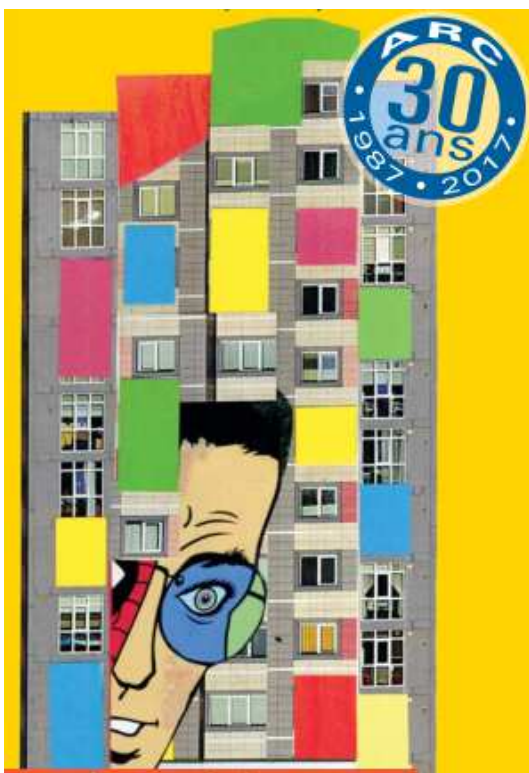


**« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017**



**COMMENT DÉTECTER LES
DÉRIVES DES CONTRATS
DE SYNDIC ?**



Le contrat type doit respecter impérativement la présentation définie par le décret du 26 mars 2015

- Le syndic ne peut pas supprimer, modifier, rayer ou ajouter une clause sans que cela ne soit expressément précisé dans le contrat type.
- Le syndic ne peut renseigner que les champs prévus à cet effet, que sont les coordonnées et informations du syndic et du syndicat de copropriétaires, les variables et les modalités de rémunération.
- Les photocopies sont à présent incluses dans le forfait de base.
- Le contrat type présente des clauses qui laissent place à une interprétation impliquant une vigilance du conseil syndical.



Les « parties » figurant au contrat

- Le contrat de mandat est établi entre le syndicat des copropriétaires et le syndic. Néanmoins, certaines clauses concernent directement les copropriétaires.
- **Pour le syndicat de copropriétaires :** le contrat doit mentionner la souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile désormais obligatoire et le nom de l'assureur.



Les « parties » figurant au contrat

- **Pour le syndic professionnel**, il doit comporter plusieurs informations obligatoires :
 - s'il exerce en son nom propre ou en société,
 - la forme de la société, l'adresse du siège social,
 - l'identité du représentant légal et son titre,
 - l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et n° SIRET,
 - le n° de la carte professionnelle et l'autorité qui l'a délivrée,
 - l'identité et l'adresse de l'assureur en responsabilité civile professionnelle et de l'organisme délivrant la garantie financière



La durée du contrat

La durée du contrat doit être exprimée :

- sous forme de durée et de date de fin
- de manière fixe

Elle ne peut excéder trois années de date à date, en partant de la date de l'assemblée.



La fiche synthétique

Les syndics doivent établir ces fiches avant :

- le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- le 31 décembre 2017 pour celles de 51 à 200 lots
- le 31 décembre 2018 pour les autres.

Le point 6 du contrat type prévoit des pénalités par jour de retard en cas de défaut de remise de la fiche synthétique par le syndic au copropriétaire demandeur



Contenu du forfait

- les « jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération » ;
- les jours et heures ouvrables pendant lesquels les copropriétaires peuvent se rapprocher du syndic pour leurs démarches individuelles (heures « d'accueil »).



Les autres paramètres du forfait

- **Le nombre de visites de la copropriété ;**
- **La plage horaire et la durée de la tenue de l'assemblée générale annuelle incluse dans le forfait**
- **Le personnel du cabinet présent à l'assemblée générale**



Les modalités de rémunération

- **La rémunération doit être exprimée annuellement, indépendamment de la durée du mandat.**
- **Le prélèvement peut se faire soit à terme échu ou à échoir, dans la fréquence déterminée dans le contrat.**



Les prestations complémentaires

➤ La facturation des prestations en plus des honoraires de base

Cette partie du contrat énumère toutes les prestations que le syndic pourra facturer **en plus** de ses honoraires forfaitaires.

Le décret du 26 mars 2015 en fixe la liste limitative, interdisant toute facturation en sus du forfait qui n'entrerait pas dans un des postes autorisés.



Les sinistres

- Le contrat-type stipule que ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :
 - la déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
 - la gestion des règlements aux bénéficiaires.



Les sinistres qui justifient une rémunération complémentaire

- Le contrat-type prévoit quatre tâches supplémentaires en matière de gestion des sinistres :
 - **Les déplacements sur les lieux**
 - **La prise de mesures conservatoires**
 - **L'assistance aux mesures d'expertise**
 - **Le suivi du dossier auprès de l'assureur**

« Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article »



Les prestations imputables au seul copropriétaire

- **Le point 9** du contrat précise de manière limitée les prestations que peut facturer directement le syndic au copropriétaire.
 - **Le point 9.1** précise les frais de recouvrement
 - **Le 9.2** les prestations liées aux mutations de lots
 - **Le point 9.3** à la délivrance de documents expressément cité

Ce dernier point souffre d'une irrégularité, puisqu'il n'est pas conforme à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

9^{ÈME} SALON DE L'ARC 18-19

OCTOBRE 2018

Syndics : lumière sur les abus et dérives



www.quechoisir.org

UFC-Que Choisir
Département juridique
18/10/2017

- Des prix excessifs et en hausse massive
- Des petits arrangements avec le cadre réglementaire
- Un flou entretenu sur les tarifs applicables
- La présence de clauses abusives, illégales, ou opérant un retour en arrière sur les avancées jurisprudentielles

LES PRIX : ATTENTION AUX HAUSSES MASSIVES ET AUX PRIX EXCESSIFS !

16

LE FORFAIT

➤ Une explosion tarifaire qui se traduit soit par :

- l'explosion du prix du forfait
- la baisse de la qualité des prestations fournies pour un prix demeurant identique

LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

➤ Une hausse massive des prestations particulières

- Hausse du taux horaire
- Hausse des coûts unitaires

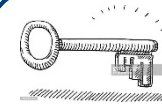
➤ En dehors de toute hausse : des prix appliqués trop élevés

- Disparité des taux horaires pratiqués
- Des taux horaires multipliés jusqu'à 200% pour les prestations effectuées hors heures ouvrables
- Des coûts unitaires pratiqués décorrélés de la réalité des prestations pratiquées (ex : immatriculation du syndicat des copropriétaires ; envoi de mise en demeure)

LES FRAIS PRIVATIFS

➤ des prix excessifs

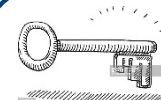
(ex : l'état daté, la constitution et la mainlevée d'hypothèque, les mises en demeure et relance)



Depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 mars 2015, les contrats de syndicats doivent être établis selon un contrat type, répondant au principe « tout sauf ». Cela signifie que le prix du forfait inclue nécessairement toutes les prestations, à l'exception de celles limitativement énumérées, qui peuvent donner lieu à un paiement hors forfait.



- Des clauses vidées de leur sens
 - Les clauses de réduction du forfait neutralisées
Le cas de l'extranet et des archives
 - Une clause d'astreinte en cas de non communication de la fiche synthétique neutralisée
 - Un extranet inexploitable
- Les prestations incluses au forfait réduites au minimum
Les assemblées générales, les heures ouvrables et le nombre de visites
- Des surfacturations aux copropriétaires dans le cas de « diligences exceptionnelles » dans le cadre d'un contentieux de recouvrement

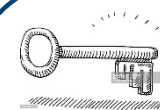


Depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 mars 2015, dans le cas où l'Assemblée générale dispense le syndic de mettre en place l'extranet ou si la gestion des archives de la copropriété est confiée à une entreprise tierce, le prix du forfait doit en principe être réduit à hauteur du coût de cette prestation (estimé à 7 à 8 €/lot s'agissant du prix de l'externalisation de la gestion des archives)

DES COPROPRIÉTAIRES MAINTENUS DANS LE FLOU

18

- Les copropriétaires ne sont pas en mesure d'anticiper les coûts et de contrôler la réalité des prestations accomplies
- Les tarifs sont différenciés en fonction du personnel chargé de représenter le syndic lors des assemblées générales ou lors des visites de la copropriété
- Il n'est pas précisé si le syndic doit ou non rédiger un rapport lors des réunions de visite de la copropriété
- Le créneau horaire au cours duquel est censé se tenir l'assemblée générale incluse au forfait est régulièrement fixé hors des heures ouvrables
- Heures ouvrables et heures d'ouverture effective sont distinctes (les heures d'ouverture effective sont plus étendues que les heures ouvrables)



Depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 mars 2015, le contrat doit préciser le nombre de visites incluses au forfait, mais également le prix des visites supplémentaires. Dans tous les cas, il doit être précisé si le syndic rédigera un compte rendu de la réunion et si, ou non, un représentant du syndicat des copropriétaires (son président) assistera aux réunions...or force est de constater que cela est rarement précisé.

DES CONTRATS CONTENANT TOUJOURS DES CLAUSES ILLICITES, ILLÉGALES OU OPÉRANT UN RETOUR EN ARRIÈRE

- **Des clauses contraires aux recommandations de la commission des clauses abusives**
combinaison du tarif horaire et d'un prix plancher pour la facturation des prestations particulières, facturation de la signature d'un protocole d'accord visant à apurer la dette au titre des frais privatifs

- **Des clauses contraires à des prescriptions légales ou réglementaires**
 - **clauses de révision du prix du forfait** qui ne sauraient être qualifiées de clause d'indexation (indice illégal au regard du code monétaire et financier, clause prévoyant une évolution du prix uniquement à la hausse)

 - **frais liés à la gestion des travaux** fixés dans le contrat, et faisant l'objet d'un forfait contrairement à ce que prévoit le décret instituant le contrat type et la loi du 10 juillet 1965 (article 18-1)

 - Les syndicats **ajoutent des prestations** à la liste de celles pouvant être facturées hors forfait (photocopies, pré-état daté, gestion de la mise en œuvre et du suivi du contrat d'individualisation des frais de chauffage, gestion du fonds travaux), en violation du décret instituant le contrat type

- **Des clauses opérant un retour au regard des avancées jurisprudentielles**
 - La délivrance **du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965** est toujours facturée aux copropriétaires alors même que le Conseil d'Etat a censuré cette disposition du contrat type

➤ S'assurer que le contrat n'est pas illégal

- Assurez-vous que votre syndic ne facture pas hors forfait, des prestations qui ne figureraient pas dans la liste limitative fixée par le décret du 26 mars 2015
- Assurez vous que le forfait n'a pas augmenté à raison de l'inclusion dans son prix de prestations qui étaient précédemment déjà facturées indument hors forfait
- Le contrat ne doit pas contenir de clauses illicites ou illégales

➤ Bien négocier son contrat :

- Assurez vous que les prix pratiqués ne sont pas décorellés de la réalité de la prestation effectuée
A titre d'exemple :
L'immatriculation du syndicat des copropriétaires ne devrait pas dépasser l'équivalent d'une demi heure x taux horaire
L'envoi d'une mise en demeure ne devrait pas dépasser 20 € et les relances 10 €
- Les clauses de réduction du prix (extranet et gestion des archives) doivent être effectives
- La clause d'astreinte doit être réelle
- Assurez vous que les heures ouvrables et les heures effectives sont identiques
- Vérifiez que le taux horaire applicable est raisonnable et ne connaît pas de hausse trop élevée en dehors des heures ouvrables
- Assurez vous de voir préciser au contrat l'identité de la personne en charge de gérer le service concerné (directeur, assistante)
- Vérifiez que le contrat précise bien que le syndic réalisera un compte rendu des réunions et/ou s'il est prévu que ces réunions/visites se feront en présence d'un représentant du syndicat des copropriétaires



POUR PLUS D'INFORMATIONS

Voir l'étude UFC-QUE CHOISIR / ARC :

<https://www.quechoisir.org/action-ufc-que-choisir-syndics-les-coproprietaires-toujours-aussi-mal-lotis-n43476/>

Voir le Vrai / Faux UFC QUE CHOISIR / ARC :

<https://www.quechoisir.org/action-ufc-que-choisir-contrats-de-syndics-le-vrai-faux-n43468/>



Le coût réel d'un contrat de syndic

19 Oct. 2017

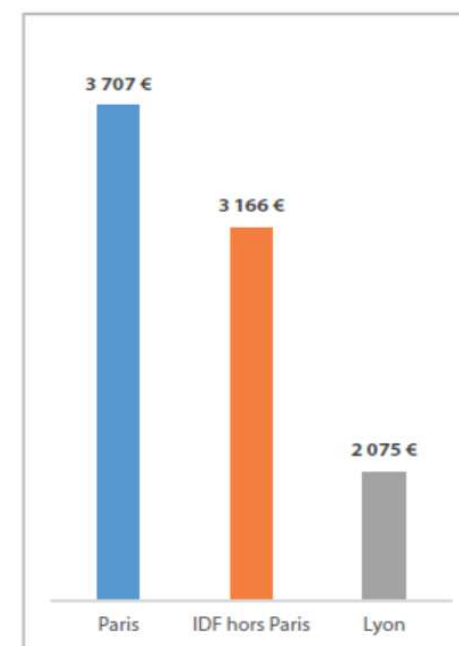
Hausse moyenne des honoraires entre 2015 et 2016 :

+10% à +15%

HONORAIRES EN EUROS TTC PAR LOT PRINCIPAL



FORFAIT MINIMAL



Les Echos

Selon l'étude de Syneval, qui a interrogé 92 cabinets de syndic représentant 500.000 logements, les honoraires des syndics ont augmenté depuis le 1er juillet 2015. Pour le courtier, la complexification des procédures, des contrats plus longs et des prestations moins lisibles, a gonflé les honoraires des syndics. A Paris, les frais de base ont atteint en moyenne plus de 200 euros par lot principal. « La tendance était à la hausse, mais l'adoption de la loi Alur a provoqué une accélération », explique Rachid Laaraj, directeur général de Syneval.

Il est nécessaire de définir précisément le cahier des charges contractuel afin que les syndics sollicités soumettent des contrats dont les honoraires de base couvrent l'ensemble de ces prestations.

Sans cela, les honoraires proposés par les syndics ne seront pas comparables.

On observe depuis la mise en application de la Loi ALUR une réduction des prestations comprises dans le forfait de base des contrats proposés par les grands groupes.

		25 logements Eléments collectifs	70 logements	200 logements Eléments collectifs nombreux
Visites de la copropriété	Nombre	2	6	12
	Durée	1h00	1h30	2h00
	Présence du PCS	✓	✓	✓
	Compte-rendu	✓	✓	✓
Conseils syndicaux en présence du gestionnaire	Nombre	1	2	4
	Durée	1h00	2h00	2h00
	Plage horaire	9h – 19h	9h – 20h	9h – 21h
Assemblée générale ordinaire	Durée	2h00	3h00	4h00
	Plage horaire	9h – 20h	9h – 21h30	9h – 22h30
Assemblées générales supplémentaire	Nombre	0	0	0
	Durée	--	--	--
	Plage horaire			

45% des contrats ne respectent pas la Loi ALUR, il est donc très important de vérifier que son contenu correspond bien au contrat-type défini par décret.

Format du contrat



- Le contrat de syndic doit reprendre in extenso le contrat-type intégré en annexe du décret du 26 mars 2015 :
- Points majeurs : Contrat « tout sauf », photocopies liées à la gestion courante intégrées au forfait, liste de prestations particulières conforme au décret

Durée du contrat



- Privilégier une durée d'un exercice : 18 mois maximum

Contenu du contrat



- Vérifier que les prestations comprises dans le forfait soient conformes au cahier des charges défini par le conseil syndical
- Si les tarifs de certaines prestations particulières sont manquantes elles sont, par conséquent, comprises dans le forfait
- Le tarif de la vacation horaire doit être raisonnable

Mise en demeure

Etat daté

Immatriculation

TARIF MAX A PARIS

200 €

720 €

1 800
€

TARIF MOYEN A
PARIS

x 20

41 €

x 6

462 €

x 30

389 €

TARIF MIN A PARIS

10 €

120 €

60 €

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr