



ENQUÊTES IMMOBILIER

Le sort des frais privatifs reste flou

Le contrat type de copropriété fait l'impasse, pour l'instant, sur l'encadrement des prestations hors forfait. Une faille, selon les associations de consommateurs, qui critiquent les abus tarifaires des syndic.

LES ABUS pourraient persister. C'est ce que laisse présager le nouveau contrat type. Les frais privatifs ne sont en effet pas plafonnés. Ils sont détachés du forfait annuel et ne doivent figurer que vers la fin du contrat, à l'article 9. Ils sont facturés à chaque copropriétaire individuellement. Parmi eux, l'état daté informe l'acheteur du montant des futures charges, lors de la vente d'un lot de la copropriété. On retrouve aussi les frais de recouvrement, tels que les mises en demeure.

Un écart de facturation qui va de 1 à 30 pour les mises en demeure

Pour le moment, il est uniquement prévu que l'état daté soit plafonné, mais le décret est attendu à l'automne, et d'ici là les choses pourraient changer. « Il pourrait limiter les abus, espère David Rodrigues, juriste logement de l'association de consommateurs CLCV. En effet, nous constatons que, dans certains cas, l'état daté peut être gratuit et que, dans d'autres, son prix grimpe jusqu'à 600 euros. » Quant aux frais de recouvrement en cas d'impayés, aucun décret ne doit venir encadrer les tarifs. « Nous avons fait un recours devant le Conseil d'Etat pour demander des décrets plafonnant ces frais. Nous ne comprenons pas la position des pou-

voirs publics par rapport à cette question. L'écart de prix pour la mise en demeure peut être de 1 à 30. »

Rachid Laaraj, fondateur du courtier en syndic Syneval, trouve une justification au fait que seul l'état daté sera plafonné : « Pour cet acte administratif, le copropriétaire n'a pas la possibilité de se tourner vers quelqu'un d'autre. Seul le syndic peut le faire, aucune autre organisation n'y est habilitée. C'est pour cela que le législateur a souhaité lui fixer un tarif maximal. » Pourtant, il avoue qu'il ne serait pas contre la généralisation de ce principe aux frais de recouvrement. « Il est vrai qu'on constate certains abus sur la mise en demeure. Des syndicats, notamment parisiens, peuvent la facturer jusqu'à 200 euros. » Selon le courtier, la mise en demeure et le recouvrement sont négociables pour un montant au-dessous de 30 euros TTC.

Vigilance de rigueur pour les copropriétaires

La négociation, c'est le point clé, selon Sylvain Elkouby, le fondateur de Syndic Experts. Pas besoin de passer par des décrets. « En fait, il est possible de s'arranger. On peut trouver des compromis avec les copropriétaires, y compris sur les frais de recouvrement », assure-t-il. Reste que, sans limitation particulière, c'est au copropriétaire de bien vérifier, jusqu'aux dernières pages du contrat, qu'aucune prestation ne fait l'objet d'une surfacturation. **© THOMAS CHENEL**



SYLVAIN ELKOUBY,
dirigeant fondateur de *Syndic Experts*

« Négocier avec les syndicats risque d'être plus difficile »

Que pensez-vous du plafonnement des frais privatifs qui doit être fixé par décret ?

*C'est au marché de réguler. Il est important que ces frais soient indiqués dans le contrat pour permettre au copropriétaire de connaître l'ensemble des tarifs sur les prestations. Mais il n'y a pas besoin de les plafonner. Cette loi ne profitera pas au consommateur. Le plafonnement de l'état date empêchera les grands groupes de le surfacturer. Mais il risque d'entraîner un allongement du temps de réaction des syndicats, car, s'ils sont moins payés, ils auront moins de moyens et de temps à consacrer à l'élaboration de ce document.

Quelle marge de manœuvre laisse le contrat type aux copropriétaires concernant ces frais ?

*Il va réduire la marge de négociation avec les syndicats. Avant, les choses se faisaient en bonne intelligence. Dans le cas des frais de recouvrement, par exemple, pour un copropriétaire qui avait toujours payé régulièrement et qui rencontrait une difficulté passagère, il était possible de s'arranger. Le fonctionnement par forfait va empêcher de trouver ces compromis sur ces prestations.

Dorénavant, la concurrence entre syndicats va-t-elle se faire sur les tarifs non encadrés, comme les réunions supplémentaires ou les frais privatifs ?

*C'est à nous d'expliquer à nos clients que le modèle économique a changé et que les honoraires doivent évoluer en conséquence. Cependant, un effet pervers de dumping est possible : des syndicats pourraient réduire les montants de base afin d'attirer les copropriétaires, puis ils n'effectueraient aucune visite et ne fourniraient aucun conseil. C'est un risque. Mais qui ne durera pas, car les copropriétaires iront voir ailleurs. **©**