation de l'assemblée générale annuelle, photocopies, etc.), afin d'en demander le remboursement. En cas d'échec, il vous sera difficile de l'attaquer en justice car, en tant que mandataire des copropriétaires, il dispose de tous les documents qui pourraient servir de pièces. Obstruction garantie. Mieux vaut donc en changer.

### **Faites-vous rembourser les frais liés aux impayés d'autres copropriétaires**

En cas d'arriéré de charges de la part d'un copropriétaire, le syndic engage des actions pour être payé : recommandé au copropriétaire débiteur, constitution de dossier judiciaire... Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 prévoit que les frais engagés sont à la charge du seul copropriétaire débiteur. Mais comme il ne paie pas ses dettes, la copropriété avance les fonds.

Soyez alors vigilant à ce que, dans le dossier remis à l'avocat, les frais soient bien inscrits sur le compte individuel du copropriétaire pour en demander le remboursement en justice.

Néanmoins, les juges accordent rarement le remboursement de la totalité.

### **CHANGER DE SYNDIC ET AGIR EN JUSTICE**

Six mois avant la date théorique de la prochaine assemblée générale (AG), le conseil syndical doit débiter la mise en concurrence du syndic fautif.

Il faut évoquer le litige et indiquer que la copropriété souhaite un procès pour être remboursée des surfacturations précédentes. Mieux vaut que les candidats visitent l'immeuble avant de proposer un contrat.

Pour éviter la dilution des votes, sélectionnez l'un des professionnels et demandez-lui de préparer une résolution pour l'AG. Le nouveau contrat et le projet de résolution doivent être envoyés au syndic en recommandé avec AR pour que son changement figure à l'ordre du jour de l'AG.

Le conseil syndical ou un copropriétaire peut s'en charger. En admettant qu'il soit approuvé à la majorité, vous pourrez vous appuyer sur le nouveau syndic pour tenter une action en justice contre l'ancien auprès du tribunal d'instance (jusqu'à 10000 euros de litige) ou de grande instance.

Au préalable, le nouveau syndic convoquera une AG pour faire approuver le procès.