

Le nouveau contrat type de syndic

Le décret du 26 mars 2015, qui fait suite à la loi Alur, définit le contrat type de syndic de copropriété. Il détermine toutes les prestations qui doivent être comprises dans le forfait de gestion courante et détaille les quelques postes pouvant faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

ÉRIC LEROUX

Pour faire cesser la dérive des coûts des syndicats, faciliter la mise en concurrence des professionnels et, d'une manière générale, améliorer la gestion des copropriétés, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) avait prévu d'instaurer un contrat type de syndic fixant l'ensemble des prestations devant être comprises dans le forfait de gestion courante et celles pouvant faire l'objet d'une tarification spécifique. Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 (JO du 28) a, enfin, été publié et apporte l'ensemble des précisions attendues par les professionnels et les copropriétaires.

1 | Quelle est la particularité de ce nouveau contrat ?

Il s'agit d'un contrat de type « tout sauf » : c'est-à-dire qu'il inclut presque toutes les prestations dans le forfait de gestion courante, hormis celles qui sont précisément définies et qui peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire (voir encadré p. 50). Toute intervention du syndic n'entrant pas dans cette dernière catégorie relève donc obligatoirement du forfait et ne peut pas faire l'objet de frais spécifiques.

Comme c'est le cas depuis l'arrêté Novelli du 19 mars 2010 (voir le n° 1060 du *Particulier*, p. 54), le forfait du syndic couvre les actes de gestion de la copropriété. Cependant, le décret oblige les professionnels à ajouter, désormais, d'autres prestations qui sont aujourd'hui, le plus souvent, facturées en plus des honoraires courants. Il s'agit :

- ▶ des frais de reprographie (photocopies de documents), qui sont souvent, actuellement, facturés de 15 à 24 centimes par exemplaire et peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros par an dans d'importantes copropriétés ;
- ▶ des frais administratifs (hors ceux d'affranchissement) afférents aux prestations du forfait (certains syndicats facturent, par exemple, des frais d'acheminement, en plus de ceux d'affranchissement !);
- ▶ des formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes, ainsi que les parties privati-

ves, lorsque le sinistre prend source dans les parties communes ;

- ▶ de la gestion des règlements de sinistres aux bénéficiaires.

Le nouveau contrat oblige également le syndic à préciser ses heures d'ouverture, afin que le syndicat de copropriétaires puisse connaître le coût des prestations facturées selon l'heure à laquelle elles sont fournies (par exemple, une assemblée générale ou un conseil syndical en fin de journée). L'assemblée générale annuelle, comprise dans le forfait, doit désormais faire l'objet d'une précision sur la fourchette horaire dans laquelle elle se déroule et sur sa durée. En effet, tout dépassement ouvrira droit à des honoraires supplémentaires pour le syndic.

Le nombre de visites périodiques du syndic dans l'immeuble, ainsi que leur durée, doit être fixé dans le contrat. La rédaction, ou non, d'un rapport à la suite de ces visites doit également être mentionnée.

La comparaison des tarifs entre différents syndicats sera facilitée

2 | Toutes les copropriétés doivent-elles se doter du nouveau contrat ?

Le contrat type s'applique à toutes les copropriétés, à l'exception de celles qui ne comportent aucune habitation (centres commerciaux,



LE NOUVEAU CONTRAT S'IMPOSE SI VOUS CHANGEZ DE SYNDIC OU EN RENOUVELEZ LE MANDAT À COMPTER DE JUILLET PROCHAIN

par exemple) ou bien si tous les copropriétaires sont des personnes morales. Ainsi, quelle que soit leur taille, l'ensemble des copropriétés seront régies par ce texte dès lors qu'elles comprennent au moins un lot d'habitation et un propriétaire particulier.

3 | Quand le nouveau contrat entre-t-il en vigueur ?

Le nouveau texte s'impose pour tous les mandats de syndic conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015. Si

votre copropriété tient son assemblée générale durant le premier semestre, il est possible de souscrire ou renouveler un mandat sur la base des anciens contrats. Le nouveau ne s'appliquera donc, au plus tôt, qu'à compter de l'assemblée de 2016, sauf choix du syndic (ou négociation du conseil syndical) pour anticiper sa mise en œuvre.

« Ce sont les copropriétaires de résidences de tourisme qui vont essayer les plâtres, car leurs assemblées générales se tiennent généralement pen-

dant l'été; la plupart des copropriétés d'habitation ne seront réellement concernées que l'an prochain », explique Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis).

4 | Quelles seront les répercussions tarifaires pour les copropriétés ?

Elles sont encore inconnues. Selon Émile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriétés (ARC-Unarc), « il est probable que les syndicats augmentent leur ancien forfait du montant des tâches, désormais obligatoirement incluses dans les honoraires de gestion courante, et qui étaient, jusqu'alors, facturées séparément ». Ceci ne devrait donc pas se traduire par une augmentation des sommes globalement payées aux syndicats, ni par une diminution. L'ARC regrette, cependant, que de nombreux syndicats aient récemment augmenté les tarifs de leurs prestations hors forfait, de manière à « faire passer en douceur » la hausse du forfait de base à l'occasion du changement de contrat.

Quoi qu'il en soit, les comparaisons de coûts entre différents syndicats en seront grandement facilitées; un point important pour les conseils syndicaux qui devront remettre régulièrement leur syndic en concurrence (voir n° 1106 du *Particulier*, p. 41 et suiv.).

5 | Des prestations supplémentaires peuvent-elles être ajoutées au forfait ?

Oui, car le contrat type fixe des obligations minimales, mais n'interdit nullement d'y faire figurer des prestations qui pourraient, sinon, faire l'objet d'une tarification supplémentaire. Les conseils syndicaux disposeront donc d'une petite marge de manœuvre pour tenter de réduire les dépenses d'adminis- ●●●

...tration de la copropriété ou, en tout cas, mieux maîtriser leur budget « syndic ».

6 | Quel sera le tarif des prestations particulières ?

Contrairement aux souhaits des associations de consommateurs, le décret ne fixe pas de plafond pour les prestations hors forfait. Chaque syndic reste donc libre de les facturer au prix qu'il juge bon.

Là encore, c'est un point important sur lequel devront veiller les conseils syndicaux pour comparer objectivement les offres provenant de plusieurs syndics.

7 | Peut-on retirer des prestations du contrat type et obtenir une réduction de tarif ?

Oui, mais sur un nombre très restreint de points, dont la mise en ligne des documents relatifs au syndicat (obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2015) et l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du

Les tarifs des prestations hors forfait ne seront pas plafonnés

syndicat lorsque cette dispense d'ouverture est autorisée par la loi (copropriétés de moins de 16 lots). Si c'est le cas, demandez une réduction du prix du forfait correspondant au coût de la prestation retirée. Attention, la majorité absolue est requise pour cette décision.

8 | Pourquoi faut-il préciser les heures ouvrables ou de service du syndic ?

Le décret impose que le contrat fasse apparaître les heures ouvrables du cabinet, ainsi que celles durant lesquelles les copropriétaires pourront entreprendre leurs démarches individuelles. Ceci permet d'offrir aux copropriétaires la certitude de disposer d'un contact dans les heures conve-

nues, et de mieux maîtriser les dépenses en organisant les interventions du syndic durant ses heures ouvrables.

Rappelons que les syndics majoritairement (25 %, en moyenne) leurs tarifs en dehors de ces horaires, par exemple pour une assemblée générale qui dépasserait la durée prévue.

9 | Combien de visites annuelles de l'immeuble le syndic doit-il effectuer ?

La loi n'impose rien en ce domaine et laisse les syndics et les conseils syndicaux négocier ensemble un nombre de visites de la copropriété. Ces précisions devront figurer dans le contrat, qui indiquera également si elles donneront lieu à la rédaction d'un rapport. Le contrat devra aussi préciser si ces visites s'effectuent ou non en présence du président du conseil syndical.

Les copropriétaires auront donc tout intérêt à négocier un nombre de visites correspondant bien à leurs besoins (attention, les interventions en urgence n'entrent pas dans ce cadre) et à vérifier le montant que facturera le syndic pour les visites supplémentaires.

10 | Des changements sont-ils prévus pour les syndics bénévoles ?

Le décret prévoit, en effet, que les syndics bénévoles et les syndics coopératifs puissent percevoir le remboursement des frais engagés pour l'exercice de leur mission, mais évoque aussi une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Pour le reste, le décret ne fait pas de distinction entre syndic bénévole et syndic professionnel, qui sont soumis aux mêmes obligations. L'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) déplore ce choix, car « le contrat type n'est pas adapté à ce mode de gestion et, dans les faits, ne sera pas respecté ».

Les prestations facturables hors forfait

Le nouveau contrat de syndic délimite les prestations qui pourront être facturées hors forfait. On y trouve les assemblées générales extraordinaires, les réunions avec le conseil syndical et les visites de l'immeuble supplémentaires par rapport au nombre défini dans le forfait ; les prestations engagées pour des études techniques et des travaux autres que ceux de maintenance et d'entretien courant, et celles ayant trait aux litiges et contentieux avec des tiers (fournisseurs...). Les prestations liées à la préparation de décision d'acquisition ou de nouvel usage des parties communes peuvent aussi être facturées, tout comme la reprise de comptabilité de l'année antérieure en cas de changement de syndic, si les comptes n'ont pas été approuvés ou n'ont

pas encore été répartis. Le syndic sera aussi en droit de se faire payer la représentation du syndicat aux assemblées d'un syndicat secondaire ou d'une union de syndicats, et la constitution d'un dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat pour financer des travaux importants, ou une demande de subvention. Si le syndic n'est pas encore enregistré (voir le n° 1100 du *Particulier*, p. 34), la première immatriculation pourra être facturée. Enfin, le syndic pourra prélever des honoraires pour la gestion administrative et matérielle des sinistres, mais toutes les sommes versées à ce titre par l'assureur (ce dernier peut indemniser le syndic pour avoir pris en charge une partie de la gestion du sinistre) devront être déduites de ces honoraires.

« Ces modifications importantes auront un coût pour les copropriétés »

FRANÇOIS DAVY, PRÉSIDENT DE FONCIA

Même si nous regrettons de ne pas avoir été totalement entendus, le décret sur le contrat type de syndicat comporte de nombreux points positifs. Il entraîne cependant un lourd travail pour les syndicats, qui vont devoir modifier leurs contrats dans un délai très court, ce qui implique des modifications importantes dans les systèmes informatiques. Ce sera difficile d'être prêt le 1^{er} juillet. Cela aura aussi un coût pour les copropriétés, car ce surcroît de travail va entraîner des frais supplémentaires. Globalement, les conditions d'exercice seront durcies pour les syndicats, mais les

syndicats seront mieux protégés. Trois éléments négatifs à nos yeux subsistent toutefois. Tout d'abord la « farce » de l'obligation de mettre en concurrence le syndicat à chaque renouvellement, ce qui fait perdre du temps aux copropriétaires qui ne veulent pas en changer. Ensuite, la non-obligation pour le syndicat d'apporter sa garantie financière pour les sommes déposées sur un compte séparé. Et, enfin, l'interdiction de compenser les comptes débiteurs de copropriétaires avec des comptes créditeurs. Cela fait courir le risque d'avoir des impayés durables dans certaines copropriétés.

DR.

11 | Les assemblées générales sont-elles systématiquement couvertes par le forfait ?

Oui et non. Le forfait de base inclut obligatoirement la tenue de l'assemblée générale annuelle, mais à condition que ce soit durant les heures ouvrables. Les syndicats pourront donc facturer, en plus, au barème horaire, toute portion d'assemblée générale qui se déroulerait en dehors des tranches horaires prévues au contrat. Les associations de consommateurs regrettent que le texte n'ait pas intégré la tenue d'une assemblée générale jusqu'à 20 heures au moins, puisque la grande majorité d'entre elles ont lieu en fin de journée. Elles s'étonnent aussi que ce nouveau contrat n'oblige pas le syndicat à inclure dans son forfait sa présence à au moins un conseil syndical (en général, celui qui se tient pour préparer l'assemblée).

Cependant, là aussi, rien n'interdit aux conseils syndicaux (voire à l'assemblée générale) de négocier

ces points afin d'inclure une assemblée générale tardive et un ou plusieurs conseils syndicaux dans les prestations courantes du forfait.

12 | Quels seront les frais imputables seulement aux copropriétaires concernés ?

Le décret dresse la liste précise des frais que les copropriétaires doivent régler individuellement. Il s'agit :

- des frais de mise en recouvrement de charges impayées : mise en demeure par lettre recommandée, relances, conclusion d'un protocole d'accord, constitution ou mainlevée d'hypothèque, dépôt d'une requête en injonction de payer. La constitution de dossier à transmettre à l'auxiliaire de justice (huissier) et le suivi du dossier transmis à l'avocat peuvent occasionner des frais spécifiques à la charge du copropriétaire, mais juste en cas de diligences exceptionnelles. « Les syndicats pourront impunément facturer 200 € de frais avant de proposer aux copropriétaires un protocole d'accord », dénonce Émile Hagège.

- des frais et des honoraires liés aux différentes mutations, notamment l'état daté ou les oppositions sur vente. Ces frais seront plafonnés. La parution du décret fixant ces seuils minimaux est imminente.

- des frais de délivrance des documents sur support papier (par exemple, la délivrance d'une copie du carnet d'entretien).

13 | Les termes du contrat type sont-ils définitifs ?

Non, pas forcément. Il est effectivement prévu que ce dispositif soit réévalué tous les 2 ans lors d'une concertation entre les pouvoirs publics, les professionnels de l'immobilier et les représentants des consommateurs au sein des associations agréées. Des ajustements pourraient donc être opérés au fil du temps, pour adapter le forfait aux évolutions législatives, techniques, aux progrès technologiques, ou pour redéfinir la liste des prestations pouvant faire l'objet d'une tarification hors forfait. ■