



LE CONTRAT DE SYNDIC après la loi ALUR



Le guide pratique
de l'ARC
et de
l'UFC-Que-Choisir



ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ
www.unarc.asso.fr

UFC-QUE-CHOISIR
www.quechoisir.org



Contrat de syndic après la loi ALUR :

Le guide pratique de l'ARC et de l'UFC-Que-Choisir

SOMMAIRE

Introduction : une situation un peu confuse	3
I. LES DISPOSITIONS ISSUES DE LA LOI ALUR CONCERNANT LES CONTRATS DE SYNDIC ET APPLICABLES SANS ATTENDRE LA PARUTION DES DECRETS	5
1. Les archives de la copropriété	5
2. Les honoraires sur travaux	6
3. La mise en concurrence des contrats de syndic	7
4. La présentation des tarifs bancaires	9
II. UNE DISPOSITION QUI DOIT ENTRER EN VIGUEUR LE 1^{ER} JANVIER 2015 : L'ACCES EN LIGNE SECURISE AUX DOCUMENTS DEMATERIALISES (OU EXTRANET)	11
III. LES DECRETS EN ATTENTE DE PUBLICATION : LES PROPOSITIONS DES ASSOCIATIONS ARC ET UFC-QUE-CHOISIR	12
Premier principe : le syndic devra faire une proposition de contrat complet et réellement adapté à la copropriété, à ses caractéristiques, à son état, à ses demandes, à son niveau d'impayés, etc.	13
Deuxième principe : les éventuels compléments en gestion courante doivent être strictement encadrés	14
Troisième principe : le contrat devra valoriser de façon distincte les prestations optionnelles prévues par la loi	15
Quatrième principe : les prestations particulières devront être définies de façon limitative et renvoyer à deux modes de fixation des tarifs	16
Cinquième principe : les modalités de tarifications des prestations particulières hors gestion courante devront être précisées de façon rigoureuse dans le contrat	17

Sixième principe : les modalités de propositions tarifaires des prestations particulières hors gestion, obligatoirement soumises au vote de l'assemblée générale, devront être encadrées strictement 19

Septième principe : tout service proposé par le syndic et qui n'est pas directement lié à son mandat devra être voté par l'assemblée générale dans le cadre d'une résolution spéciale avec fourniture des documents nécessaires 21

Huitième principe : les débours 22

Neuvième principe : les documents adressés par le syndic hors gestion courante (prévus par une loi ou un décret) et facturables en sus font l'objet d'une liste limitée 23

Dixième principe : les prestations privatives possibles doivent être définies par décret et plafonnées 25

IV. COMMENT L'ARC ET L'UFC-QUE-CHOISIR FONT AVANCER LA MISE EN PLACE DU CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF » 26

1. L'élaboration d'un contrat de syndic « tout sauf » 26

2. Une adhésion de petits et moyens cabinets de syndic 28

3. Comment organiser l'appel d'offres ? 28

4. Pourquoi l'ARC et l'UFC-Que-Choisir ne donnent pas directement des références de syndic ? 29

5. Comment faire concrètement ? 30

ANNEXE : Les trois fiches de renseignement liées au contrat-type 31

Fiche 1 : Identité de la copropriété 32

Fiche 2 : Identité du syndic 33

Fiche 3 : Demandes spécifiques du conseil syndical 34

Le contrat de syndic 35



Introduction : une situation un peu confuse

La loi ALUR, votée le 24 mars 2014, a profondément modifié la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Elle a notamment apporté des précisions et des changements importants en matière de contrats de syndic. Cette évolution législative était devenue inévitable compte tenu de la présence dans les contrats de syndic de nombreux abus et irrégularités, et ce malgré les différents textes réglementaires successifs censés les éradiquer.

Le dernier en date - l'arrêté « NOVELLI » - n'a ainsi pas permis de supprimer les abus que l'ARC et l'UFC-Que-Choisir avaient dénoncés. Bien au contraire, les nombreuses imprécisions dans le texte ont ouvert la porte à de nouvelles dérives. D'ailleurs, deux ans et demi après l'arrêté NOVELLI, la cour d'appel de Grenoble avait relevé dans les contrats de syndic pas moins de **31** clauses considérées comme abusives ou illicites, anticipant sur les conclusions de la commission des clauses abusives elle-même.

Encore très récemment la DGCCRF a diligenté 19 procédures judiciaires (2014) en suppression de clauses abusives dans les contrats de syndic.

En matière de contrat de syndic, le problème majeur de la loi ALUR est qu'elle renvoie à trois décrets qui tardent à être publiés :

- 1- Un sur le contrat-type ;
- 2- Un sur la liste limitative des prestations particulières ;
- 3- Un sur le plafonnement du prix des prestations privatives (état daté).

Faute de décrets d'application de la loi ALUR, les contrats de syndic sont donc encore régis par l'arrêté NOVELLI.

Le risque est que cette situation se prolonge encore longtemps sachant que les syndics et les chambres professionnelles ne sont pas pressés par la publication de ces décrets.

En effet, tous savent que ces décrets mettront fin aux pratiques contraires à l'intérêt des copropriétaires mais surtout de la copropriété : la gestion patrimoniale doit devenir la règle et ce, au détriment de la gestion financière par les syndics.

L'ARC, première association de copropriétaires, qui est bien consciente de cette situation, a commencé, avec l'UFC-Que-Choisir, première organisation de consommateurs, à travailler sur ces futurs décrets aux regards des objectifs que devrait contenir la loi. Sans attendre leur parution, elles mettent en place un dispositif alternatif de nature à assainir les pratiques des syndicats.

Le but recherché est d'une part d'inciter les pouvoirs publics et les professionnels à avancer sur les textes d'application tant attendus mais aussi de faire la preuve par l'exemple que le contrat « tout sauf » est possible.

L'UFC-Que-Choisir et l'ARC prennent ainsi les devants afin de permettre aux copropriétaires d'avoir un bon contrat de syndic dès leur assemblée générale de 2015 !

Ce que la loi a prévu mais que le gouvernement ne vous donne pas, l'ARC et l'UFC-Que-Choisir le mettent en œuvre.

Après un retour sur la loi ALUR et ses obligations, ce guide pratique propose un contrat type aux copropriétaires et revient sur les principes directeurs qui devraient guider l'action réglementaire.

I. Les dispositions issues de la loi ALUR, concernant les contrats de syndic, applicables sans attendre la parution des décrets.

1. Les archives de la copropriété

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR prévoit dans son dernier alinéa que le syndic doit soumettre lors de l'assemblée générale une question relative à la possibilité de « *confier la gestion des archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du dit syndicat* ».

Le contrat de mandat devra présenter de manière distincte le montant inclus dans les honoraires de base pour la gestion des archives par le syndic. Si l'assemblée générale décide de faire appel à un prestataire extérieur, ce montant sera alors soustrait automatiquement des honoraires de base. En revanche, si l'assemblée générale décide de laisser cette tâche au syndic, il sera évidemment en droit de réclamer la totalité de ses honoraires.

L'ARC et l'UFC-Que-Choisir considèrent, quant à elles, que cette tâche relève du syndic et qu'il est inintéressant, voire dangereux, de faire appel à une société extérieure. Le conseil syndical ne sera pas associé au choix du prestataire ni ne pourra réclamer des pièces sans passer au préalable par le syndic. Pire en cas de perte d'archives, le syndic sera alors dégage de toute responsabilité.

Il n'y a donc aucun intérêt et beaucoup de contraintes à passer par un prestataire extérieur.

Ainsi nous conseillons aux copropriétaires de confier cette tâche au syndic comme c'était obligatoirement le cas auparavant.

2. Les honoraires sur travaux

Malgré la loi BOUTIN du 25 mars 2009 (renforcée par la loi ALUR), obligeant les syndicats à soumettre impérativement cette question à l'ordre du jour pour percevoir des honoraires travaux, de nombreux syndicats continuent encore en toute illégalité à les indiquer dans leur contrat. Certains présentent cette clause en mentionnant « *pour information* » ou « *à titre d'indication.* » Cependant, dans les faits, le montant indiqué sur le contrat se retrouve identique à celui mentionné dans la résolution dans la plupart des cas.

L'article 18-I-A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR, précise désormais explicitement l'interdiction de mentionner dans les contrats toute allusion à des honoraires travaux. « **Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.** »

Par ailleurs, l'article précise que le montant de la rémunération doit être exprimé en pourcentage du montant Hors Taxe des travaux **avec un taux dégressif** selon le montant des travaux.

La vraie question en suspens est donc de savoir comment estimer de façon correcte le travail supplémentaire du syndic en matière de gestion de travaux. Le travail n'est effectivement pas le même si on fait appel ou non à un architecte ou s'il s'agit de travaux imposant des déplacements fréquents ou non au sein de la copropriété.

Le montant des travaux n'est pas en soi un élément déterminant pour fixer le taux des honoraires. En effet, un ravalement de façade peut coûter excessivement cher sans que forcément le syndic ait une masse de travail importante à réaliser justifiant des honoraires surdimensionnés. Il est donc important que le syndic justifie le montant qu'il réclame et pour cela, il devra présenter les tâches qu'il réalisera en dehors de la gestion courante.

Nous avons établi un modèle de cahier des charges que le syndic devra au préalable remplir pour justifier de ses honoraires (voir annexes) et vous permettra de payer le juste prix au regard du service rendu par le syndic.

3. La mise en concurrence des contrats de syndic

La loi ALUR a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 en introduisant deux dispositions supplémentaires qui demandent au conseil syndical de mettre en concurrence leur syndic de copropriété.

Le deuxième alinéa de cet article précise ceci : « Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndics faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. ».

Détaillons les différents points de cette longue disposition :

- ▶ 1. « *Le conseil syndical -précise la loi- doit mettre en concurrence plusieurs contrats* ». Question : le contrat de syndic sortant est-il inclus dans le terme « *plusieurs* » ? Autrement dit : suffira-t-il au conseil syndical de demander un autre contrat (en plus de celui du syndic sortant) ? En réalité si votre copropriété a un conseil syndical, au minimum un contrat en sus de celui du syndic déjà en place et deux contrats s'il s'agit d'une nouvelle copropriété, doivent être présentés à l'assemblée générale ammenée à désigner un syndic.

- ▶ 2. La mise en concurrence doit être faite à chaque « désignation », donc en fin de mandat (soit, si le mandat est d'un an : tous les ans !) même si le conseil syndical est satisfait du syndic. Attention : nous avons saisi les pouvoirs publics concernant cette disposition. En attendant vous pouvez mettre en concurrence votre syndic en le faisant adhérer au nouveau contrat « tout sauf ».

- ▶ 3. Que veut dire l'expression : « *Les contrats devront faire notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé* ». Attention, ici il s'agit des frais facturés par la banque où est ouvert le compte bancaire du syndicat et en aucun cas des honoraires du syndic pour la gestion d'un compte séparé, qui seront interdits dès le 24 mars 2015.

- ▶ 4. La phrase : « *Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit sur tout projet de contrat de syndic* » demande, elle aussi, explication.
Comment le conseil syndical aura-t-il ces contrats ? Quels sont les délais pour qu'il puisse les examiner ? Comment les autres copropriétaires connaîtront-ils la date de l'assemblée générale, etc.

Notre consigne aux conseils syndicaux : qu'ils proposent le contrat « tout sauf » à leur syndic et -éventuellement- aux syndics concurrents.

4. La présentation des tarifs bancaires

L'article 21 précise que doit être annexé aux projets de contrat de syndic « *un état des frais afférents au compte séparé* ».

Il est évident qu'il ne s'agit pas des honoraires du syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé puisque qu'une telle facturation sera définitivement interdite à partir du 24 mars 2015. Il s'agit donc de présenter l'ensemble des opérations bancaires que l'établissement bancaire peut facturer avec son coût. Attention, le récent décret du 27 mars 2014 listant les principaux frais et services bancaires en compte pas moins de cinquante.

Il faudrait donc, selon cet article, prévoir pour chaque contrat de syndic une dizaine de pages supplémentaires uniquement pour présenter les opérations bancaires et leur coût. *Une bonne affaire* pour les syndics qui vont facturer la photocopie de plusieurs milliers de pages pour l'ensemble des copropriétaires et qui vont alourdir le poids des convocations d'assemblée générale et donc le coût des courriers recommandés.

Cela est d'autant plus ridicule que la grande majorité des opérations bancaires sont bien souvent inutilisées dans la gestion d'un compte bancaire de copropriété.

La révision du décret du 17 mars 1967 doit préciser urgemment les opérations bancaires qui doivent faire l'objet d'une présentation et leur coût.

En attendant cette évolution réglementaire, voici la liste des opérations bancaires les plus courantes qu'il faudra contrôler.

A) LE CONTRÔLE DES OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Il ne sert, en effet, à rien de comparer les 50 opérations bancaires. En matière de copropriété, il suffit de repérer les 5 ou 6 opérations les plus courantes pour déterminer si la banque est concurrentielle :

- ▶ Les frais de tenue de compte ;
- ▶ Le coût des virements ;
- ▶ Le coût des remises de chèques ;

- ▶ La délivrance d'un chéquier ou de lettres chèques (même s'il n'est pas indispensable que la copropriété en dispose) ;
- ▶ Les agios en cas de chèque impayé ;
- ▶ La possibilité pour le conseil syndical de consulter en lecture seule le compte bancaire à partir d'une connexion internet.

B) LES FRAIS D'INTERFACE DE CONSULTATION DU COMPTE BANCAIRE POUR LE CONSEIL SYNDICAL

Beaucoup d'établissements bancaires proposent de mettre à la disposition du conseil syndical un espace Internet qui permet de consulter au jour le jour les opérations bancaires réalisées sur le compte du syndicat des copropriétaires. Il est donc indispensable que le conseil syndical exige la fourniture de ce service. D'ailleurs, cette solution numérique répond à l'obligation qui impose désormais au syndic de remettre périodiquement les relevés bancaires au conseil syndical.

Attention, en fonction des établissements bancaires, ce service peut être inclus dans les frais de tenue de compte. En revanche, dans d'autres établissements, il peut faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Soyez donc vigilents !

II. Une disposition qui doit entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2015 : l'accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés ou extranet

La loi ALUR introduit un alinéa 10 dans l'article 18 de la loi de 1965 qui oblige, à partir du 1^{er} janvier 2015, les syndicats **professionnels** à mettre à disposition de chaque syndicat des copropriétaires un accès en ligne sécurisé des documents dématérialisés. C'est ce que l'on appelle une solution « extranet ».

Il précise cependant que l'assemblée générale peut y renoncer.

L'article laisse néanmoins une « zone d'ombre » quant à la facturation de ce service. Faut-il le considérer comme une obligation du syndic, devant rentrer de facto dans la gestion courante et donc compris dans les honoraires de base ou bien le considérer comme une prestation particulière au motif que l'assemblée peut y déroger ?

Selon nous, cette obligation s'impose légalement au syndic et doit rentrer dans le **contrat de base** et dans les honoraires de gestion courante. Cet extranet ne peut donc être facturé dans le cadre de prestations particulières en plus du forfait. Dans la mesure où cet extranet permet un gain de productivité, si l'assemblée générale refuse ce service il y aura une augmentation des honoraires à hauteur de la valorisation de l'extranet prévu dans le contrat.

Ceci pourrait paraître curieux mais ce sera le meilleur moyen d'éviter que les copropriétés ne soient tentées de refuser l'**extranet**, outil de bonne gestion.

Par ailleurs, pour échapper aux extranet minimalistes, l'ARC et l'UFC-Que-Choisir demandent la publication d'un arrêté ministériel définissant les documents de base à mettre impérativement en ligne et précisant les garanties minimum que doit apporter le syndic notamment en matière d'interopérabilité et de sécurité des données.

En attendant, l'ARC et l'UFC-Que-Choisir demandent que cet extranet intègre au minimum les factures, le carnet d'entretien, les contrats... L'ARC a d'ailleurs consacré sur son site internet un dossier sur ce thème. Il est donc recommandé aux copropriétaires d'interroger le syndic sur le contenu de cet extranet.

III. Les décrets en attente de publication : les propositions des associations ARC et UFC-Que-Choisir

La loi ALUR a prévu trois décrets relatifs aux contrats de syndic :

- ▶ Le premier devra définir le contrat-type de mandat de syndic.
- ▶ Le deuxième devra préciser les prestations particulières pouvant faire l'objet d'honoraires supplémentaires.
- ▶ Le troisième devra déterminer le plafond des honoraires ou frais que peut percevoir le syndic au titre des prestations privatives.

Au-delà de leur publication, l'enjeu principal reste leur contenu. En effet, l'arrêté NOVELLI a échoué pour deux raisons :

- La première est que cet arrêté a listé les tâches de gestion courante sans définir ni limiter les prestations particulières pouvant faire l'objet d'une facturation.
- La seconde raison est que cet arrêté a été rédigé de façon hâtive mais surtout sans concertation avec les associations, rendant le texte pour le moins insuffisant.

La loi ALUR a corrigé ces deux erreurs en imposant d'une part un décret spécifique pour définir le contenu « d'un contrat-type » et d'autre part en exigeant une concertation préalable en vue de la rédaction des décrets.

L'ARC et l'UFC-Que-Choisir ont d'ores et déjà proposé de participer à ces concertations. Les ministères (Logement et Justice) y sont favorables et des rencontres ont déjà eu lieu.

D'ailleurs, l'ARC et l'UFC-Que-Choisir ont élaboré un document complet à l'intention des ministres pour « cadrer » et faciliter la rédaction des décrets.

Voici donc les dix principes présentés par l'ARC et l'UFC-Que-Choisir :

Premier principe :
le syndic devra faire une proposition de contrat complet et réellement adapté à la copropriété, à ses caractéristiques, à son état, à ses demandes, à son niveau d'impayés, etc.

- ▶ Le forfait proposé par le syndic devra en effet permettre au syndic d'assurer **toutes** les tâches de gestion courante **répétitives** ainsi que les tâches **prévisibles** de gestion (exemple : relance en cas d'impayé).
- ▶ Le contrat soumis par le syndic de copropriété au syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale doit donc être adapté aux spécificités du syndicat de copropriétaires, aux habitudes du syndicat (**exemple** : heures des assemblées générales ; permanences éventuelles sur place...) et aux demandes spécifiques (**exemple** : nombre de visites annuelles ; nombre de réunions du conseil syndical...).
- ▶ **Le forfait devra donc tenir compte** de cette situation de telle façon que les prestations proposées soient adaptées et qu'aucun supplément ne puisse être demandé en cours de mandat par le syndic, sauf de façon exceptionnelle et encadrée (voir deuxième principe).

Exemple :

- nombre suffisant de visites par rapport à la taille, à la complexité de la copropriété, au nombre d'équipements, à la présence ou non d'un gardien ;
- actions en recouvrement de charges adaptées à la situation de la copropriété :
 - relances simples ;
 - actions amiables envers les copropriétaires en cas d'impayés de charges ;
- nombre d'heures d'assemblée générale et horaires d'assemblée générale en relation avec les besoins ainsi que les pratiques et l'importance de la copropriété, etc.

- ▶ **Le forfait devra inclure naturellement** l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire séparé ainsi que la tenue de la comptabilité dans ce cadre, sauf si la

dérogation possible prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 pour certaines copropriétés a été votée par l'assemblée générale. En cas de compte séparé :

- le syndic ne pourra facturer aucun honoraire particulier supplémentaire pour la tenue ou gestion de ce compte, ceci à quelque titre que soit ;
 - le syndic devra fournir avec la convocation à l'assemblée générale copie des conditions générales et particulières pratiquées par l'établissement bancaire où il souhaite ouvrir le compte du syndicat des copropriétaires, sauf si le syndicat des copropriétaires souhaite un autre établissement bancaire.
- Pour le cas où l'assemblée générale voterait une **délégation de pouvoir élargie** au conseil syndical selon les dispositions de l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965, la proposition de contrat devra obligatoirement préciser la minoration d'honoraires que cette délégation entraînera.

Deuxième principe : les éventuels compléments en gestion courante doivent être strictement encadrés

- Certaines prestations de base pourront s'avérer insuffisantes et nécessiteront un complément en cours de mandat qui devra obligatoirement être accepté par écrit par le conseil syndical.

Ces prestations pourront concerner :

- une ou plusieurs réunions de conseil syndical supplémentaires ;
 - une ou plusieurs visites de la copropriété supplémentaires ;
 - une ou plusieurs assemblées générales supplémentaires :
 - pendant les heures ouvrables ;
 - hors heures ouvrables.
- Le contrat devra préciser comment - une fois l'accord écrit du conseil syndical obtenu - ces prestations pourront être facturées.
- Les vacations horaires seront limitées à la seule gestion des sinistres (3% maximum du montant H.T. du sinistre) et pour le suivi du dossier d'avocat pour les procédures hors sinistres.
Le temps facturé pour ces tâches devra faire l'objet de justifications lors de l'assemblée générale.

Troisième principe :
le contrat devra valoriser de façon distincte
les prestations optionnelles prévues par la loi

- ▶ Le contrat devra valoriser deux prestations qui sont obligatoirement prévues par la loi du 10 juillet 1965, sauf renoncement express de l'assemblée générale prévu par la loi, à savoir :
 - **première prestation** : mise à disposition d'un extranet différencié (prix inclus dans le forfait) ;
 - **deuxième prestation** : archivage assuré par le syndic (prix inclus dans le forfait).

Au cas où l'assemblée générale voterait le renoncement à l'une ou l'autre de ces prestations, le forfait devra diminuer d'autant.

- ▶ Le contrat devra préciser, par ailleurs, le surcoût éventuel d'honoraires demandés par le syndic en cas de changement d'établissement bancaire voté par l'assemblée générale (en euros ou en pourcentage des honoraires de base).

Quatrième principe :
les prestations particulières devront être définies
de façon limitative en renvoyant à deux modes
de fixation des tarifs

Des prestations particulières pourront faire l'objet d'honoraires supplémentaires - dont certaines doivent être votées spécialement en assemblée générale (résolution spéciale).

Le décret précisera la liste et précisera comment ces prestations particulières supplémentaires pourront faire l'objet de demande d'honoraires :

- ▶ soit par une annexe au contrat du syndic ;
- ▶ soit par des résolutions spéciales d'assemblée générale justifiant précisément les demandes d'honoraires.

A) PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT ÊTRE PRÉVUES AU CONTRAT :

- ▶ gestion des sinistres importants (supérieurs à 1.600 € H.T.) ;
- ▶ suivi des procédures hors impayés ;
- ▶ impayés : actes nécessaires au recouvrement qui ne sont pas à la charge du débiteur (liste limitative dans l'art. 10-1).

B) PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT ÊTRE PROPOSÉES AU VOTE SPÉCIAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- ▶ Honoraires en cas de travaux de l'article 14-2 (honoraires à voter en assemblée générale).
- ▶ Lancement-accompagnement des audits énergétiques ou des DPE-collectifs (Diagnostics de Performance Énergétique).
- ▶ Lancement-accompagnement des audits techniques globaux.
- ▶ Publication de modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division.

Cinquième principe :
les modalités de tarifications des prestations
particulières hors gestion courante devront être
précisées de façon rigoureuse dans le contrat

A. GESTION DES SINISTRES

Le syndic aura droit à des honoraires pour les sinistres où les sommes payées dépassent 1.600 euros H.T. :

- ces honoraires devront être fixés en pourcentage du montant des sommes versées par l'assurance, avec un maximum, prévu dans le contrat (plafonnés à 3% H.T. du sinistre) ;
- si le contrat d'assurance prévoit la prise en charge des honoraires de syndic à quelque titre que ce soit (pertes indirectes ou honoraires proprement dits), les sommes dues par la copropriété, les honoraires de syndic seront limités aux seuls honoraires versés par la compagnie *d'assurance*.

B. SUIVI DES PROCÉDURES HORS IMPAYÉS

- en principe le suivi des procédures est confié à un avocat spécialement rémunéré à cet effet ;
- au cas où le syndic solliciterait des honoraires spécifiques, il devra justifier de ceux-ci et expliquer en quoi ils sont nécessaires en eux-mêmes en complément éventuellement de ceux versés à l'avocat ;
- si des honoraires sont versés au syndic par une compagnie d'assurance auprès de laquelle est souscrite une police de protection juridique, la copropriété n'aura à verser aucun honoraire supplémentaire.

C. PLACEMENT DES FONDS

Il devra être explicitement mentionné dans le contrat que le placement des fonds au profit du syndicat ne peut donner lieu qu'à une rémunération très limitée (fonction des produits financiers réellement générés, maximum 20% des intérêts perçus).

A charge pour le syndic, soit de placer ces fonds sur un compte d'épargne de type livret A défiscalisé, soit de placer ces fonds sur un compte sécurisé, c'est-à-dire un compte dont le déblocage des fonds (partiellement ou en totalité) ne pourra se faire que sur présentation, au dépositaire des fonds, d'un procès-verbal d'assemblée générale.

En aucun cas le syndic ne pourra invoquer l'augmentation éventuelle, non certaine, de sa prime de garantie financière pour imposer des frais supplémentaires.

Sixième principe :
les modalités de propositions tarifaires des prestations particulières hors gestion, obligatoirement soumises au vote de l'assemblée générale, devront être encadrées strictement

A. HONORAIRES EN CAS DE TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 (À VOTER EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

Voici comment ces honoraires devront éventuellement être proposés en assemblée générale.

Le syndic devra adresser avec l'ordre du jour une proposition détaillée concernant les honoraires sollicités, proposition incluant les points suivants :

- ▶ détail des opérations pour lesquelles il sollicite des honoraires en distinguant :
 - les opérations relatives aux appels de fonds ;
 - les démarches administratives assurées en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires et non assurées par un tiers ;
 - les opérations relatives au suivi et à la réception des travaux dès lors que ce travail n'est pas assuré par un maître d'œuvre ou technicien.
- ▶ Précisions et justifications concernant les compétences propres du syndic ou d'un collaborateur ainsi que les assurances éventuelles dont il dispose pour assumer le travail rémunéré en honoraires supplémentaires.
- ▶ Justification du montant des honoraires demandés au regard de la complexité des travaux et de leur montant.

B. LANCEMENT-ACCOMPAGNEMENT DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES OU DES DPE-COLLECTIFS (DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

Le syndic aura droit de solliciter de l'assemblée générale une rémunération qui lui permettra de recueillir l'ensemble des informations et documents nécessaires à l'audit ou au DPE et d'accompagner – comme le décret le prévoit – les auditeurs sur le site.

- ▶ Le syndic devra chiffrer de façon estimative le temps consacré à cette recherche et à cet accompagnement et proposer une rémunération correspondante.

Si la copropriété dispose d'un gardien, le syndic devra préciser ce qui relèvera du travail du gardien et du sien.

- ▶ L'assemblée générale pourra – si elle le souhaite - donner mandat au conseil syndical pour assurer le recueil des données et l'accompagnement des auditeurs. Dans ce cas, le syndic ne pourra pas solliciter de rémunération spécifique.
- ▶ Un partage des tâches pourra aussi être défini entre le syndic et le conseil syndical mandaté à cet effet par l'assemblée générale, la rémunération étant ajustée en conséquence.

C. LANCEMENT-ACCOMPAGNEMENT DES AUDITS TECHNIQUES GLOBAUX

Le syndic aura le droit de solliciter de l'assemblée générale une rémunération qui lui permettra :

- d'établir un cahier des charges adapté à la copropriété ;
 - de recueillir l'ensemble des documents et données nécessaires ;
 - d'assurer une réelle mise en concurrence des bureaux d'études ;
 - d'accompagner le bureau d'études retenu sur site (le détail de cet accompagnement devra être précisé) et de faciliter son travail ;
 - d'assurer auprès des copropriétaires et occupants l'information nécessaire avant, pendant, à la fin (restitution), ceci :
 - par mail ;
 - par courrier postal ;
 - par des réunions sur place ;
 - par des présentations visuelles ou des livrets.
- ▶ Si la copropriété dispose d'un gardien, le syndic précisera ce qui relèvera des tâches du gardien et ce qu'il assurera personnellement.
- ▶ L'assemblée générale pourra confier au conseil syndical un mandat lui permettant de prendre en charge tout ou partie des missions liées à réalisation et au rendu de cet audit, la rémunération du syndic étant ajustée en conséquence.

Septième principe :

tout service proposé par le syndic et qui n'est pas directement lié à son mandat devra être voté par l'assemblée générale dans le cadre d'une résolution spéciale avec fourniture des documents nécessaires

► **Exemple** : service d'appel 24h/24.

Il faut un vote spécial plus un document précisant l'étendu du « *service* » et justifiant son coût.

- Dans ce cas de figure, le syndic doit dans son projet de résolution spéciale, rappeler que le service peut être proposé par des tiers et qu'il doit annexer le prix pratiqué par les concurrents (3 devis ou propositions minimum).
- Le syndic devra informer les copropriétaires des éventuels conflits d'intérêt.

► **2e Exemple**

Si l'assemblée générale décide de confier la mise à jour des règlements de copropriété au syndic mais aussi à des avocats ou à des notaires, le syndic devra justifier les honoraires demandés pour la préparation des dossiers, et les démarches entreprises valorisées en nombre d'heures.

Nous vous rappelons que ce type de service n'est pas pertinent pour la copropriété, nous vous déconseillons d'y souscrire.

Par ailleurs, en cas de filiale de syndic, il devra impérativement le porter à la connaissance de l'assemblée générale dans la résolution, en informant les copropriétaires de ses liens capitalistiques (ex. NEXITY avec la société Multi-Solutions).

Huitième principe : les débours

Les débours seront strictement limités à la liste suivante et établis dans les conditions fixées ci-dessous :

- frais des lettres RAR pour assemblée générale supplémentaire (lettres RAR « *papier* » ou électroniques) : frais réels ;
- frais de reprographie sur factures et justificatifs pour les assemblées générales ordinaires (max. 10 cts d'€ la photocopie) ;
- frais de reprographie pour les assemblées générales supplémentaires (max. 10 cts d'€ la photocopie) ;
- frais de location de salle située hors des locaux du syndic (frais réels).

Neuvième principe :
les documents adressés par le syndic hors gestion
courante (prévus par une loi ou un décret) et
facturables en sus font l'objet d'une liste limitée

Le syndic aura droit au remboursement des frais d'envoi ou de notification d'un certain nombre de documents explicitement prévus par une loi ou un décret.

A) LES PRESTATIONS CONCERNÉES

Les prestations suivantes peuvent donner lieu, de la part du syndic, à une facturation, mais uniquement pour frais de tirage et d'affranchissement ou d'acheminement lorsqu'elles sont effectuées pour le compte d'un syndicat dans le cadre d'un contrat de syndic :

- ▶ Transmission à chaque copropriétaire par lettre RAR d'une information selon laquelle au moins un lot de stationnement est en vente (aux frais du vendeur au final) (article 8-1 de la loi de 1965).
- ▶ Envoi d'une copie du rapport du mandataire ad hoc aux copropriétaires qui en font la demande (article 61-11 du décret de 1967).
- ▶ Envoi d'une copie du rapport de l'administrateur provisoire aux copropriétaires qui en font la demande (article 62-12 du décret de 1967).
- ▶ La remise au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, d'une copie du contrat d'entretien et des diagnostics de l'immeuble.

B) MODALITÉS DE FACTURATION DE CES FRAIS

Le syndic aura droit au remboursement des frais **réels** d'affranchissement et de tirage, les tarifs préférentiels obtenus par le syndic devant être répercutés intégralement.

Il pourra :

- soit dresser une facture de débours ;
- soit adresser une facture de sous-traitance.

En ce qui concerne la facture de débours relative aux photocopies, celle-ci devra être établie sur la base de la fourniture d'un calcul de prix de revient établi annuellement pour l'ensemble du cabinet.

À noter : si – à la place des frais d'affranchissement – le syndic désire répercuter des frais d'acheminement, il devra préciser, là aussi, très clairement ses bases de facturation et les justifier.

Dans tous les cas le syndic devra annexer à son contrat, à titre indicatif, les modalités de fixation de ces frais ainsi que les prix pratiqués pendant la durée du contrat.

Dixième principe :
les prestations privatives possibles
doivent être définies par décret et plafonnées

Rappelons que la loi ALUR a prévu un décret spécial.

En voici les principales prestations privatives :

- ▶ Lettre RAR de mise en demeure ;
- ▶ Constitution du dossier pour commandement d'huissier article 19 ;
- ▶ État daté (formulaire à remplir en cas de vente d'un lot qui indique la situation comptable du copropriétaire vendeur) ;
- ▶ Frais d'hypothèque.

IV. Comment l'ARC et l'UFC-Que-Choisir font avancer la mise en place du contrat de syndic « *tout sauf* » ?

Face à l'immobilisme des pouvoirs publics et des professionnels de l'immobilier, les associations UFC-Que-Choisir et ARC ont donc décidé de prendre la situation « en main ». Pour cela, elles ont entamé, dans l'attente des premières réunions de concertation et de la parution des décrets, une nouvelle dynamique qui repose sur une démarche innovante.

1. L'élaboration d'un contrat de syndic « *tout sauf* »

L'ARC et l'UFC-Que-Choisir ont élaboré ensemble un « **contrat-type** » de syndic qui répond aux ambitions de la loi ALUR. Ce contrat se veut extrêmement simple à exploiter puisque son principe est que seules les prestations particulières ou privatives indiquées limitativement dans le contrat sont éventuellement facturables **en plus**. Le reste est censé être intégré dans le contrat de base (ne pouvant donc pas faire l'objet de facturation supplémentaire).

Ce contrat se veut aussi réaliste puisqu'il laisse à l'assemblée générale la possibilité de voter des honoraires exceptionnels suite à un événement imprévisible et véritablement lourd à gérer par le syndic.

De plus, les frais de photocopies et d'affranchissement des convocations des assemblées générales ne sont pas inclus dans le contrat de base, mais sont facturés aux frais réels (aujourd'hui 99 % des syndicats passent par un sous-traitant). Cela permet d'éviter toute perte financière que ce soit pour le syndic qui aurait sous-estimé ces dépenses ou pour le syndicat des copropriétaires qui aurait à supporter une surévaluation des honoraires de base du syndic, afin de prévenir une importante production de photocopies imprévues.

Ce contrat se veut donc respectueux des intérêts de chacune des parties.

La grande innovation de cette démarche est que ce contrat devra d'abord être élaboré à partir des **spécificités** (ex : taux d'impayés...) de la copropriété ainsi

que de sa **configuration** (type d'équipements, par exemple) et de **son histoire**. Il devra ensuite prendre en compte des demandes spécifiques (ex : honoraires d'assemblées générales...).

▶ Pour cela le conseil syndical sera tenu de présenter deux « *fiches* » :

- une concernant la présentation de la copropriété ;
- une concernant les demandes spécifiques ;

ceci va permettre au syndic professionnel de faire une proposition d'honoraires de base ajustée (nombre de visites souhaitées sur site, nombre de réunions avec le conseil syndical, taux d'impayés, etc.) :

▶ En contrepartie, le syndic devra lui aussi se présenter en remplissant une « *fiche de compétences* ». Cela permettra au conseil syndical de connaître les spécificités exactes de son mandataire (le nombre de salariés, les différents services en interne du cabinet, le nombre d'immeubles gérés par gestionnaire, etc.).

▶ En dernier lieu, ce contrat-type indique un montant d'honoraires plafonné pour les prestations particulières et privatives. Le syndic ne pourra donc pas présenter un tarif supérieur à celui indiqué sur le contrat-type.

En fonction des spécificités territoriales (Ile-de-France/Province), le montant sera adapté.

La vocation de cette démarche est donc triple :

- être en conformité avec les dispositions prévues par la loi ALUR ;
- garantir une meilleure transparence des contrats de syndic et une saine mise en concurrence par les copropriétaires ;
- assainir les relations entre les copropriétaires et leur syndic en instaurant un climat de confiance, et aboutir à des intérêts convergents entre les syndicats de copropriétaires et les syndics.

2. Une adhésion de petits et moyens cabinets de syndic

Actuellement, les plus farouches opposants à un contrat de syndic « ***tout sauf*** » sont les grands groupes de syndics soutenus par leurs chambres professionnelles.

Pour des raisons financières et stratégiques, ils préfèrent maintenir la situation en l'état avec des contrats présentant des illégalités et des prestations abusives leur permettant d'augmenter leurs honoraires globaux de 50 % (voir contrat ORALIA-NEXITY : www.unarc.fr/rfx1).

Quant aux petits et moyens syndics, leur démarche est différente puisqu'ils veulent baser leur relation « ***clientèle*** » sur un terrain de confiance notamment en présentant des contrats clairs, purgés de tout vice.

Nous avons donc soumis cette démarche à des petits et moyens cabinets de syndic, cabinets qui ont adhéré non seulement au contrat « ***tout sauf*** », mais plus généralement à l'ensemble du dispositif.

D'ailleurs, pour la plupart, ils considèrent que ce contrat « ***tout sauf*** » et l'ensemble de la démarche de transparence seront le moyen de se distinguer des gros « ***syndics-financiers*** ».

3. Comment organiser l'appel d'offres ?

Rien de plus simple. Sur nos sites, nous avons publié l'intégralité de la démarche ainsi que les trois fiches et la version du contrat « ***tout sauf*** », (également disponibles en annexe de ce guide). Les copropriétaires peuvent donc d'ores et déjà les imprimer et commencer à réaliser les appels d'offres à partir de cette base.

4. Pourquoi l'ARC et l'UFC-Que-Choisir ne donnent pas directement des références de syndic

Au départ, nous avons pensé communiquer une première liste des syndicats adhérant à la démarche.

Mais nous y avons renoncé, car nous ne pourrions pas garantir que ces syndicats seront -par ailleurs- de "bons syndicats" et que la liste ne pourrait être exhaustive.

Pour trouver des syndicats qui acceptent le contrat ARC / UFC-Que-Choisir, il faudra tout simplement adresser ce contrat et les trois fiches à plusieurs syndicats.

Attention, les cabinets appartenant à des groupes (FNAIM, CITYA, NEXITY...) vous diront qu'ils sont obligés de proposer le contrat-type de leur groupe... Dans ce cas n'hésitez pas à renégocier.

5. Comment faire concrètement ?

a) Remplissez les fiches 1 et 3 que nous mettons en annexe (elles sont également téléchargeables sur les sites de l'ARC ou de l'UFC-Que-Choisir (comme nous l'avons déjà dit).

b) Adressez-les aux syndicats pressentis en leur joignant en plus :

- ▶ La fiche 2 les concernant (à remplir par eux) ;
- ▶ Le contrat-type à remplir aussi par eux.

Comme vous le voyez, c'est très simple. Une fois les réponses reçues, la comparaison sera alors facile.

Bons appels d'offres.

ANNEXES

Les trois fiches de renseignement

Le contrat « tout sauf »

- ▶ Voici les trois fiches évoquées dans notre guide.
- ▶ Rappelons que le contrat « tout sauf » et ces trois fiches sont téléchargeables sur le site de l'ARC le site de l'UFC-Que-Choisir.

1. fiche d'identité de la copropriété

Il est important que le syndic connaisse avec précisions les caractéristiques de la copropriété qu'il devra gérer. C'est pour cela qu'il est nécessaire de présenter de la façon la plus précise les éléments qui composent le syndicat des copropriétaires.

1. Nombre et type de lots principaux :	
• logements :	
• commerces :	
• autre (définir) :	
• date de construction de l'immeuble :	
2. Existence de parkings souterrains :	
3. Existence d'espaces verts et leur importance (nombre de m²) :	
4. Nombre de bâtiments que comporte la copropriété :	
5. Le taux d'impayés :	
6. Nombre de procédures en cours :	
7. Horaires traditionnels d'assemblée générale :	de.....à.....
8. Equipements :	
• ascenseurs (nombre) :	
• chauffage collectif :	
• eau chaude collective	
• ventilation mécanique contrôlée	
• autres :	
9. Présence d'un gardien (ou de plusieurs, dans ce cas mettre le nombre) :	
10. Présence d'employés d'immeuble (nombre) :	
11. La copropriété est-elle située dans le périmètre d'une ASL ou une AFUL ou d'union de syndicat ou fait-elle partie d'un syndicat principal ?	
12. Classement éventuel de la copropriété en Plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée ou autre dispositif public :	
13. Autre spécificité pouvant justifier une majoration ou minoration d'honoraires :	
14. Points divers à préciser :	

2. Fiche d'identité du syndic

Avant d'opter pour un cabinet de syndic, il est important de s'assurer que le syndic soit en mesure d'assurer la bonne gestion de la copropriété. C'est pour cela, qu'il faudra contrôler si le syndic a les capacités et l'expérience pour gérer efficacement la copropriété.

Année de création du cabinet du syndic :	
Carte professionnelle :	Numéro de carte : Date de validité :
Compagnie assurant la responsabilité civile du syndic:	Raison sociale : Montant de la garantie : Numéro de la police d'assurance :
Caisse de garantie :	Raison sociale : Montant de la garantie :
Nombre d'année(s) d'expérience du gestionnaire qui sera en charge de la gestion de la copropriété :année(s)
Nombre de salariés au sein du cabinet du syndic :	
Nombre de syndicats des copropriétaires par gestionnaire	
Nombre de lots gérés par gestionnaire	
Services en place au sein du cabinet :	<input type="checkbox"/> gestion <input type="checkbox"/> comptabilité <input type="checkbox"/> contentieux <input type="checkbox"/> gestion des copropriétés en difficulté
Banque assurant la gestion du compte séparé :	
Domaine(s) d'activité du cabinet :	<input type="checkbox"/> Syndic <input type="checkbox"/> Gestion locative <input type="checkbox"/> Transaction immobilière <input type="checkbox"/> Courtier <input type="checkbox"/> Autre(s) : préciser

3. Demandes spécifiques du conseil syndical

(Il suffit au conseil syndical de remplir les cases blanches)

a) Visites et plages horaires par an de la copropriété par le syndic en présence du conseil syndical :

visites avec le conseil syndical et compte-rendu

- horaire deà.....

b) Heure de l'assemblée générale :

- Assemblée générale allant de h à h (compris dans le forfait).

c) Réunions du conseil syndical avec le syndic au sein de la copropriété :

réunions par an avec le conseil syndical de h à heures.

d) Participation à l'assemblée générale ordinaire d'une ou plusieurs ASL (ou AFUL) dont la copropriété fait partie :

Oui Non

e) Extranet :

Extranet de base Extranet étendu

f) Durée du contrat de syndic : 12/24/48 MOIS

Rappelons que le forfait proposé par le syndic doit inclure toutes les prestations et frais concernant ce qu'on appelle la gestion courante ou prévisible et en particulier :

- les relances en cas d'impayés ;
- la gestion des plans de règlement des impayés ;
- la gestion des petits sinistres (moins de 5.000 euros) ;
- les photocopies et frais postaux et administratifs incluant les frais pour convocation d'assemblée générale et envoi ou notification de procès-verbal inclus dans le contrat de base.
- la gestion en compte séparé

Coût annuel pour toutes les prestations ci-dessus :
(à remplir par le syndic)

CONTRAT DE SYNDIC



(tarifs à renseigner par le syndic)



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

« *Le syndicat des copropriétaires* » du **Adresse de la Copropriété**, représenté par **Président de Séance** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale du **Date de l'Assemblée Générale**, ci-après désigné le « *Syndicat* ».

D'UNE PART

ET

Nom Cabinet, Type Société au capital de **Montant Capital Social**, enregistré au RCS N° **Numéro RCS** et dont le siège social est situé au **Adresse Siège Social**. Le cabinet est représenté par **Représentant Société, Poste Représentant**, titulaire de la carte professionnelle N° **Numéro Carte Professionnelle** délivrée par la Préfecture de **Département Préfecture**, garantie par **Organisme de Garantie** pour un montant de **Montant Garantie**, et assurée en Responsabilité Civile Professionnelle N° **Numéro RCP** auprès de **Organisme RCP**, ci-après désigné le « *Syndic* ».

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le Syndicat confie au Syndic qui accepte les fonctions de syndic dudit Immeuble, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 modifiés, aux clauses et conditions ci-après.

I. DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de **Durée du contrat** et accepté aux conditions suivantes : Il entrera en vigueur le **Date Début Contrat** et prendra fin le **Date Fin Contrat**.

Il expirera de plein droit à la date de la prochaine assemblée générale annuelle appelée soit à renouveler le présent mandat, soit à désigner un autre syndic ou, le

cas échéant, en vertu de l'article 25-1 de la loi, à la date de la seconde assemblée appelée à décider ce renouvellement ou la désignation d'un autre syndic.

Pendant cette période, le contrat ne pourra être résilié par le syndicat que pour motif légitime porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier devra être notifié par le président du conseil syndical ou alors par un groupe de copropriétaires représentant au moins 25% des voix de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des voix de tous les copropriétaires en première lecture et à la majorité simple en seconde lecture.

Le syndic, de son côté, ne pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, que pour motif légitime et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, le président du conseil syndical ou à défaut, chaque copropriétaire.

II. FORFAIT DE BASE

1. Le principe du « *tout sauf* »

Le présent contrat est élaboré selon le principe du « *tout sauf* » et prévoit un forfait de base annuel couvrant toutes les tâches de gestion courante répétitives ainsi que les tâches prévisibles de gestion. Seront comprises dans ces honoraires toutes tâches ou prestations n'étant pas listées dans les prestations particulières ou honoraires privatifs cités dans le point **V** qui pourront, eux, être facturables en plus, conformément aux tarifs indiqués.

Le présent forfait de base comprend notamment :

- La gestion en compte bancaire séparé.
- **Le nombre Visites** visite(s) de la copropriété en présence d'un membre du conseil syndical avec rapport écrit.
- **Le nombre de CS** réunions du conseil syndical pour un forfait de **Nombre Heures CS** jusqu'à **Heure Max CS** au sein du cabinet avec la présence du gestionnaire.
- Une présence du gestionnaire et d'un assistant si besoin en assemblée générale ordinaire pour une durée de **Forfait Horaire AG** heures jusqu'à **Heure Max AG**. Au-delà de ce créneau horaire, le taux horaire prévu dans le point V sera applicable.

- La gestion des archives.
- Éventuellement la présence du gestionnaire en assemblée générale ordinaire de l'ASL dont fait partie le SDC.
- La mise à disposition d'un espace de conservation des documents (extranet...).
- Au delà des prestations listées ci-dessus, le forfait de base comprend également tout ce qui n'est pas listé dans les prestations particulières ou privatives.

La réalisation de tâches exceptionnelles par le syndic (ex : scission de syndicat, refonte complète du règlement de copropriété...) ne pourra donner lieu à une rémunération supplémentaire que par le vote d'une résolution dédiée en assemblée générale.

Le syndic ne pourra imputer au syndicat des factures émanant d'un tiers extérieur concernant des prestations lui incombant. Par exception, les frais de tirages / photocopies ou d'archivage pourront être imputés au Syndicat, dès lors qu'une résolution le prévoyant ait été votée en assemblée générale.

2. Honoraires supplémentaires de syndic qui devront impérativement être votés en assemblée générale pour pouvoir être facturés au syndicat des copropriétaires

Les prestations suivantes doivent impérativement faire l'objet d'un vote en assemblée générale dans le cadre d'une résolution spécifique :

- Les honoraires en cas de travaux de l'article 14-2
- Les honoraires pour le lancement - accompagnement des audits énergétiques ou des DPE-collectifs (Diagnostics de Performance Energétique)
- Les honoraires pour le lancement - accompagnement des audits techniques globaux
- Les honoraires de publication des modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division
- Les honoraires de syndic en cas de prêt collectif.

Le syndic devra présenter les justifications nécessaires pour que le syndicat des copropriétaires puisse valablement se prononcer sur la proposition d'honoraires du syndic.

III. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

Les honoraires du syndic, pour ce contrat « tout compris sauf » sont fixés par exercice de 12 mois, à :

Hors Taxes	X €
T.V.A. (20%)	X €
Toutes Taxes Comprises	X €

Les honoraires sont dus et prélevés le premier jour de chaque trimestre civil, ils seront révisés annuellement sur décision de l'assemblée générale.

Le prix de la conservation et de la gestion de l'ensemble des archives est inclus dans ce forfait. Au cas où l'assemblée générale déciderait de confier cette tâche à un prestataire extérieur, le forfait serait minoré du montant facturé par le prestataire externe, sur justificatifs.

Valorisation des archives	X € / an
---------------------------	-----------------

Ce montant sera déduit du forfait annuel si l'AG refusait le service.

Ces honoraires intègrent la gestion d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires et l'extranet.

Valorisation extranet	X € / an
-----------------------	-----------------

Ce montant sera augmenté du forfait annuel si l'AG le refusait.

IV. CONCURRENCE – ÉTHIQUE

Le Syndic s'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autre que celle prévue au présent contrat ;
- à fournir la liste de ses filiales ou des sociétés détenues par des parties liées ;
- à ne faire intervenir sur la copropriété les sociétés mentionnées au point précédent que sur autorisation expresse de l'assemblée générale et après information des liens entre le syndic et la dite société ;

- à pratiquer une politique de maîtrise des charges ;
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale ;
- à ne pas utiliser à des fins commerciales ou transmettre à des tiers les coordonnées ou informations personnelles des copropriétaires récupérées dans le cadre de son mandat.

V. PRESTATIONS PARTICULIÈRES

1. Barème horaire du cabinet

Ce barème est applicable à toutes les prestations ne rentrant **pas** dans le forfait de base et facturées à la vacation (temps passé), à la demi-heure près.

	Tarif Maximal (IDF / Province)	Tarif Syndic
<i>Heures ouvrables</i>		
• Directeur	110 € / 88 €	X €
• Gestionnaire	95 € / 76 €	X €
• Assistante	80 € / 64 €	X €
<i>Heures non ouvrables (jusqu'à 21h)</i>		
• Directeur	140 € / 112 €	X €
• Gestionnaire	120 € / 96 €	X €
• Assistante	100 € / 80 €	X €
<i>Heures non ouvrables (à partir de 21h)</i>		
• Directeur	210 € / 168 €	X €
• Gestionnaire	180 € / 144 €	X €
• Assistante	150 € / 120 €	X €

La présence de plus de 2 personnes du cabinet lors de l'assemblée générale sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale, à l'ouverture de la séance.

2. Frais administratifs

	Tarif Maximal (IDF / Province)	Tarif Syndic
Frais de reprographie des documents de convocation et des PV d'AG ordinaires et extraordinaires (tarif à l'unité au prix de revient, facturé uniquement dans le cas où le syndic ne fait pas appel à un prestataire extérieur)	Max. 0,10 €	X €
Frais d'affranchissement	Réel	Réel
Exploitation des compteurs divisionnaires en cas d'installation en cours de mandat (par compteur)	2 € / 2 €	X €
Gestion des sinistres et suivi des travaux après sinistre sur parties communes (dont les travaux dépassent 1600 €)		(au forfait) si non pris en charge dans le contrat d'assurance

3. Assemblées générales et conseils syndicaux

	Tarif Maximal (IDF / Province)	Tarif Syndic
Tenue des conseils syndicaux et/ou des assemblées générales (hors forfait) (au-delà des réunions prévues dans le forfait) et sous réserve d'un accord exprès et préalable du conseil syndical.	Vacation	Vacation

4. Frais financiers et comptables

	Tarif Maximal (IDF / Province)	Tarif Syndic
Fonds placés au profit de la copropriété (calcul trimestriel)	20% des intérêts perçus	X% des intérêts perçus
Ouverture de la procédure et constitution du dossier avocat (procédures hors impayés)	200 € / 160 €	X €
Suivi du dossier avocat (procédures hors impayés)	Vacation	Vacation

5. Prestations individuelles (article 10-1)

Les prestations listées ci-dessous ne sont facturées qu'au seul copropriétaire concerné conformément à la jurisprudence actuelle. Elles seront adaptées et révisées automatiquement dès parution du décret d'application de la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) concernant les prestations privatives.

	Tarif Maximal (IDF / Province)	Tarif Syndic
Mise en demeure	30 € / 30€	X €
Commandement de payer Article 19	160 € / 130 €	X €
Prise d'hypothèque légale	300 € / 240 €	X €
Commandement préalable à la saisie immobilière	300 € / 240 €	X €
Établissement de l'état daté	250 € / 240 €	X €
Opposition sur vente	330 € / 270 €	X €

Les tarifs mentionnés dans le présent contrat sont exprimés « Toutes Taxes Comprises » pour une parfaite information du Syndicat. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour, soit 20%. En cas de variation de ce taux, les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

6. Prestations privatives hors article 10-1

Il s'agit ici des documents adressés par le syndic à certains copropriétaires dans certains cas particulier et dont la facturation aux copropriétaires concernés est expressément prévue par la loi de 1965 ou le décret de 1967. Il s'agit de :

- La transmission à chaque copropriétaire par lettre RAR d'une information selon laquelle au moins un lot de stationnement est en vente (aux frais du vendeur au final) (article 8-1 de la loi de 1965).
- La remise au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et les diagnostics techniques de l'immeuble (article 33 décret de 1967).
- L'envoi d'une copie du rapport du mandataire ad hoc aux copropriétaires qui en font la demande (article 61-11 du décret de 1967).
- L'envoi d'une copie du rapport de l'administrateur provisoire aux copropriétaires qui en font la demande (article 62-12 du décret de 1967).

Le syndic aura droit au remboursement des seuls frais réels d'affranchissement et de tirage qu'il a dû engager pour les accomplir et sous réserve de justificatifs apportés au copropriétaire concerné.

IV. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, pour le Syndicat, à l'immeuble, pour le syndic à...

Fait à le/...../.....

Faire précéder de la mention “ *Lu et approuvé* “

Pour le Syndicat,

Pour le Syndic,



25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr



233, boulevard Voltaire
75011 Paris
Tél. : 01 43 48 55 48
Fax : 01 43 48 44 35
www.quechoisir.org

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation
de l'ARC et UFC-Que-Choisir, propriétaire des droits.