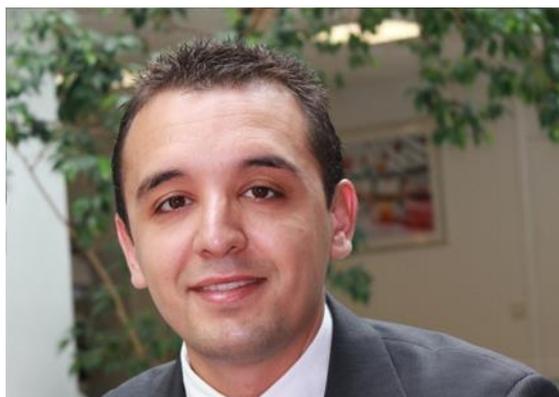




« Les copropriétaires ne doivent pas faire les frais du nouveau contrat de syndic »

Rachid Laaraj, fondateur de Syneval



Il aura fallu attendre plus de quinze mois le décret permettant aux dispositions de la loi Alur sur le contrat de syndic dit « tout sauf » de s'appliquer. Et malgré cette longue maturation, le moins que l'on puisse dire est que les copropriétaires ne seront pas forcément gagnants.

A partir du 2 juillet, tous les contrats de syndic devront respecter le principe du « tout compris sauf... ». Autrement dit, le forfait de base devra inclure toutes les prestations susceptibles d'être délivrées par le professionnel. A l'exception d'une vingtaine, énoncées dans une liste limitative.

Si les copropriétaires peuvent, a priori, se féliciter d'une meilleure lisibilité des contrats et d'une plus grande facilité de comparaison entre les propositions de différents syndicats, il leur faudra tout de même scruter la dizaine de pages du contrat-type fixé par le décret. Un exercice particulièrement fastidieux et ardu pour les non initiés.

Quant à savoir comment les syndicats eux-mêmes vont s'approprier les dispositions du nouveau décret, seul l'avenir le dira. La première conséquence sera sans doute une envolée des forfaits. Les fédérations professionnelles ont annoncé de substantielles augmentations... Il est vraisemblable que les syndicats déjà à l'œuvre dans telle ou telle copropriété se fonderont sur le forfait de base antérieurement appliqué augmenté des dépenses en prestations particulières facturées au syndicat pour l'exercice écoulé. Un calcul qui paraît raisonnable. Mais à la lecture des premiers « nouveaux » contrats émanant, pour la plupart, des grands groupes d'administration de biens, on relève déjà plusieurs dérives.

Une mise en concurrence qui reste compliquée

D'abord, la densité imposée par le contrat-type ne permet pas de détecter du premier coup d'œil si un contrat donné est conforme au décret ou non. Or, certains ne le sont pas. Par ailleurs, certaines prestations obligatoirement contenues dans le forfait restent à géométrie variable car modulables en fonction des besoins de chaque copropriété. Or, si le conseil syndical – chargé par la loi de la délicate mission de mise en concurrence* - n'établit pas un cahier des charges : « tenue de l'AG de 18 à 20 heures, deux réunions annuelles avec le conseil syndical dans la même tranche horaire, quatre visites annuelles de la copropriété », par exemple, les différents syndicats consultés vont répondre sur des horaires et fréquences de prestations différents, rendant la comparaison impossible. Et anéantissant l'intention du législateur visant à favoriser la mise en concurrence... Si le conseil syndical n'est pas attentif, il risque de se prononcer en faveur du moins disant sans remarquer qu'une seule visite annuelle du syndic dans l'immeuble ou une présence en AG uniquement en heures ouvrables, par exemple, sont loin d'être suffisantes. Ouvrant ainsi la voie à toutes sortes de vacations supplémentaires... bien loin du principe du tout compris. « *D'autant que le tarif horaire des vacations, qui reste libre, n'incite pas les syndicats à la modération* » comme le constate Rachid Laaraj qui conseille de négocier le tarif de la vacation horaire afin de le ramener en dessous de 100 € TTC en heures ouvrables.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le décret donne aussi la possibilité aux copropriétés qui n'estimeraient pas utiles certaines prestations comme la tenue d'un compte séparé s'agissant d'un immeuble de moins de 16 lots ou l'accès à un service extranet, de négocier une minoration du forfait de base. Or, curieusement, les syndics qui, autrefois, insistaient sur les surcoûts importants générés par ce type de services lorsqu'il s'agissait de les ajouter au montant de leurs honoraires, les jugent quasi-nuls au moment de les retrancher...

Et des prestations particulières aux honoraires non plafonnés

Quant aux prestations particulières dont la facturation en sus du forfait reste autorisée, elle semble donner lieu à une tarification parfois extravagante : « *Nous constatons des états datés facturés jusqu'à 800 € au vendeur d'un lot alors que 400 € TTC est déjà cher payé. Ou encore, des mises en demeure, soit un courrier-type envoyé en recommandé, à 200 € alors que 30 € devrait être un maximum.* » relève Rachid Laaraj. Des prix exorbitants auxquels un nouveau décret censé plafonner le montant de ces prestations devrait mettre fin. Mais un décret qui malheureusement tarde à venir, laissant ainsi la bride sur le cou des professionnels.

Enfin, certains syndics n'hésitent pas à invoquer des obligations qui n'entreront parfois en vigueur que d'ici plusieurs années pour justifier une flambée immédiate de leurs honoraires. Pour bien négocier, les copropriétaires doivent être bien informés et savoir, par exemple, que la fiche synthétique d'immeuble, établie par les soins du syndic, ne deviendra obligatoire qu'entre début 2017 et fin 2018 ! Faute d'être assez armées pour dialoguer d'égal à égal avec le syndic, certaines copropriétés risquent donc de faire les frais d'une loi dont l'intention était pourtant de préserver leurs intérêts. Un paradoxe qui rend plus opportun que jamais le recours à un courtier en syndic, à même de détecter au premier coup d'œil les irrégularités d'un contrat et d'écarter ou de renégocier les clauses défavorables au syndicat.

**La loi ALUR a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 (article 21) l'obligation pour le conseil syndical d'une « mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic » tout en maintenant la possibilité pour tout copropriétaire de demander l'inscription à l'ordre du jour de la candidature d'autres syndics qu'il aurait lui-même sélectionnés.*

A propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété.

www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>