



## ENQUÊTES IMMOBILIER

### COPROPRIÉTÉ

# Syndics : les malfaçons du nouveau contrat type

Désormais, les contrats de syndic doivent tous être rédigés selon le même modèle. Objectif : permettre aux copropriétaires d'y voir plus clair dans les offres du marché. Mais ce n'est pas gagné...

**L**E MÊME MODÈLE pour tous. Les contrats de syndic, signés ou renouvelés depuis le 2 juillet 2015, doivent dorénavant fournir les mêmes informations.

Ce contrat type, issu de la loi Alur sur le logement, prend la forme d'un document de treize pages, dont la première partie est consacrée à la présentation du syndic, avec des informations sur sa raison sociale, ses missions, la durée de son man-

dat... C'est en tournant les pages que le copropriétaire tombera sur l'information qui l'intéresse le plus: le montant du forfait de base, c'est-à-dire la rémunération versée au syndic pour les actions qu'il effectue tous les ans, comme la tenue de l'assemblée générale (AG) ou le prélèvement des charges. Le contrat liste ensuite les prestations que le syndic peut facturer en supplément. Elles sont réparties en six catégories, dans lesquelles figurent notamment les déplacements sur les lieux en cas de sinistre ou les visites relatives aux litiges et contentieux avec un copropriétaire.

### Repères

#### LA COPROPRIÉTÉ EN CHIFFRES

D'après l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), 25 millions de personnes vivent en copropriété en France, en qualité de propriétaires ou de locataires. Sur les 8,4 millions de logements en copropriété, on compte 600 000 immeubles et 837 000 maisons. Une enquête de l'Insee en 2006 révélait que 63% des immeubles collectifs ont moins de dix logements, la taille moyenne d'une copropriété étant de onze logements.



COLLECTIF. Les dispositions issues de la loi Alur concernent les



Leur tarif doit être obligatoirement mentionné, soit en taux horaire au prorata du temps passé, soit en application du tarif convenu par les parties. Par ailleurs, il est précisé que la réalisation des travaux et la rémunération du syndic pour le suivi de cette opération doivent être décidées en même temps par l'AG.

« Avant ce décret, les syndicats se fondaient sur l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, qui présentait une liste de 43 prestations que les syndicats avaient pour obligation d'insérer dans leurs honoraires de base, rappelle Rachid Laaraj, fondateur du

courtier en syndic Syneval. C'était la seule limite, car le nombre de prestations particulières n'était pas fixé. »

Aujourd'hui, la tendance est inversée. « C'est un contrat "tout sauf", c'est-à-dire que l'on précise tous les services qui peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire », explique Emile Hagège, directeur général de l'Arc, une association de copropriétaires. Pour Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), ce contrat type est trop rigide : « C'est presque un QCM où il faut remplir des cases. En limitant les

## INTERVIEW

# « Nous sommes loin de la transparence voulue par la loi »

**L'Expansion. Quel est le but de ce contrat type ?**

\* **David Rodrigues.** L'objectif est d'amener plus de transparence dans la relation entre le syndic et les copropriétaires en permettant notamment d'avoir une meilleure prévisibilité des coûts. Toutes ces informations doivent faciliter la comparaison entre les offres des différents syndicats pour une mise en concurrence.

**Cet objectif est-il rempli ?**

\* Non, nous sommes loin de la clarté voulue par la loi. Vous devez arriver à la troisième page du contrat pour connaître le montant des honoraires du syndic. Comme ce document est complexe, il est possible que les copropriétaires ne s'aperçoivent de rien s'il ne respecte pas la loi. Le fait qu'il soit aussi obligatoire pour les syndicats bénévoles est une ineptie. C'est imposer un formalisme à des copropriétés qui devraient en avoir moins.

**Comment faire le tri dans ces informations ?**

\* Les copropriétaires doivent être vigilants sur plusieurs points, tels le montant du forfait de base et celui des prestations supplémentaires. Il ne faut pas hésiter à les négocier. Dans le forfait de base, vérifiez plusieurs éléments. Si la copropriété n'a pas demandé d'accès à un extranet, ce service doit être déduit des honoraires du syndic. Cette déduction peut être calculée par rapport aux frais réels ou sur la base d'un forfait. S'il s'agit d'un forfait, attention à ce que la somme ne soit pas ridiculement basse. Le même cas peut se présenter pour l'archivage, qui peut être délégué à un prestataire extérieur.

**L'un des points principaux est aussi l'organisation de l'assemblée générale annuelle...**

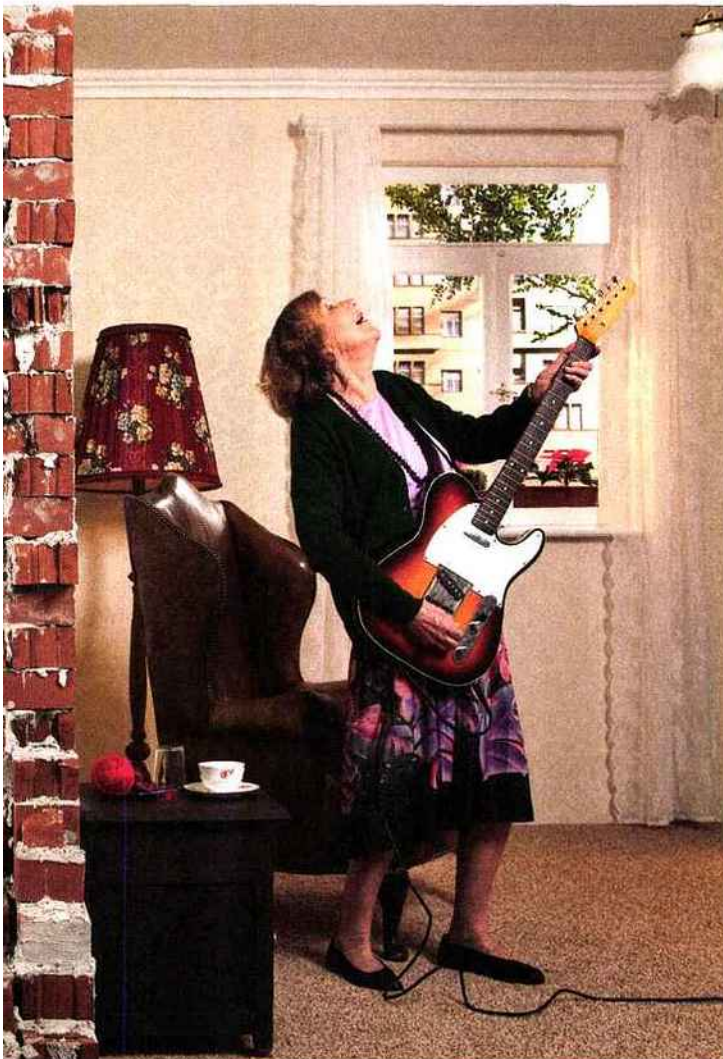
\* C'est par définition la prestation de gestion courante que doit assurer le syndic de « copro ». Dans le forfait de base, le syndic précise les horaires et la durée de l'assemblée générale. S'ils sont dépassés, cela fera l'objet d'une prestation supplémentaire. Pour éviter cette facturation, le conseil syndical peut demander que l'AG se tienne en soirée et fixer sa durée en fonction des caractéristiques de la copropriété.

**Y a-t-il des lacunes dans ce contrat ?**

\* Le CLCV ne comprend pas pourquoi ne figure pas l'obligation d'au moins une réunion annuelle entre le conseil syndical et le syndic. C'est incohérent, car le syndic a pour obligation de déterminer le montant du budget prévisionnel et l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le conseil syndical. Résultat, l'organisation de cette réunion peut être facturée en plus !



**DAVID RODRIGUES,** juriste spécialiste du logement au sein de l'association de consommateurs CLCV.



vingt-cinq millions de personnes vivant en copropriété.



prestations particulières, il prive les syndics de la possibilité de proposer de nouveaux services », regrette-t-il.

### Une hausse du forfait de base est à prévoir

Néanmoins, le contrat type présente l'avantage de donner une grille de lecture identique pour une mise en concurrence des syndics. « Il permet aussi d'éviter les mauvaises surprises, note Rachid Laaraj. Avant, les syndics mettaient en place un prix d'appel faible pour attirer les copropriétaires, et ensuite, ils multipliaient les prestations particulières. Les copropriétaires pouvaient alors se retrouver en fin d'année avec un montant à payer très supé-

rieur à ce qui était fixé au début. » Ce rééquilibrage risque, selon les professionnels, de se traduire par une hausse de près de 20 % du forfait de base. « Il faudra que les syndics fassent de la pédagogie, préconise Géraud Delvolvé. Ils devront expliquer qu'un plus grand nombre de prestations sont comprises dans leur forfait annuel. »

L'Arc conseille aux copropriétaires de prendre leur calculatrice. « Demandez à votre syndic de justifier point par point l'augmentation », recommande Emile Hagège. Au moment de la lecture de ce contrat type, les copropriétaires devront donc rester vigilants.

© ADELINE LORENCE

## Une remise en concurrence des syndics tous les trois ans

Adoptée définitivement le 9 juillet 2015, la loi Macron oblige à la mise en concurrence du syndic tous les trois ans. Elle précise qu'« une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic [doit avoir lieu] avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic ». Concrètement, cela signifie qu'un an à l'avance l'AG devra décider ou non de mettre le syndic en concurrence. Une mesure contestée. « Pourquoi rendre la chose obligatoire, alors que c'est aux copropriétaires de choisir ? C'est une contrainte inutile pour eux », déplore Sylvain Elkouby, fondateur de Syndic Experts. Les copropriétaires peuvent cependant décider, à la majorité des voix de tous les habitants, d'y déroger. ©

## Compte bancaire séparé... mais tarifs augmentés

Autre mesure découlant de la loi Alur, la mise en place d'un compte bancaire séparé. Obligatoire depuis le 24 mars 2015, elle ne s'applique pas à l'ensemble des copropriétés et s'est traduite, la plupart du temps, par une hausse de tarifs pour les copropriétaires.

**Désormais, les fonds de la copropriété et ceux du syndic ne peuvent plus être mutualisés, avec l'instauration d'un compte bancaire séparé. Seules sont concernées par cette disposition les copropriétés comprenant plus de quinze lots. Ce qui est loin d'être la majorité. Autre point, cette obligation ne s'applique pas aux contrats en cours à la date du 24 mars 2015.**

Pour les copropriétaires, ce changement ne doit pas avoir de coût, la loi Alur interdisant aux syndics



**TRACABILITÉ. Le compte bancaire séparé interdit au syndic de mutualiser ses fonds et ceux des copropriétés qu'il gère.**

de facturer ce transfert. Un fait contesté par l'Arc, une association de copropriétaires.

« D'après nos constats, déjà près de neuf syndics sur dix ont augmenté leurs honoraires l'année dernière pour la mise en place du compte séparé », affirme son

directeur, Emile Hagège. Pour Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndic Syneval, cette augmentation constatée n'est pas hors la loi. « Le syndic n'a pas le droit de proposer des honoraires différenciés. Il ne peut pas dire qu'il gère votre compte pour 3500 euros pour un compte commun et passer à 4500 euros pour un compte séparé. Cependant, cette séparation peut engendrer des frais de tenue de compte facturés par la banque directement auprès de la copropriété », affirme-t-il.

Même s'il est encore trop tôt pour faire un bilan, il est à craindre que les copropriétaires retiennent surtout de cette nouvelle mesure la hausse des tarifs qu'ils ont constatée plutôt que la meilleure traçabilité des fonds de la copropriété. ©