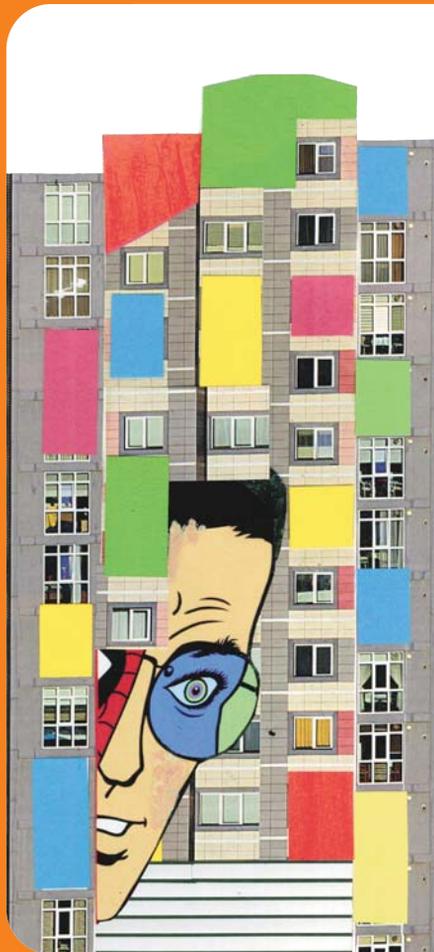


NOUVELLE ÉDITION
ENRICHIE

Comment bien **négocier** et mettre en **concurrence** son nouveau **contrat type de syndic**

(imposé par le décret du 26 mars 2015)



Visites
d'immeubles

Forfait

Vacations

Heures
ouvrables

Pièges
à éviter

Assemblée
générale

Impayés

Sinistres

- ▶ Comment mettre en œuvre le contrat type ?
- ▶ Comment estimer les honoraires de base et les prestations particulières ?
- ▶ Comment répondre aux arguments du syndic ?
- ▶ Comment mettre en concurrence les contrats de syndic ?



Association des
Responsables de
Copropriété

SOMMAIRE

introduction : nos commentaires sur le contrat type de syndic	3
I. Analyse du contrat type	5
1. Les tâches ajustables	7
2. Les services valorisables	10
3. Les honoraires supplémentaires	12
3.1. Réunions et visites supplémentaires	12
3.2. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	14
3.3. Prestations relatives à la gestion des sinistres	15
3.4. Prestations relatives aux litiges et au contentieux vis-à-vis des tiers	16
3.5. Autres prestations	18
4. Les prestations devant être votées en assemblée générale	20
5. Les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires	22
6. Rappel des tâches de gestion courante	24
II. Les dispositions générales prévues dans le contrat type	27
1. Un contrat type qui s'adresse aussi aux syndicats non professionnels (bénévoles)	27
2. Renforcement de l'interdiction pour le syndic de percevoir toutes sortes de rémunérations émanant de tiers	27
3. Révocation automatique du syndic en cas de vote d'un nouveau contrat	28
4. Pénalités pour absence de communication de la fiche synthétique auprès du copropriétaire	28
5. Remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés	28
6. La production de photocopies concernant les tâches de gestion courante incluse dans le forfait de base	29
III. Comment bien mettre en concurrence les cabinets de syndic et comment bien négocier les honoraires de base et les prestations particulières	31
1. Réaliser une mise en concurrence efficace	31
a. Obligation légale de mise en concurrence du cabinet de syndic en place	32
b. Obligation de mise en concurrence à la charge du seul conseil syndical	33
c. Evolutions législatives de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 depuis 2014 et actions de l'ARC	34
d. L'enjeu d'une mise en concurrence efficace	36

2. Comment réaliser un appel d'offres efficace des cabinets de syndic ?	37
a. Définir les prestations à intégrer au forfait	38
b. Comment bien estimer les honoraires de base et le coût des prestations particulières	38
c. Comment élaborer le cahier des charges de l'appel d'offres et générer le contrat définitif avec CONTRATSYNDIC	42
d. Comment évaluer la performance du contrat en vigueur ou du nouveau contrat proposé par votre syndic ? Présentation d'OSCARSYNDIC	45

IV. Comment répondre à son syndic en cas d'annonce de forte augmentation de ses honoraires ? 47

1. Les nouvelles obligations issues de la loi ALUR	47
a) Compte bancaire séparé	48
b) Formation continue	49
c) Fiche synthétique de l'immeuble	49
d) Immatriculation de la copropriété	50
e) Extranet	50
f) Gestion du fonds travaux	51
2. Les prestations rentrant à présent dans le forfait de base du contrat type	52
a) Tenue d'assemblée générale	52
b) Frais de reprographie	53
c) Nombre de visite(s) de l'immeuble	54
3. Prestations qui étaient incluses dans la gestion courante et qui depuis, le décret sur le contrat type, peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire	54
a) Réunion(s) du conseil syndical	54
b) Action judiciaire à l'égard d'un tiers de la copropriété	55
4. Tableaux récapitulatifs	56
a) Arguments des syndicats pour justifier une augmentation de leurs honoraires suite à l'entrée en vigueur du contrat type	56
b) Prestations rentrant dans le forfait de base du contrat type	58
c) Prestations pouvant entraîner une diminution des honoraires du forfait de base du syndic	59

V. Contrat type de syndic : les abus constatés et les commentaires de l'ARC 61

VI. Les fiches	70
• Fiche N°1 : fiche d'identité de la copropriété	70
• Fiche N°2 : Demandes spécifiques du conseil syndical	72
• Fiche n°3 : Fiche d'identité du syndic	74

VII. Texte des articles annexe 1 et annexe 2 du décret du 17 mars 1967 77

1. Article Annexe 1 du décret du 17 mars 1967	77
2. Article Annexe 2 du décret du 17 mars 1967	95

Introduction : nos commentaires sur le contrat type de syndic défini par le décret

Le 26 mars 2015, un an et deux jours après la promulgation de la loi ALUR, le décret définissant le contrat type de syndic a été enfin promulgué à son tour (décret n°2015-342).

L'ARC est plutôt satisfaite de ce décret, sachant que les ministères ont largement suivi les recommandations conjointes de l'ARC et de l'UFC-Que-Choisir.

Cette victoire est d'autant plus importante que le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières) - composé majoritairement de professionnels de l'immobilier - avait validé un projet de contrat type qui était extrêmement défavorable aussi bien à l'égard des syndicats de copropriétaires que vis-à-vis des copropriétaires eux-mêmes.

Malgré ces avancées positives, le contrat type défini par le décret du 26 mars 2015 reste parfois difficile à lire et à exploiter.

Nous allons donc reprendre l'ensemble des points de ce contrat type afin d'apporter nos commentaires et recommandations (partie I).

Ce contrat est basé sur le modèle d'un contrat « **tout sauf** ». C'est-à-dire que seules les opérations identifiées dans le contrat comme facturables pourront l'être. Les autres sont donc réputées être incluses dans les honoraires de gestion courante.

Nous allons également rappeler les évolutions législatives qui accompagnent la mise en place de ce contrat type (parties II et III de ce guide).

Ce guide recense aussi nos conseils pour bien mettre en concurrence les syndicats (partie III) sur la base de ce nouveau contrat type en vous aidant :

- ▶ à élaborer votre propre contrat type selon les besoins de votre copropriété. Ainsi, l'ARC vous présente son nouvel outil réservé aux adhérents collectifs : CONTRATSYNDIC (point III, B.3).
- ▶ à bien estimer le coût des honoraires de base et des prestations « **facturables par le syndic** » (point III, B.2) ;

Mais avant, il est nécessaire de rappeler que le décret s'applique aux contrats de syndic conduits ou renouvelés après le **1^{er} juillet 2015**.

Le décret du 26 mars 2015 sur le contrat type a créé deux articles annexes au décret du 17 mars 1967.

Il s'agit de l'article « **Annexe 1** » relatif au contrat type et l'article « **Annexe 2** » relatif à la liste limitative des prestations particulières. Ces articles figurent désormais à la fin du décret du 17 mars 1967. Nous les reproduisons en intégralité à la fin de ce guide (point VII).

I. Analyse du contrat type

Pour améliorer la lecture du contrat type, nous avons distingué les honoraires en fonction du type de tâches ou de prestations (points 1 à 6).

Pour chacune d'entre elles, nous apportons un commentaire, nous alertons sur les abus éventuels ou avérés et nous faisons part de nos préconisations, tout en précisant l'article de référence du décret.

À noter : toutes les tâches, les services ou honoraires abordés aux points 1 à 6 sont visés par l'article « **Annexe 1** » du décret du 17 mars 1967.

Ainsi, nous ne renommons pas systématiquement l'article du décret dans la suite de cette partie, nous vous renvoyons aux points de l'article concerné (7.1.1 à 9). Vous pourrez ainsi, dans l'article « **Annexe 1** » du décret du 17 mars 1967 reproduit au point VII de ce guide, retrouver le texte du décret correspondant.

Pour chaque prestation des pictogrammes précisent s'il s'agit, d'une part, d'une revendication émanant de l'ARC et d'autre part, si elle est positive ou non, selon nous, pour le syndicat des copropriétaires.

Dans l'analyse suivante, nous distinguons ainsi :

1/ Les tâches ajustables : il s'agit des prestations qui peuvent être incluses dans les honoraires de base selon les besoins de la copropriété (plage horaires de l'assemblée générale, nombres de visites et de réunions avec le conseil syndical, etc.). Il s'agit des points 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3 de l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967.

2/ Les services valorisables : le décret parle « **des prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic** » (Annexe 1, 7.1.4). Il s'agit des dispenses (ou de l'externalisation) qui peuvent être autorisées au syndic par l'assemblée générale. Nous parlons de services « **valorisables** », car si le syndic ne les prend pas en charge, il devra diminuer sa rémunération (Annexe 1, 7.1.5).

3/ Les honoraires supplémentaires : le décret liste également les prestations pouvant donner lieu à la facturation d'honoraires supplémentaires. Le décret parle de « **prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire** » (Annexe 1, 7.2).

Nous pouvons distinguer plusieurs types de prestations concernées :

- 3.1** - Réunions et visites supplémentaires (Annexe 1, 7.2.2).
- 3.2** - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division (Annexe 1, 7.2.3).
- 3.3** - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres (Annexe 1, 7.2.4).

3.4 - Prestations relatives aux litiges et contentieux (Annexe 1, 7.2.6).

3.5 - Autres prestations (Annexe 1, 7.2.7).

4/ **Les honoraires devant être votés en assemblée générale** : le décret liste ici les « **prestations relatives aux travaux et études techniques** » (Annexe 1, 7.2.5) qui devront faire l'objet d'un vote en assemblée générale et pour lesquelles le contrat type ne peut fixer **aucun barème**.

5/ **Les honoraires privatifs** : ce sont les « **frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires** » (Annexe 1, 9).

6/ **Rappel des tâches de gestion courante** : il est annexé au contrat type une « **liste non limitative des prestations incluses dans le forfait** » qui doit figurer dans le contrat type du syndic. Nous commenterons quelques-unes de ces prestations les plus importantes.

Légende



: Mesure favorable qui a été portée totalement par l'ARC



: Mesure qui n'entraîne pas de conséquence défavorable pour le syndicat des copropriétaires



: Mesure qui est défavorable au syndicat des copropriétaires

Nos commentaires et préconisations vous préciseront comment réagir par rapport à ces nouvelles mesures plus ou moins favorables.

1. Les tâches ajustables

Les tâches ajustables prévues dans le forfait sont au nombre de trois. Il s'agit :

- ▶ du nombre de **visite(s) de l'immeuble par le syndic** avec remise ou non d'un rapport et avec la présence ou non du Président du conseil syndical (7.1.1, « **contenu du forfait** »);
- ▶ de la plage horaire et du nombre d'heures de la **tenue d'assemblée générale annuelle** (7.1.2 « **tenue de l'assemblée générale annuelle** »);
- ▶ du nombre de **réunion(s)** du conseil syndical avec le syndic (7.1.3 « **prestations optionnelles qui peuvent être incluses au forfait** »).

La fréquence de ces tâches devra être préalablement déterminée afin que le syndic puisse être en mesure de faire une proposition d'honoraires conformément aux besoins exprimés.

Ces prestations devront donc être incluses dans le forfait de base.

La véritable difficulté est que le décret ne détermine pas « **qui** » est censé préciser la fréquence de ces tâches ajustables. C'est pour cela que l'ARC préconise que ce soit au conseil syndical, conformément à sa mission telle que prévue dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, d'organiser la mise en concurrence des contrats de syndic. Pour cela il devra remplir au préalable une fiche qui permettra au syndic prospecté de proposer un contrat, conformément aux besoins et à la configuration de la copropriété. Il s'agit des fiches 1 et 2 au point VI de ce guide :

- ▶ fiche N°1 : « **Fiche d'identité de la copropriété** » ;
- ▶ fiche N° 2 : « **Demandes spécifiques du conseil syndical** ».

Par ailleurs, dans l'outil CONTRATSYNDIC, présenté au point III de ce guide, les conseillers syndicaux peuvent définir précisément leurs attentes concernant ces tâches ajustables.

Tâche	Commentaires	Abus	Préconisations
<p>1. Un nombre de visites de l'immeuble à déterminer</p> 	<p>Le syndic ne pourra plus prévoir, dans son contrat de base, une seule visite de l'immeuble. Il devra adapter son nombre en fonction des besoins de la copropriété et de sa spécificité. Le contrat type devra donc préciser aussi bien le nombre de visites inclus dans le forfait ainsi que leur durée minimum, qui devra être exprimée en nombre d'heures. Il faudra préciser dans le contrat si cette visite doit se faire en présence ou non du président du conseil syndical, et si elle fera l'objet ou non d'un rapport écrit. En cas de compte rendu écrit, les frais de photocopie et d'administration seront inclus dans le forfait de base.</p>	<p>Certains syndics vont imposer le nombre de visite(s) en prenant comme seul critère le nombre de lots. Cela est bien entendu abusif, puisque d'une part la fréquence doit être déterminée en concertation avec le conseil syndical, et d'autre part cela peut être largement surdimensionné ou sous-dimensionné en fonction de la réalité de la copropriété.</p>	<p>Le conseil syndical devra privilégier la visite de l'immeuble par le syndic en présence du président, ou du moins, d'un des membres du conseil syndical ainsi que la remise d'un compte rendu écrit qui devra être validé au préalable par le conseil syndical.</p>
<p>2. La plage horaire et la durée de l'assemblée générale annuelle</p> 	<p>La préparation, la convocation (frais de photocopie, et d'administration) et la tenu de l'assemblée générale annuelle doivent être incluses dans les honoraires de base. Le contrat type prévoit que le nombre d'heures doit être précisé ainsi que sa plage horaire.</p>	<p>Certains syndics vont imposer dans leur contrat de base la tenue de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables, leur permettant ainsi de facturer en heure supplémentaire sa tenue si le syndicat des copropriétaires souhaite qu'elle se déroule en dehors des heures ouvrables.</p>	<p>Le décret sur le contrat type ne prévoit pas que l'assemblée générale doive se faire forcément en dehors des heures ouvrables. Certains considèrent que cela est regrettable, l'ARC estime quant à elle que cela est un faux problème, sachant que les honoraires seront estimés entre autres en fonction du fait que l'assemblée générale se tienne ou non dans les heures ouvrables. Pour estimer le nombre d'heures nécessaires, il faudra tout simplement reprendre la durée moyenne des précédentes assemblées générales.</p>

Tâche	Commentaires	Abus	Préconisations
			<p>Il ne sert à rien d'inclure la tenue de l'assemblée générale uniquement dans les heures ouvrables, si quasiment aucun copropriétaire ne peut y assister.</p>
<p>À noter : il est aussi possible de prévoir, dans les honoraires de base, d'inclure une assemblée générale supplémentaire au contrat, en plus de l'assemblée ordinaire obligatoire, si on sait déjà qu'elle devra avoir lieu (cf. « Prestations optionnelles qui peuvent être incluses », Annexe 1, 7.1.3).</p>			
<p>3. Réunion du conseil syndical avec le syndic</p> 	<p>Le contrat devra préciser le nombre et la durée des réunions du conseil syndical incluses dans le forfait de base.</p>	<p>Certains syndics vont utiliser le fait que les réunions du conseil syndical sont prévues dans le chapitre s'intitulant « prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties » (7.1.3) pour n'en prévoir aucune dans le forfait de base du contrat. C'est évidemment à l'encontre du sens du décret qui doit permettre d'adapter le forfait aux besoins de la copropriété.</p>	<p>Le conseil syndical devra impérativement prévoir le nombre minimum de réunion(s) du conseil syndical qui devra être compris dans le montant des honoraires de base. Il pourra utiliser pour cela la fiche de recensement des demandes (cf. fiche N° 2 de ce guide). Si le syndic refuse, il faudra alors lui rappeler qu'il est de toute façon dans l'obligation légale d'en prévoir au moins une, ne serait-ce que pour élaborer le budget prévisionnel et constituer l'ordre du jour.</p>

2. Les services valorisables

Il existe deux types d'opérations qui entraînent une minoration des honoraires de base syndic. Il s'agit :

- ▶ de la dispense accordée au syndic de mise à disposition d'un extranet ;
- ▶ du choix de faire appel à une société d'archivage.

Ces services sont visés à l'article « Annexe 1 » du décret au point 7.1.4. Les modalités de rémunération associées (diminution du forfait le cas échéant) sont visées au point 7.1.5.

Opération	Commentaires	Abus	Préconisations
<p>1. Choix de faire appel à une société d'archivage</p> 	<p>Le contrat devra intégrer dans les honoraires de base la gestion et la conservation des archives de la copropriété. Le décret évacue toute éventuelle ambiguïté puisqu'il parle d'archives, sans faire de distinction entre celles « vivantes » et « dormantes » ou encore entre « utiles » et « non utiles ». Par ailleurs, le contrat prévoit que si l'assemblée générale décide de faire appel à une société d'archivage, le syndic sera tenu de baisser ses honoraires en fonction de deux modalités possibles :</p> <p>1) Une somme convenue entre les parties (syndic et syndicat des copropriétaires) 2) À hauteur de la facture de la société d'archivage.</p>	<p>Comme pour le point précédent les syndics risquent de ne prévoir aucune minoration des honoraires même si le syndicat des copropriétaires décide de faire appel à une société d'archivage.</p>	<p>Même si le syndic est prêt à baisser ses honoraires à hauteur du montant de la facture de la société d'archivage, l'assemblée générale devra tout de même refuser cette solution.</p> <p>La raison est que les sociétés d'archivage prévoient dans leurs contrats des limitations de responsabilité en cas de sinistre ou de perte de documents. En revanche, si la copropriété laisse à la charge du syndic la gestion des archives, ce dernier ne pourra pas invoquer une limitation de sa responsabilité.</p>

Opération	Commentaires	Abus	Préconisations
<p>2. La mise à disposition par le syndic d'un extranet</p> 	<p>En cas de dispense accordée au syndic de mettre à la disposition de la copropriété un extranet, ses honoraires devront être minorés selon deux modalités :</p> <p>1) Un montant fixé entre les parties (syndic et syndicat des copropriétaires)</p> <p>2) Une réduction des honoraires à hauteur de la facture que le syndic aurait dû engager dans le cas où il fait appel à une société extérieure pour fournir à la copropriété un extranet.</p>	<p>Certains syndics ne vont pas prévoir dans leur contrat une minoration de leurs honoraires malgré la dispense accordée par le syndicat des copropriétaires pour que le syndic ne mette pas à la disposition de l'immeuble un extranet. Cela est illégal, compte tenu du fait que le décret impose une réduction des honoraires, en précisant un coût réel.</p>	<p>Si la mise à disposition d'un extranet est incluse dans le forfait de base, la question qui subsiste est de savoir quel type d'extranet sera fourni aux copropriétaires et au conseil syndical. En effet, en l'absence de texte réglementaire définissant les services et documents minimums que doit contenir l'extranet, chaque syndic est alors « libre » de proposer ce qu'il souhaite. Le conseil syndical devra donc, avant même la tenue de l'assemblée générale, lister les documents mis en ligne et les services que propose l'extranet du syndic. L'assemblée générale sera alors en mesure de décider si l'outil de syndic est intéressant ou non.</p>

3. Les honoraires supplémentaires

Le contrat type définit de manière exhaustive les prestations qui pourront faire l'objet d'honoraires supplémentaires. Le décret parle de « **prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** » (Annexe 1, 7.2). **Nous les avons distinguées en 5 catégories (de 3.1 à 3.5).** Nous n'allons pas toutes les reprendre, mais évoquer uniquement celles qui méritent qu'on leur apporte des précisions.

3.1 Les prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (Annexe 1, 7.2.2).

Le décret prévoit trois types de prestations relatives aux réunions et visites pouvant faire l'objet d'une facturation. Il s'agit de prestations qui seraient nécessaires en plus de celles déjà incluses dans le forfait de base.

On retrouve en particulier :

- ▶ La préparation d'une convocation d'assemblée générale supplémentaire ;
- ▶ l'organisation d'une réunion supplémentaire du conseil syndical ;
- ▶ la réalisation d'une visite supplémentaire de l'immeuble.

Opération	Commentaires	Abus	Préconisations
<p>1. La préparation d'une convocation d'assemblée générale supplémentaire</p> 	<p>Le contrat devra préciser le nombre d'heures prévu pour la tenue de l'assemblée générale ainsi que sa plage horaire. Le contrat prévoit également la possibilité d'une facturation supplémentaire en cas de dépassement du nombre d'heures convenu contractuellement.</p>	<p>Attention : les syndicats risquent de ne pas intégrer, volontairement, dans le contrat de base l'assemblée générale supplémentaire alors qu'ils savent pertinemment que la copropriété sera contrainte d'en tenir une en cours d'exercice. Cela leur permettrait ainsi de la tenir sur la base d'heures supplémentaires, valorisées parfois jusqu'à 200%.</p>	<p>Si le conseil syndical sait avant même la signature du contrat qu'il devra organiser une deuxième assemblée générale en cours d'exercice, par exemple pour voter de la réalisation de travaux importants, il devra prévoir dans les honoraires de base du syndic la tenue d'une assemblée générale supplémentaire (voir point 1.1). Les honoraires supplémentaires pour une assemblée générale supplémentaire ne se justifient que si cette assemblée générale n'était pas prévisible au moment de la présentation du contrat par le syndic.</p>

Opération	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>2. L'organisation d'une réunion supplémentaire du conseil syndical</p> 	<p>Le décret prévoit la possibilité de facturer une prestation complémentaire en cas où le conseil syndical souhaiterait, en cours d'exercice, que le syndic organise une réunion supplémentaire à celles déjà prévues dans le forfait de base. Il devra mentionner dans le contrat le coût de cette réunion en fonction du nombre d'heures prévu.</p>	<p>Certains syndicats vont conditionner les réunions supplémentaires du conseil syndical à la tenue d'une assemblée générale supplémentaire. Or, ces deux tâches sont bien distinctes, il est donc possible de prévoir la tenue de réunions, au-delà du forfait, indépendamment de la tenue d'une assemblée générale supplémentaire.</p>	<p>Évidemment, seules les réunions du conseil syndical où la présence du syndic est demandée pourront faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Autrement dit, les réunions du conseil syndical se tenant chez le syndic ne nécessitant pas sa présence continue ou celle d'un de ses représentants, ne peuvent pas faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Rappelons que la mise à disposition d'une salle du syndic (y compris pour les assemblées générales) ne peut plus faire l'objet d'une facturation.</p>
<p>3. Réalisation d'une visite supplémentaire de l'immeuble</p> 	<p>Comme pour les prestations intégrées au forfait de base (voir point 1, 1.), la visite supplémentaire de l'immeuble doit être définie selon que le conseil syndical réclame la rédaction ou non d'un rapport écrit, et/ou s'il souhaite être présent lors de cette visite.</p>	<p>Certains syndicats vont volontairement prévoir dans leur forfait de base une seule visite pour facturer en prestations supplémentaires les autres visites. Il faudra donc être vigilant pour imposer dans le forfait de base un nombre de visites conforme aux besoins de la copropriété.</p>	<p>Ce point ne doit pas être pris à la légère, sachant qu'il est courant que le conseil syndical sollicite le syndic pour une visite au sein de l'immeuble supplémentaire à celles prévues initialement dans le forfait de base.</p>

3.2 Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division (Annexe 1, 7.2.3)

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)</p> 	<p>Le syndic ne peut prétendre à une rémunération que s'il établit ou modifie le règlement de copropriété, les actes administratifs liés au règlement de copropriété (publication, etc.) sont donc considérés comme étant inclus dans le forfait de base. Autrement dit, si le syndicat des copropriétaires fait appel à un notaire ou un avocat pour l'établissement ou la modification du règlement de copropriété (ce qui est le cas 9 fois sur 10), le syndic ne peut pas prétendre à des honoraires supplémentaires.</p>	<p>Les syndicats vont facturer une prestation supplémentaire pour le suivi du dossier auprès du notaire ou de l'avocat pour l'établissement ou la modification du règlement de copropriété. Cela est bien entendu abusif, sachant qu'ils ne peuvent prétendre à des honoraires que s'ils réalisent eux-mêmes cette tâche.</p>	<p>Si l'assemblée générale décide de confier ces prestations au syndic, il est préférable que les honoraires de syndic ne soient pas prévus dans le contrat, mais décidés lors de l'assemblée générale, selon la charge de travail présentée par le syndic.</p>
<p>2. La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes</p> 	<p>Seul le coût réel lié à la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes auprès du fichier immobilier est facturable.</p>	<p>Certains syndicats vont facturer des vacations supplémentaires pour la publication des actes, ou de leurs modificatifs. Or, le syndic ne pourra facturer que le coût réel de la publication (honoraires de notaire et frais de publication au fichier immobilier).</p>	<p>Dans le cas où le syndicat des copropriétaires a fait appel à un notaire ou à un avocat, ce coût est inclus dans la prestation, le syndic ne pouvant justifier d'autres frais.</p>

3.3 Prestations de gestion administrative et matérielle relative aux sinistres (Annexe 1, 7.2.4)

Le contrat type prévoit quatre sortes de prestations liées à la gestion des sinistres, qui peuvent faire l'objet d'honoraires complémentaires.

Attention, les déclarations de sinistres, sans distinction sur leur origine, ne peuvent plus faire l'objet d'honoraires supplémentaires.

On peut regretter que le décret n'ait pas prévu un seuil minimum de montant à partir duquel le syndic peut facturer une prestation supplémentaire tel que l'ARC le réclamait.

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. Les déplacements sur les lieux</p> 	<p>Cette prestation est facturable uniquement si le nombre de visites inclus dans le forfait est épuisé.</p>		<p>Il faudra que le conseil syndical soit informé pour qu'un des membres soit présent lors du déplacement du syndic sur l'immeuble.</p>
<p>2. La prise de mesures conservatoires</p> 	<p>Le décret prévoit que le syndic ne peut prétendre à des honoraires qu'après avoir déduit les honoraires pris en charge dans le cadre de la clause « honoraires de syndic » prévu dans le contrat d'assurance multirisque immeuble.</p>	<p>Certains syndicats vont facturer au syndicat des copropriétaires le suivi des sinistres, tout en se faisant rembourser par l'assurance multirisque de l'immeuble. C'est d'ailleurs pour cela que le décret prévoit que le syndic devra imputer à la copropriété uniquement le montant non pris en charge par le contrat d'assurance.</p>	<p>Le conseil syndical devra impérativement vérifier dans les conditions générales du contrat multirisque immeuble quel est le montant de la prise en charge des honoraires de syndic. La plupart du temps, ce montant est exprimé en pourcentage avec un plafond.</p>
<p>3. L'assistance aux mesures d'expertise</p>			<p>Il faudra être extrêmement vigilant sur l'utilisation de ces libellés par le syndic, et vérifier qu'il ne facture pas de manière abusive des interventions liées au sinistre.</p>

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>4. Le suivi du dossier auprès de l'assureur</p>		<p>Certains syndic risquent de facturer des honoraires de suivi alors que le dossier ne sera pas traité par l'assureur. Il faudra donc bien vérifier que les honoraires correspondent à un travail réel qui portera des résultats : avancement du dossier, versement de l'indemnisation, etc.</p>	<p>Il faudra contrôler précisément les honoraires facturés pour cette prestation qui devront être exprimés sous forme de vacation autant que possible.</p>

3.4 Prestations relatives aux litiges et contentieux (Annexe 7.2.6)

Le contrat prévoit trois types d'actes de contentieux vis-à-vis des tiers pouvant faire l'objet de prise en charge par le syndicat des copropriétaires. Ces prestations sont à distinguer des **frais de recouvrement** de charges impayées visées dans une autre partie (Annexe 1, 9).

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception</p> 	<p>Bien que la mise en demeure d'un tiers relève de la gestion courante, le décret prévoit à présent que le syndic peut la facturer.</p>	<p>Les syndic risquent de facturer le suivi du contentieux vis-à-vis des tiers alors que seule la mise en demeure peut faire l'objet d'une vacation supplémentaire.</p>	<p>Il faut prévoir un coût fixe pour l'établissement de la mise en demeure qui doit être inférieur à 10 €. Cette disposition doit être à présent utilisée pour contraindre le syndic à gérer rapidement les manquements contractuels d'un prestataire vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.</p>

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>2. La constitution d'un dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur</p> 	<p>Nous regrettons la reculade des ministères sur ce point, étant donné qu'un arrêt de la cour d'appel du 5 mai 2012 avait reconnu que la constitution et la transmission du dossier à l'avocat, à l'huissier ainsi qu'à la protection juridique étaient des tâches de gestion courante.</p>	<p>Certains syndic vont facturer la transmission d'un dossier au service contentieux interne à leur cabinet. Cela est bien évidemment abusif, sachant que seule la constitution d'un dossier transmis à l'avocat qui est extérieur au cabinet, à l'huissier de justice ou à la protection juridique peut faire l'objet d'une facturation supplémentaire.</p>	<p>Il est préférable de prévoir un coût fixe pour ce type de tâches, évitant ainsi les polémiques inutiles sur la justification du temps passé.</p>
<p>3. Le suivi du dossier transmis à l'avocat</p> 	<p>Cette position reste en continuité avec l'arrêt NOVELLI qui donnait aux syndic la possibilité de facturer le suivi du traitement d'un dossier contentieux.</p>	<p>Il est fréquent que les syndic facturent des prestations pour le suivi des dossiers sans informer le conseil syndical sur leur évolution. Il faudra donc réclamer, de façon fréquente, un rapport écrit sur la gestion des dossiers contentieux.</p>	

3.5 Autres prestations pouvant donner lieu à des honoraires supplémentaires (Annexe 1, 7.2.7)

Dans cette partie, le décret liste 6 types de prestations pouvant faire l'objet d'honoraires supplémentaires.

Nous n'en commentons que 3 d'entre elles. Pour plus de détail, nous vous renvoyons au point VII de ce guide, au texte de l'Annexe 1 du décret du 17 mars 1967, point 7.2.7.

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s) (changement de syndic)</p> 	<p>La reprise de la comptabilité ne peut faire l'objet d'une rémunération supplémentaire que si deux conditions cumulatives sont réunies :</p> <p>1/ qu'il s'agisse d'un ou plusieurs exercices antérieurs ;</p> <p>2/ qu'ils ne soient pas approuvés ou répartis.</p> <p>Le syndic qui reprend la copropriété en cours d'exercice ne peut donc pas réclamer d'honoraires supplémentaires pour l'exercice en cours.</p>	<p>Les syndicats vont prélever des honoraires supplémentaires pour la reprise de la comptabilité en cours. Cela est parfaitement illégal puisque le décret prévoit cette prestation uniquement s'il s'agit de reprise de comptabilité antérieure pour un exercice qui n'a pas été approuvé.</p>	<p>Si le syndic est amené à prélever des honoraires en cas de reprise de la comptabilité pour des exercices antérieurs non approuvés, il devra mettre en exergue toutes les opérations comptables qui posent problème et qui seraient susceptibles d'engager la responsabilité du syndic cédant.</p>
<p>2. La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat</p> 	<p>Le syndic ne peut prétendre à des honoraires que si, et seulement s'il s'agit de la représentation du syndicat des copropriétaires à une structure extérieure créée en cours de mandat.</p> <p>Attention : seule la création de nouvelles structures de gestion est visée par cette disposition. Il n'existe plus de possibilité pour le syndic de facturer des honoraires en cas de nouveaux équipements au sein de la copropriété en cours de mandat (pose de compteurs, etc.).</p>	<p>Certains syndicats vont réclamer de manière abusive des honoraires supplémentaires pour la représentation au sein des structures préexistantes ou pour la gestion de nouveaux équipements installés en cours de mandat (comme la mise en place de compteurs d'eau ou de répartiteurs de frais de chaleur).</p>	<p>Il faut être vigilant, car seule cette modification sur le statut de la copropriété en cours de mandat justifie une facturation supplémentaire. Ainsi, la représentation du syndicat auprès de structures déjà existantes doit être incluse dans les honoraires de base.</p>

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>3. L'immatriculation initiale du syndicat</p> 	<p>Seule l'immatriculation initiale du syndicat des copropriétaires peut faire l'objet d'une rémunération supplémentaire. En revanche, comme le prévoit l'annexe au contrat type, les mises à jour du registre d'immatriculation sont incluses dans le forfait (voir notre point 6 sur le rappel des tâches de gestion courante).</p>	<p>Certains syndicats ont d'ores et déjà augmenté leurs honoraires sous prétexte des nouvelles obligations concernant l'immatriculation des copropriétés. Il faudra donc s'opposer à ce que le syndic prélève une seconde fois des honoraires dès l'entrée en vigueur de cette obligation légale.</p>	<p>Il ne sert à rien de prévoir d'ores et déjà un coût pour ce type de prestations, sachant que les modalités de l'immatriculation doivent faire l'objet d'un décret qui déterminera les tâches réelles que devra réaliser le syndic. L'entrée en vigueur progressive d'obligation d'immatriculation est prévue pour le 1^{er} janvier 2017 et s'étale jusqu'au 31 décembre 2018.</p>

4. Les prestations devant être votées en assemblée générale

Il existe deux types de prestations « relatives aux travaux et études techniques » (Annexe 1, 7.2.5) qui devront être impérativement votées en assemblée générale sans que le contrat ne puisse mentionner, même à titre d'information, une fourchette ou une indication de prix. Il s'agit :

- ▶ des honoraires travaux ;
- ▶ des diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou de l'audit énergétique.

Nous avons donc fait le choix de les présenter de façon distincte des autres prestations pouvant faire l'objet d'honoraires supplémentaires pour éviter toute confusion.

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. Les honoraires travaux</p> 	<p>Le contrat type énumère les travaux de l'article 44 du décret du 17 mars 1967, qui pourront faire l'objet d'honoraires particuliers qui devront être votés en assemblée générale.</p>	<p>Certains syndics vont prévoir dans leur contrat un tarif à titre indicatif ou informatif. Cela est illégal et contraire aussi bien à la loi MOLLE (2009) qu'à la loi ALUR (article 18-1 A la loi du 10 juillet 1965).</p>	<p>La plupart des syndics vont indiquer dans la résolution portée à l'ordre du jour un montant qui sera exprimé en pourcentage du coût des travaux. Il faudra calculer le montant (en euros) que cela représente et demander au syndic de justifier cette rémunération en fonction de la charge effective de travail. En effet, il n'y a pas forcément de corrélation entre le montant des travaux avec la charge de travail effectuée. Un pourcentage n'est donc pas une référence suffisante pour apprécier le bien-fondé d'une rémunération.</p>

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>2. Diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif ou de l'audit énergétique</p> 	<p>Alors que l'arrêté NOVELLI précisait que tous les diagnostics réglementaires sont compris dans la gestion courante, le contrat type prévoit que le diagnostic de performance énergétique collectif ou l'audit énergétique peuvent dorénavant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire qui devra impérativement être décidée lors de l'assemblée générale.</p>	<p>Les syndics vont imposer à la copropriété une façon de procéder qui aura pour objet de rendre inutile l'intervention du conseil syndical. Il faudra refuser et imposer la réalisation d'un Bilan Initial de la Copropriété (BIC).</p>	<p>Comme pour le point précédent, le syndic devra justifier sa proposition d'honoraires. L'ARC a défendu cette position afin d'inciter le syndic à prendre « en main » de façon efficace la gestion du diagnostic ou de l'audit. Néanmoins, bien souvent, le conseil syndical pourra assumer une grande partie des obligations qu'impose le décret sur l'audit énergétique, réduisant considérablement les prétentions d'honoraires du syndic.</p>

5. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (Annexe 1, 9)

Le décret prévoit trois types de prestations (9.1, 9.2, 9.3) englobant plusieurs actes pouvant faire l'objet d'une facturation privative.

Ces honoraires privatifs seront imputables directement sur le compte du copropriétaire concerné.

Il est important de préciser que le décret prévoit que ces honoraires ne pourront d'aucune façon être supportés par le syndicat des copropriétaires, conformément à la disposition suivante : « **le syndicat des copropriétaires ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre** ».

Autrement dit, le syndic ne peut pas prélever ses honoraires directement sur la trésorerie de la copropriété en attendant que le copropriétaire paye de lui-même ou se fasse condamner au paiement de ses arriérés de charges.

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
<p>1. Frais de recouvrement selon l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (Annexe 1, 9.1)</p> 	<p>Le syndic pourra facturer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, • la relance après mise en demeure, • les frais de constitution d'hypothèque, • les frais de mainlevée d'hypothèque, • le dépôt d'une requête en injonction de payer. 	<p>Comme on peut déjà le constater, certains syndics facturent de manière abusive et répétée les actes de recouvrement cités ci-contre. Pour éviter cela, il faudra voter en assemblée générale un protocole de recouvrement définissant le processus à respecter en matière de recouvrement et les délais associés.</p>	<p>L'ARC réclame que le futur décret déterminant le plafonnement des honoraires privatifs inclue aussi le montant de la mise en demeure, alors que les chambres syndicales souhaiteraient que ce décret concerne uniquement le montant de l'état daté. Tant que ce décret ne sera pas publié, le conseil syndical devra déterminer pour l'ensemble de ces actes un coût négocié, en fonction des montants indiqués par l'Observatoire des charges de l'ARC : OSCAR.</p>
	<p>En plus des actes mentionnés ci-dessus, le décret autorise le syndic à percevoir des honoraires pour l'établissement d'un protocole d'accord. Cela risque donc de dissuader les copropriétaires débiteurs de solliciter un tel échéancier auprès du syndic, au risque de se voir imputer des honoraires supplémentaires. Cette disposition est la plus regrettable du décret.</p>	<p>Les premiers tarifs constatés pour l'établissement du protocole d'accord s'élèvent entre 150 et 300 euros. Ce montant est largement abusif, étant donné que l'échéancier prend au grand maximum une heure de vacation qui est estimée dans la plupart des contrats de syndics à moins de 100 euros.</p>	<p>Afin d'éviter que le syndic ne prélève des honoraires pour l'établissement d'un protocole d'accord, le conseil syndical devra prendre en charge cette tâche à partir du modèle que l'ARC a établi.</p>

Honoraire	Commentaire	Abus	Préconisation
	<p>Le syndic pourra percevoir des honoraires supplémentaires pour la constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice ou à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)</p>	<p>Le syndic risque de facturer des honoraires supplémentaires dès qu'il constituera ou transmettra le dossier de contentieux à l'auxiliaire de justice ou à l'avocat alors que cela ne relèvera pas d'une diligence exceptionnelle.</p>	<p>Cette clause limite considérablement les possibilités de facturation pour la constitution et le suivi du dossier transmis à l'avocat ou à l'auxiliaire de justice (huissier) puisque cela ne peut se faire qu'en cas de « diligence exceptionnelle ». Il faut entendre par cette expression toute démarche rendant l'action en recouvrement plus difficile et complexe justifiant ainsi une activité inhabituelle du syndic pour y parvenir. Exemple : domiciliation de l'héritier à l'étranger, copropriétaire commerçant en liquidation judiciaire.</p>
<p>2. Frais et honoraires liés aux mutations (Annexe 1, 9.2)</p> 	<p>Le contrat type rappelle que le montant maximum sera plafonné par un futur décret. Il met fin aussi à la possibilité pour le syndic de facturer l'établissement du « pré-état daté » (informations à communiquer dès la promesse de vente).</p>	<p>Si le syndic continue à facturer l'établissement du « pré-état daté » au moment de la promesse de vente, ce serait, au-delà d'être abusif, illégal.</p>	<p>L'ARC considère que l'état daté ne doit pas dépasser un coût maximum de 150 euros.</p>
<p>3. Frais de délivrance des documents sur support papier (Annexe 1, 9.3)</p> 	<p>Le décret liste les documents qui peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire, il s'agit de ceux mentionnés dans l'article 33 du décret du 17 mars 1967.</p>	<p>Certains syndics vont - volontairement - ne pas mettre dans l'extranet certains documents, ce qui leur permettra de facturer leur délivrance à un coût prohibitif.</p>	<p>L'ensemble de ces documents doit normalement être accessible dans l'extranet que le syndic doit mettre à disposition des copropriétaires. À défaut, il faudra soit l'imposer, soit demander au conseil syndical qu'il les réclame, dans le cadre de ses missions, conformément à l'annexe du présent décret qui prévoit que cette prestation est incluse dans le forfait (cf. point 6, tâche N° 2).</p>

6. Rappel des tâches de gestion courante

Le contrat type est un contrat « **tout sauf** ». À ce titre, seules les prestations identifiées dans le contrat comme facturables pourront l'être. Toutes les autres prestations sont donc considérées comme incluses dans le forfait de base. Néanmoins le contrat type présente une **liste non limitative** de prestations incluses dans le forfait de base (annexée au contrat type), mettant ainsi fin à toute polémique sur certaines d'entre elles.

Nous n'allons pas reprendre ici l'ensemble des tâches énumérées (il y en a 28), mais uniquement les plus contestées par les syndicats ou étant fréquemment source d'abus.

Tâche	Commentaire
1. Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale (I-3.a)	Au-delà de la préparation et de la convocation de l'assemblée générale abordées précédemment (1. tâches ajustables), le syndic est désormais tenu légalement d'être présent lors de l'assemblée générale. Il ne peut donc pas confier cette tâche à un copropriétaire ou un membre du conseil syndical comme cela est proposé par certains syndicats « <i>en ligne</i> ».
2. Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (II-5°)	Le conseil syndical peut réclamer l'ensemble des documents à son syndic sans que celui-ci ne puisse facturer d'honoraire pour la gestion administrative ou la reproduction des documents.
3. Mise à jour du registre d'immatriculation du syndicat (IV-12°)	Le décret précise que les mises à jour du registre d'immatriculation sont incluses dans le forfait de base. Le syndic ne peut donc pas réclamer des frais supplémentaires pour ce type de tâche même en cas de reprise de la copropriété.
4. Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés (IV-14°)	Le décret confirme que le syndic doit gérer les archives du syndicat des copropriétaires, et fournir un extranet dans le cadre du forfait de base.

Tâche	Commentaire
5. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale (V-16°)	Le syndic est tenu d'obtenir au préalable un vote de l'assemblée générale pour souscrire un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires.
6. Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes (V-17°)	Le décret précise que la gestion des sinistres ayant comme origine les parties communes est comprise dans le forfait de base.
7. Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs (DUERSST) (VI-26°).	Là encore, le décret met fin à une hypocrisie des syndicats en prévoyant que la mise en place et la mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs (DUERSST) sont des tâches qui doivent être incluses dans le contrat. Même si le syndic fait appel à une société extérieure, il doit donc les prendre à sa charge sans pouvoir les répercuter sur le compte du syndicat des copropriétaires.

II. Les dispositions générales prévues dans le contrat type

1. Un contrat type qui s'adresse aussi aux syndics non professionnels (bénévoles)

Le décret prévoit que le contrat type s'adresse aussi aux syndics non professionnels. En cas de demande de rémunération (ou d'indemnisation) le syndic bénévole est tenu de joindre à la convocation d'assemblée générale ce contrat type, dûment complété, sans pouvoir modifier ou supprimer des clauses.

Si le syndic bénévole ne souhaite pas être rémunéré, ni pour la gestion courante, ni pour les actes complémentaires (état daté, etc.) on peut alors considérer qu'il peut ne pas présenter de contrat.

En effet, comme le prévoit l'article 29 du décret du 17 mars 1967, le contrat a pour utilité de déterminer « **la durée du mandat** » ainsi que « **les conditions de détermination de la rémunération du syndic** ».

Or, si le syndic bénévole ne souhaite pas percevoir de rémunération, la présentation du contrat n'est pas nécessaire pour fixer la durée du mandat sachant que cette durée est de toute façon déterminée lors de l'assemblée générale et figure au procès-verbal.

2. Renforcement de l'interdiction pour le syndic de percevoir toutes sortes de rémunérations émanant de tiers

Le décret est venu renforcer l'interdiction pour le syndic de percevoir directement ou indirectement d'autres rémunérations à l'occasion de sa mission, y compris en provenance de ses filiales ou d'un tiers.

L'article va donc plus loin que le texte initial prévu dans l'article 66 du décret du 20 juillet 1972 en précisant à présent : « **le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat que celles dont les conditions de détermination y sont précisées y compris en provenance de tiers** » (article Annexe 1 du décret du 17 mars 1967, « **PRÉAMBULE** »).

Le syndic ne pourra donc plus recevoir, par exemple, de rémunération pour sa fonction de « **mandataire intermédiaire** » en assurance s'il place les contrats d'assurance de ses copropriétés mandantes auprès d'une compagnie d'assurance.

3. Révocation automatique du syndic en cas de vote d'un nouveau contrat

Le décret précise : « **qu'une délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau** » (article Annexe 1 du décret du 17 mars 1967, 2. « **Durée du contrat** »).

À ce titre, en cas de révocation fondée sur un motif légitime, la délibération mettra fin automatiquement au mandat du syndic qui ne pourra plus agir au nom du syndicat des copropriétaires ni percevoir d'honoraires ou encore d'indemnités.

4. Pénalité pour absence de communication de la fiche synthétique auprès du copropriétaire

Le décret sur le contrat type reprend l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR, en précisant qu'à partir de l'entrée en vigueur de l'obligation pour le syndic d'établir une fiche synthétique de l'immeuble, le défaut sa présentation sera un motif de révocation du syndic (article Annexe 1 du décret du 17 mars 1967, 6.).

Par ailleurs, le défaut de mise à disposition de la fiche synthétique aux copropriétaires entraînera une pénalité financière qui doit être déterminée par les parties et qui doit être exprimée en euros par jour de retard.

Cette pénalité sera déduite de la rémunération du syndic, lors du dernier appel de charge de l'exercice.

Le conseil syndical devra donc déterminer avec le syndic le montant de la pénalité qui devra être inscrit sur le contrat type.

5. Remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés

Le syndic devra être en mesure de justifier les demandes de remboursements de frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés (article Annexe 1, 7.1.5 pour les prestations prévues au forfait, 7.2.1 pour les prestations particulières). Il ne pourra plus, de manière arbitraire, présenter une facture à son en-tête sans que le conseil syndical ne puisse vérifier les montants inscrits (frais réels).

6. La production de photocopies concernant les tâches de gestion courante incluse dans le forfait de base

Le syndic ne pourra plus facturer, en plus de ses honoraires, des frais pour les photocopies concernant des tâches de gestion courante, y compris celles nécessaires à la convocation de l'assemblée générale et de ses documents joints, ainsi que celles relatives à la diffusion du procès-verbal.

Il faudra être vigilant à ce que le syndic ne gonfle pas abusivement les honoraires de base pour y inclure les frais de photocopies qu'il estimerait entre 30 et 50 centimes d'euro l'unité. L'ARC conseille un tarif à l'unité de 10 centimes d'euro.

III. Comment bien mettre en concurrence les cabinets de syndic et comment bien négocier les honoraires de base et les prestations particulières

Face à ce nouveau contrat type de syndic, deux questions fondamentales vont se poser :

- ▶ comment réaliser une mise en concurrence efficace des cabinets de syndic ?
- ▶ comment estimer au plus juste les honoraires de base du syndic ainsi que les prestations particulières ?

En effet, pour déterminer le coût du forfait, certains syndics vont tout simplement additionner les honoraires de base ainsi que les prestations particulières facturées l'année précédente. Aucun tri préalable ne sera réalisé.

La proposition d'honoraires sera alors excessive, puisque seront inclus dans ce tarif, des coûts émanant de prestations illégales ou abusives.

C'est par exemple le cas si le syndic prend en considération, pour estimer ses honoraires de base, le coût de la photocopie à 40 centimes d'euro l'unité, ou encore s'il impute le montant du « *forfait administratif* » par lot.

Nous avons ainsi relevé le cas d'un syndic professionnel qui a soumis un contrat « **tout compris** » dans lequel il présente pour une copropriété de 20 lots un coût annuel de 8 880 € soit **444 €** le lot alors que l'amplitude varie de 200 à 300 € par lot en région parisienne.

Il est donc impératif, avant même de procéder à une mise en concurrence des cabinets de syndics, que le conseil syndical s'organise pour préparer les éléments du contrat type. Pour cela, il devra définir les prestations qu'il souhaite intégrer dans le forfait de base. Nous allons ainsi vous présenter les fiches disponibles au point VI de ce guide et l'outil CONTRATSYNDIC développé pour nos adhérents.

Le conseil syndical devra par ailleurs calculer le montant acceptable des honoraires de base, et déterminer les tarifs maximums des prestations particulières qui seront inscrites dans le contrat de mandat. Nous allons ainsi vous présenter les références de l'ARC, issues de notre Observatoire des charges, pour vous guider.

1. Réaliser une mise en concurrence efficace

La loi ALUR, qui a modifié la loi du 10 juillet 1965, avait comme ambition de recréer une relation de confiance entre le syndic professionnel et les copropriétaires.

Pour cela, elle a prévu plusieurs dispositions ayant pour vocation d'inciter les syndicats à être plus efficaces et surtout transparents.

Comme nous allons le voir à travers ce chapitre, il semble que ces dispositions ont parfois été, au final, contre-productives et surtout qu'elles sont déjà détournées par certains cabinets de syndic.

a) Obligation légale de mise en concurrence du cabinet de syndic en place

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, oblige actuellement le conseil syndical à mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic lorsque le mandat du syndic arrive à terme.

La volonté du législateur était d'obliger les syndicats à être les plus performants possible, sachant que le conseil syndical serait contraint de remettre en concurrence leur contrat dès la fin de leur mandat.

Suite à l'intervention de l'ARC auprès des députés, la loi MACRON, promulguée le 6 août 2015, a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, qui avait déjà été modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette nouvelle disposition entre en vigueur à partir du 6 novembre 2015.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 sera désormais, à partir du 6 novembre 2015, ainsi rédigé :

« (...) **Tous les trois ans**, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant même la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, 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. Toutefois, le conseil syndical est **dispensé** de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale **annuelle** qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Nous allons donc refaire un bref historique de l'évolution de cet article 21 et préciser les motifs qui ont poussé à l'amender, pour ensuite analyser les apports de la nouvelle version introduite par la loi MACRON.

Mais avant, il est essentiel de préciser à qui incombe cette obligation de mise en concurrence des contrats de syndic.

b) Obligation de mise en concurrence à la charge du seul conseil syndical

L'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic visée par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au **conseil syndical**.

À ce titre, le conseil syndical doit préalablement à l'élaboration de la convocation de l'assemblée générale, procéder à un appel d'offres auprès de différents cabinets de syndic afin de retenir le ou les contrats qu'il souhaite inscrire à l'ordre du jour.

Ceci étant, il peut s'avérer qu'à la suite d'une mise en concurrence, le conseil syndical considère que le contrat du syndic en place reste le plus intéressant et décide de ne présenter alors à l'ordre du jour aucun nouveau contrat de syndic.

Dans ce cas, et à défaut de proposition d'un autre contrat de syndic à l'initiative d'un copropriétaire, l'assemblée générale n'aura que le seul contrat du syndic en place sur lequel se prononcer sans que, pour autant on puisse considérer que le conseil syndical n'a pas respecté son obligation de mise en concurrence.

En effet, cette obligation consiste à réaliser **en amont de l'assemblée générale** une mise en concurrence sans être contraint pour autant de présenter à l'ordre du jour un ou plusieurs contrats de syndic.

Si un copropriétaire reprochait au conseil syndical de n'avoir pas respecté sa mission visée à l'article 21, il suffirait alors au conseil syndical de présenter les différents contrats étudiés et d'indiquer que celui du syndic en place répondait mieux aux attentes de la copropriété.

Ceci étant dit, conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967, tout copropriétaire peut toujours imposer à son syndic de mettre à l'ordre du jour une proposition de contrat de syndic qu'il aura préalablement envoyée par lettre RAR ce qui est rappelé dans la rédaction de cet article 21.

L'ordre du jour peut donc prévoir la mise en concurrence avec plusieurs contrats de syndicats qui n'émanent pas forcément du conseil syndical.

Il faut donc bien distinguer les obligations et pouvoirs de chacun :

- ▶ seul le conseil syndical a une **obligation** de mise en concurrence des contrats de syndic ;
- ▶ quant aux autres copropriétaires (dont les membres du conseil syndical individuellement) ou au syndic, ils n'ont **aucune obligation** de mise en concurrence, mais restent cependant libres de soumettre à l'ordre du jour un ou plusieurs contrats de syndic.

	Conseil syndical	Membres du conseil syndical	Copro-priétaires	Syndic
Obligation de mise en concurrence du contrat de syndic	✓	✗	✗	✗
Possibilité de proposer à l'ordre du jour un contrat de syndic concurrent	✓	✓	✓	✓

c) Évolutions législatives de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 depuis 2014 et actions de l'ARC

L'article 25 (e) de la loi MACRON a modifié l'article 55 de la loi ALUR du 24 mars 2014, concernant l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic.

Rappelons ce que prévoyait la loi ALUR (2014), pour présenter les évolutions introduites par la loi MACRON.

La loi ALUR prévoyait une obligation à la charge du conseil syndical de mettre en concurrence le contrat de syndic en place dès que son mandat arrivait à échéance.

C'est la rédaction en vigueur jusqu'au 5 novembre 2015.

Même si le conseil syndical était satisfait de son syndic, il était tout de même tenu de le mettre en concurrence.

Cela l'obligeait donc à réaliser inutilement un appel d'offres auprès de différents cabinets de syndic, sachant qu'au final il retiendrait le contrat du syndic en place.

Cette disposition a surtout créé un effet contreproductif, puisque les syndicats imposaient des contrats de mandat d'une durée **de trois ans**, évitant ainsi d'être mis en concurrence tous les ans.

Suite à l'intervention de l'ARC auprès des députés, le projet de loi MACRON a introduit un premier amendement qui prévoyait une mise en concurrence à partir du **deuxième renouvellement** de contrat du syndic.

Cela ne réglait pas le problème, mais le repoussait tout simplement d'un an.

Nous avons donc saisi les ministères du Logement et de la Justice pour leur faire part des effets pervers de cette disposition et leur rappeler que la seule

solution efficace serait de donner au conseil syndical la possibilité de déroger à cette obligation dès qu'il estimait que cela n'était pas utile.

Un deuxième amendement correctif au projet de loi MACRON a été proposé et adopté, reprenant en partie nos recommandations.

Il faut distinguer deux volets dans la nouvelle mouture (loi MACRON, 2015) de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il y a d'une part, les nouvelles **conditions** concernant la mise en concurrence des contrats de syndic, et d'autre part les **modalités de dispense** de cette obligation.

Reprenons chacun de ces deux volets.

• Une obligation de mise en concurrence tous les trois ans

L'article 21 (version en vigueur le 6 novembre 2015) précise dans sa première phrase : « **tous les trois ans**, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant même la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic (...) ».

Ce délai de trois ans reste ambigu, car il faut déterminer à partir de quand doit être calculée cette échéance.

On peut considérer, en toute logique, qu'il s'agit de la date du début du contrat de mandat de syndic. Pour les contrats signés pour une période de 1 ou de 3 ans cela ne pose donc pas de problème. En revanche pour les contrats signés pour une durée de deux ans et ensuite renouvelés pour une même période, cela présente une difficulté juridique.

En effet, le conseil syndical sera, au cours de la troisième année, dans l'impossibilité de remettre en concurrence le contrat de syndic en cours d'exécution.

En tout état de cause, cette obligation reste bien à la charge du conseil syndical qui, discrétionnairement, organise et réalise la mise en concurrence des contrats de syndic pour ensuite proposer à l'ordre du jour d'éventuels autres contrats.

• Possibilité de dispense de mise en concurrence obligatoire

La suite de l'article 21 (version en vigueur le 6 novembre 2015) précise : « Toutefois, le conseil syndical est **dispensé** de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle **qui précède** celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire **décide** à la majorité de l'article 25 **d'y déroger**. Cette question est **obligatoirement inscrite** à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Cette disposition - par rapport à celle proposée initialement par la loi ALUR - prévoit donc la possibilité **d'accorder au conseil syndical une dispense de mise en concurrence obligatoire des contrats de syndic**.

Néanmoins, cette dérogation doit être à l'initiative non pas du conseil syndical, comme demandé par l'ARC, mais de l'assemblée générale. En effet, il revient aux copropriétaires, lors **de l'assemblée générale** annuelle précédant la fin du mandat de syndic, de se prononcer pour accorder au conseil syndical la dispense de mise en concurrence.

Il est donc demandé aux copropriétaires de décider **un an avant la fin du mandat du syndic**, de l'opportunité ou non de mettre en concurrence le syndic en place. Pour cela, la loi impose que soit inscrite à l'ordre du jour la question de la dérogation de mise en concurrence du contrat de syndic.

Cette disposition, qui oblige à en référer à l'assemblée générale, nous semble inadaptée. En effet, dans le cas où l'assemblée générale n'accorde pas cette dérogation, deux réactions sont alors possibles de la part du syndic :

- ▶ si le syndic se sent menacé, il peut faire en sorte d'être plus efficace, afin d'être concurrentiel ;
- ▶ ou a contrario si le syndic se sent mis en défaut ; ou « **sur le départ** » il peut se désengager de la gestion de la copropriété sur l'année à venir.

Cette nouvelle rédaction de l'article 21 n'apporte en réalité quasiment aucune avancée essentielle dans la bonne gestion des copropriétés.

En effet, de deux choses l'une :

- ▶ soit la gestion du syndic satisfait le conseil syndical et les copropriétaires et, dans ce cas, il n'y a pas lieu de le mettre en concurrence ;
- ▶ soit il est défaillant et indépendamment du délai de trois ans ou de la dérogation accordée par l'assemblée générale, les conseillers syndicaux restent libres de présenter à l'ordre du jour un ou plusieurs projets de contrat de syndic à l'échéance du contrat en cours.

Cette disposition a finalement pour principal mérite de rappeler qu'il est important de mettre de temps en temps le syndic en place en concurrence, si ce n'est pour en changer, du moins pour l'obliger à renégocier le montant de ses honoraires.

d) L'enjeu d'une mise en concurrence efficace

La vraie question n'est donc pas de savoir s'il faut ou non réaliser une mise en concurrence des contrats de syndic, mais de savoir **comment** la réaliser de manière efficace.

Depuis l'entrée en vigueur du décret sur le contrat type, l'ensemble des cabinets de syndic est contraint de répondre sur un même modèle de contrat.

Cela est donc censé rendre plus facile la détection des clauses abusives ou illégales insérées dans les contrats de syndic, mais aussi de comparer rapidement les tarifs et variables mentionnés dans le contrat de syndic afin de mieux identifier le respect des attentes et besoins de la copropriété.

L'ARC a d'ailleurs développé un outil internet **CONTRATSYNDIC** (cf. point B, 3.) qui permet aux conseillers syndicaux d'élaborer un contrat type à partir des éléments qu'ils souhaitent voir figurer dans le contrat.

2. Comment réaliser un appel d'offres efficace des cabinets de syndic ?

Avant la parution du décret sur le contrat type, les syndicats avaient tendance à proposer un contrat qui était quasiment non négociable. C'est ce que l'on appelle un contrat dit « **d'adhésion** » où le « **souscripteur** » (syndicat de copropriétaires) est tenu d'accepter le contrat tel que défini par le syndic, sans pouvoir le modifier.

Les rédacteurs du décret sur le contrat type de syndic ont donc voulu rééquilibrer cette situation juridique, en prévoyant des prestations qui sont ajustables en fonction de la configuration de la copropriété et des besoins exprimés par le conseil syndical.

Ainsi, même si le contrat type est figé, interdisant aux syndicats de modifier ou de supprimer une clause, il prévoit néanmoins d'ajuster certaines prestations comme le nombre de visite(s) de l'immeuble ou de réunion(s) du conseil syndical avec le syndic ainsi que la durée de la tenue des assemblées générales (voir point I.1 « **Les tâches ajustables** »).

À cela s'ajoute une possibilité de minoration des honoraires en fonction de certaines décisions qui devront être prises par l'assemblée générale (voir point I, 2) : « **Les services valorisables** »).

Il est donc indispensable, avant même de mettre en concurrence les cabinets de syndic, que le conseil syndical puisse élaborer un « **cahier des charges** » clair qui définisse les besoins et attentes du conseil syndical.

C'est pour cela que l'ARC a mis en œuvre deux solutions pour la consultation des syndicats :

- ▶ la première solution consiste à renseigner des fiches par le conseil syndical et le syndic (cf. fiches N° 1 à 3 en partie VI de ce guide) ;
- ▶ la deuxième solution est réservée à nos adhérents collectifs, et elle permet de générer un cahier des charges généré grâce à l'outil CONTRATSYNDIC (cf. point 3 dans cette partie).

a) Définir les prestations à intégrer au forfait

Dans le cadre de la première solution, l'ARC a élaboré deux fiches (N° 1 et N° 2) à renseigner par le conseil syndical et une troisième à faire remplir directement par le syndic prospecté afin de préparer la consultation de différents syndics.

L'objectif est que les syndics interrogés fassent une proposition de contrat en prenant en considération les **spécificités de la copropriété** (fiche N°1) et les besoins exprimés par le conseil syndical (fiche N°2). En procédant ainsi, les conseillers syndicaux seront assurés de recevoir des offres adaptées à leur copropriété et comparables entre elles.

La première fiche a pour objet de décrire les caractéristiques de la copropriété (nombre de lots, équipements collectifs, présence de gardien, type d'énergie utilisée pour le chauffage collectif...).

La deuxième fiche a pour fonction de présenter les besoins et attentes du conseil syndical en fonction des caractéristiques de la copropriété (nombre de visite(s) de l'immeuble, nombre de réunion(s) du conseil syndical, plage horaire et durée minimum des assemblées générales...).

La dernière fiche (fiche N° 3) est à remplir par le syndic afin qu'il présente son organisation ainsi que les services dont il dispose en interne pour assurer une bonne gestion des copropriétés.

Par ailleurs, notre outil CONTRATSYNDIC, présenté au point 3 de cette partie, et réservé à nos adhérents, reprend ces éléments et permet aux conseils syndicaux de définir un contrat type conforme aux spécificités de la copropriété et à leurs besoins.

b) Comment bien estimer les honoraires de base et le coût des prestations particulières du syndic

Une fois que le conseil syndical aura défini les prestations qu'il souhaite voir figurer dans le forfait de base, il devra :

- ▶ définir le montant des honoraires de base (relatifs au forfait) ;
- ▶ définir le montant des prestations particulières prévues au contrat type.

Comme l'indique l'Observatoire des charges de copropriété de l'ARC, Oscar+, le montant des **honoraires de base** est fonction de la **localisation géographique** (Paris, Ile-de-France hors Paris et Province), du **nombre de lots** principaux (appartements et bureaux/commerces), de la **nature des équipements** et des **services collectifs** (gardiennage, chauffage collectif, ascenseur, parkings souterrains, comptage divisionnaire de l'eau et du chauffage,...).

Le tableau figurant ci-après présente les amplitudes constatées sur l'exercice 2014 dans l'Observatoire en fonction des paramètres exposés ci-dessus.

Paris	Minimum	Médiane	Maximum
de 2 à 25 lots	220 €	280 €	340 €
de 26 à 50 lots	200 €	250 €	300 €
de 51 à 100 lots	180 €	220 €	260 €
plus de 100 lots	160 €	200 €	240 €
Île-de-France (hors Paris)			
de 1 à 25 lots	200 €	250 €	300 €
de 26 à 50 lots	180 €	230 €	280 €
de 51 à 100 lots	165 €	205 €	245 €
plus de 100 lots	150 €	190 €	230 €
Province			
de 1 à 25 lots	170 €	210 €	250 €
de 26 à 50 lots	155 €	195 €	235 €
de 51 à 100 lots	140 €	180 €	220 €
plus de 100 lots	125 €	155 €	185 €

• Comment déterminer le montant des honoraires de base acceptables pour votre copropriété ?

Il faut prendre en compte les caractéristiques de votre copropriété et déterminer à quel panel de copropriétés on peut la rattacher.

Un des critères de sélection est la nature des services et équipements collectifs et la charge de travail que ces services et équipements génèrent pour le syndic. Les services collectifs qui nécessitent une forte charge de travail sont notamment la gestion du personnel (gardien et employé d'immeuble) et la gestion d'un parking souterrain.

1^{er} panel : copropriétés dont le montant des honoraires doit être proche de la valeur minimale

Ces copropriétés présentent les caractéristiques suivantes :

- ▶ pas ou peu de services et équipement collectifs ;
- ▶ pas de sinistres ni d'impayés.

2^{ème} panel : copropriétés dont le montant des honoraires doit être proche de la valeur médiane

- Ces copropriétés présentent les caractéristiques suivantes :
- ▶ des services et équipements collectifs ne nécessitant pas une grosse charge de travail (ascenseur, comptage divisionnaire de l'eau et du chauffage) ;
 - ▶ peu de sinistres (un par an au plus) et peu d'impayés (moins de 10%).

3^{ème} panel : copropriétaires dont le montant des honoraires doit être proche de la valeur maximale

- Ces copropriétés présentent les caractéristiques suivantes :
- ▶ tous les services et équipements collectifs et en particulier ceux nécessitant une grosse charge de travail (gestion du personnel, parking souterrain) ;
 - ▶ un nombre important de sinistres (plus d'un par an) et d'impayés (plus de 10%).
- Selon ces indications, il faudra évaluer une fourchette des honoraires de référence.

• **Comment détermine-t-on les valeurs à ne pas dépasser pour les prestations particulières autorisées par le nouveau décret ?**

Il convient de se référer au tableau ci-dessous qui prend en compte les variations constatées en fonction de la localisation géographique de la copropriété.

Colonne 1	Paris	IDF hors Paris	Province
Modalités de rémunération des prestations particulières			
Vacations gestionnaire heures ouvrables	95	86	79
Vacation assistante heures ouvrables	80	73	67
Vacation gestionnaire avant 20h	120	109	100
Vacation gestionnaire de 20h à 22h	140	127	117
Vacation gestionnaire après 22h	73	67	61
Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires			
Frais de tenue d'une AG extraordinaire par lot	15	14	13

Réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2h par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait	190	172	158
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec ou sans rédaction d'un rapport, en présence ou non du conseil syndical par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait		*	
Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division			
Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965		*	
Publication de l'état descriptif de division		*	
Prestations relatives de gestion administrative et matérielle relatives au sinistre			
Déplacement sur les lieux		*	
Prise de mesures conservatoires		*	
Assistance aux mesures d'expertise		*	
Suivi du dossier auprès de l'assureur		*	
Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement)			
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	30	30	30
Constitution du dossier transmis à l'avocat, l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique	175	159	146
Suivi du dossier transmis à l'avocat		*	
Autres prestations			
Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II)		*	
Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s), en cas de changement de syndic		*	
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic		*	
Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965		*	
Constitution et suivi du dossier de subvention au profit du syndicat		*	
Immatriculation initiale du syndicat		*	
Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires			
Frais de recouvrement			
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	30	30	30
Relance après mise en demeure	10	10	10

Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	160	146	134
Frais de constitution d'hypothèque		*	
Frais de mainlevée d'hypothèque		*	
Dépôt d'une requête en injonction de payer		*	
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	175	159	146
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)		*	
Frais et honoraires liés aux mutations			
Établissement de l'état daté	300	280	250
Opposition sur mutation	160	146	134
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	100	90	80
Frais de délivrance des documents sur support papier			
Délivrance copie du carnet d'entretien	25	23	20
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	25	23	20
Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.134-3 du CCH	25	23	20
Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes	25	23	20

* facturation à la vacation horaire

c) Comment élaborer le cahier des charges de l'appel d'offres et générer le contrat définitif avec CONTRATSYNDIC

Suite à la publication du décret sur le contrat type de syndic en date du 26 mars 2015, l'ARC a décidé de développer un outil informatique dénommé **CONTRATSYNDIC** afin d'aider les conseils syndicaux à :

- ▶ bien préparer et mettre en œuvre la recherche d'un nouveau syndic ou la reconduction du syndic en place ;
- ▶ comparer plusieurs propositions de contrat de syndic ;
- ▶ générer un contrat type adapté aux besoins de la copropriété.

Cet outil peut également être utilisé par les syndicats bénévoles pour générer leur propre contrat de syndic. En revanche concernant les syndicats coopératifs, étant donné que le contrat type n'est pas adapté à leur mission, l'ARC a choisi pour l'instant de ne pas générer leur contrat à partir de cet outil.

L'outil **CONTRATSYNDIC** est constitué de trois modules :

- ▶ le premier module permet de créer le cahier des charges du futur contrat de syndic ainsi qu'un projet de contrat type de syndic prérempli en fonction du cahier des charges de la copropriété ;
- ▶ le second module permet de comparer plusieurs propositions de contrat de syndic élaborées à partir du même cahier des charges ;
- ▶ le troisième module permet de générer le contrat type définitif.

• Présentation de la génération du cahier des charges ou du projet de contrat type

Le premier module propose de remplir deux fiches essentielles à la production du cahier des charges ou du projet de contrat type adapté à la copropriété (sur le modèle des fiches N°1 et N°2 en partie VI de ce guide) :

- ▶ la **fiche d'identité** de la copropriété décrivant ses principales caractéristiques : localisation, nombre de lots, services et équipements collectifs en place, ...
- ▶ la **fiche des besoins et des attentes** en terme de gestion et de gouvernance de la copropriété : durée et horaires de l'assemblée générale, nombre de visites par le syndic, nombre de réunions avec le conseil syndical, ...

Ces deux fiches constituent le cahier des charges du futur contrat de syndic. Une fois établi, les conseils syndicaux ont la possibilité d'envoyer ce **cahier des charges** à leur syndic en place ou à plusieurs syndicats s'ils souhaitent effectuer une mise en concurrence. Ils peuvent également aller au-delà en générant et en envoyant aux syndicats un projet de contrat type pré-rempli pour accélérer le processus de consultation.

Le projet de contrat type généré prend en compte :

- ▶ les informations communiquées par les conseils syndicaux dans les deux fiches d'identité et de besoins (fiches N°1 et N° 2) ;
- ▶ les valeurs de référence des honoraires de base et des prestations particulières utilisées dans **OSCARSYNDIC** (outils réservés aux adhérents collectifs, cf. point 4) pour l'évaluation de la performance des contrats de syndic.

Pour calculer les honoraires de base à inscrire dans le projet de contrat, l'outil a besoin de connaître :

- ▶ la localisation géographique de la copropriété : Paris, Ile-de-France hors Paris, Province ;
- ▶ le nombre de lots principaux (appartements, commerces) ;

- ▶ le niveau de complexité de la gestion de la copropriété afin de la rattacher à un des trois panels retenus (cf. point 2) a.) :

Le résultat obtenu est susceptible d'être modulé en fonction des choix concernant l'extranet et l'archivage. En effet, le montant du forfait calculé par l'outil s'appuie sur les deux hypothèses suivantes : le syndic met à disposition un extranet au titre du forfait et l'archivage n'est pas externalisé.

Si les décisions prises sur ces deux services sont à l'opposé de ces hypothèses, le montant du forfait à inscrire dans le projet du contrat type doit être modulé selon le principe suivant :

- ▶ pour l'extranet, réduction du montant des honoraires de base de « **12 € nombre de lots principaux** » en cas de dispense accordée au syndic de mettre l'extranet à disposition ;
- ▶ pour l'archivage, réduction du montant des honoraires de base de « **10 € nombre de lots principaux** » en cas d'autorisation d'externalisation de l'archivage.

Pour déterminer les montants de référence des prestations particulières à inscrire dans le contrat, l'outil a seulement besoin de connaître la localisation géographique de la copropriété (cf. point III, 2) b.).

• Comparaison de plusieurs propositions de contrat type

L'outil **CONTRATSYNDIC** permet aux conseils syndicaux de réaliser la comparaison de plusieurs propositions de contrat recueillies dans le cadre d'une mise en concurrence effectuée à partir du précédent module.

Dans le cadre de ce service, les conseils syndicaux doivent saisir dans un premier temps les informations recueillies dans les propositions de contrat de syndic, ce qui permettra de générer le tableau ci-dessous :

FORFAIT DE BASE & PRESTATIONS PARTICULIÈRES & PRESTATIONS IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES	RÉFÉRENCE Oscarsyndic	SYNDIC 1	Écart avec Oscarsyndic	SYNDIC 2	Écart avec Oscarsyndic	...	ANALYSE DU MEILLEUR COÛT	Écart avec Oscarsyndic	COÛTS CONTRAT TYPE RENÉGOCIES ou RETENUS AUPRÈS DU SYNDIC CHOISI	Écart avec Oscarsyndic
Honoraires de base ou Forfait de base										
Etc...										

À partir des résultats de ce tableau, ils peuvent détecter les principaux écarts avec les différentes rubriques du contrat type de référence et ainsi choisir un des syndics parmi les différentes propositions. Il est ensuite proposé aux conseils syndicaux de renégocier les coûts de certaines prestations auprès du syndic choisi s'ils n'apparaissent pas comme « **optimum** » (non obligatoire, mais fortement conseillé). Enfin, les conseillers syndicaux rentreront les données du contrat type définitif dans la colonne « **coût contrat type renégocié ou retenu auprès du syndic choisi** ».

• Élaboration du contrat type définitif

Ce troisième module de l'outil **CONTRATSYNDIC** permet aux conseillers syndicaux d'élaborer le contrat type définitif à partir de la colonne « **Coûts contrat type renégocié ou retenu auprès du syndic choisi** » fourni par le module précédent.

d) Comment évaluer la performance du contrat en vigueur ou du nouveau contrat proposé par votre syndic ? Présentation d'OSCARSYNDIC

L'ARC a développé un autre outil informatique complémentaire à **CONTRATSYNDIC**, appelé, **OSCARSYNDIC**, qui permet aux copropriétés d'évaluer la **performance** d'un contrat de syndic. Cet outil est accessible à partir du portail de l'adhérent à l'adresse suivante www.leportaildelarc.fr et fonctionne comme Oscar+ pour l'évaluation des charges de copropriété.

Les adhérents retrouveront une présentation complète de cet outil dans la revue trimestrielle numéro 109.

Après avoir saisi les principales caractéristiques de la copropriété (région d'implantation, nombre de lots, équipements et services collectifs assurés), les conseils syndicaux doivent :

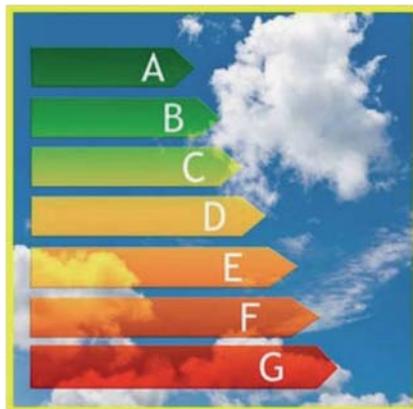
- ▶ fournir des données (type de contrat : classique - pour les anciens contrats toujours en cours - ou contrat type « **tout sauf** » ; montant des honoraires de base et des prestations particulières du dernier exercice écoulé, ...) ;
- ▶ répondre à plusieurs questions par **OUI** ou par **NON** (frais de gestion d'un compte séparé, facturation d'un forfait administratif pour la gestion courante, honoraires de gestion de travaux exceptionnels affichés dans le contrat,...).

À partir des informations saisies sur les honoraires de base et sur les caractéristiques de la copropriété, **OSCARSYNDIC** peut les comparer aux valeurs de référence qui sont fonction du panel de copropriétés qui lui correspond.

Cela permet à **OSCARSYNDIC** de produire une étiquette d'évaluation notant le contrat de A à G et un « **diagnostic de performance du contrat de syndic** ».

Valeur des différents niveaux de l'étiquette

- ▶ **A.** Excellentissime !
- ▶ **B.** Très bon niveau !
- ▶ **C.** Bon niveau.
- ▶ **D.** Dans la moyenne.
- ▶ **E.** Niveau insuffisant.
- ▶ **F.** Niveau alarmant !
- ▶ **G.** Catastrophique !



IV. Comment répondre à son syndic en cas d'annonce de forte augmentation de ses honoraires ?

Certains syndicats professionnels mettent en œuvre le contrat type prescrit par le décret du 26 mars 2015 en l'accompagnant d'une augmentation extrêmement importante de leurs honoraires.

Les premiers chiffres affichés sont tout simplement hallucinants, puisqu'ils représentent une réévaluation de 30 à 60% par rapport aux honoraires de base proposés lors de l'exercice précédent.

Les syndicats affirment que cette augmentation n'est pas un moyen pour eux d'accroître davantage leur marge financière, mais que cela est la conséquence directe de l'entrée en vigueur du contrat type, dit aussi « **contrat tout sauf** ».

Leur argumentaire tient en deux points :

- ▶ Le premier argument concerne les nouvelles obligations introduites par la loi ALUR à l'égard du syndic, impliquant la réalisation de tâches supplémentaires.
- ▶ Le second argument concerne les prestations qui pouvaient auparavant faire l'objet d'une facturation supplémentaire et qui sont désormais incluses dans le forfait de base.

Nous allons donc reprendre point par point l'ensemble de ces affirmations afin de vérifier si elles sont justifiées.

En fonction des propos avancés par leur syndic, les conseillers syndicaux pourront alors évaluer si l'augmentation des honoraires proposée semble acceptable.

1. Les nouvelles obligations issues de la loi ALUR

Rappelons pour commencer que les nouvelles obligations qui s'imposent aux syndicats n'émanent pas intégralement du décret relatif au contrat type du 26 mars 2015, mais aussi de la loi ALUR du 24 mars 2014.

D'ailleurs, selon les professionnels de l'administration de biens, plusieurs de ces dispositions étaient déjà mises en œuvre avant même l'entrée en vigueur de cette loi.

Les honoraires pratiqués avant le contrat type étaient donc estimés en prenant en considération la plupart de ces obligations.

Dans le cas contraire, les syndicats ont déjà, au cours des deux dernières années, réévalué leurs honoraires, en prévision, ou suite à l'entrée en vigueur de ces

nouvelles obligations. L'ARC a d'ailleurs dû réagir pour freiner cette première vague d'augmentation des honoraires qui a tout de même permis à certains syndicats de réévaluer leurs honoraires de plus de 20 % avant même l'entrée en vigueur du contrat type.

Les cabinets de syndic ne peuvent donc pas, à chaque exercice, réclamer une augmentation de leurs honoraires en invoquant les mêmes arguments.

Analysons donc point par point chacun de ces arguments afin de vérifier s'ils justifient effectivement une réévaluation des honoraires.

a) Compte bancaire séparé

Bien avant la loi ALUR, la plupart des cabinets de syndic affirmaient que l'ensemble de leurs copropriétés mandantes bénéficiaient d'un compte bancaire séparé.

Les syndicats ne peuvent donc pas, à présent, affirmer que l'ouverture d'un compte bancaire séparé est une nouvelle contrainte nécessitant une réévaluation des honoraires.

Par ailleurs, l'ARC a démontré à travers plusieurs articles publiés sur son site internet et dans sa revue que le compte bancaire séparé représente en réalité un gain de productivité important pour le syndic.

En effet, chaque copropriété disposant de son propre relevé bancaire, le syndic peut réaliser plus rapidement les rapprochements bancaires. Cela n'entraîne donc pas une surcharge de travail, mais, au contraire, un gain de temps.

La meilleure preuve est que la grande majorité des cabinets de syndic n'a pas recruté de personnel supplémentaire pour faire face à « **l'obligation** » d'un compte bancaire séparé (rappelons qu'il s'agit en fait de la suppression de la possibilité - pour les copropriétés de plus de 15 lots - de déroger à l'obligation déjà existante initialement).

On peut donc émettre deux hypothèses : soit, comme on le dit, cette obligation n'implique pas une surcharge de travail, soit les syndicats n'ont pas ouvert de vrais comptes bancaires séparés.

Rajoutons pour finir que, comme indiqué en introduction, la plupart des syndicats ont déjà appliqué lors de l'exercice précédent une augmentation de leurs honoraires suite à la généralisation de cette obligation.

Les syndicats ne peuvent donc pas réutiliser cet argument suite à l'entrée en vigueur du contrat type pour justifier une nouvelle augmentation !

b) Formation continue

L'article 24 de la loi ALUR, modifiant l'article 3.1 de la loi HOGUET, impose aux syndicats de suivre une **formation continue** à défaut de quoi leur carte professionnelle ne sera pas renouvelée.

Les syndicats vont donc justifier leur demande d'augmentation d'honoraires en affirmant qu'ils doivent à présent financer des formations pour être en conformité avec les exigences légales.

Cet argument est aussi discutable, pour deux raisons :

- ▶ d'une part, on peut espérer que les cabinets de syndic n'ont pas attendu l'obligation prescrite par la loi pour mettre en place une politique de formation continue à destination de leur personnel. Il serait en effet inquiétant qu'un gestionnaire de copropriété ne soit pas à jour des évolutions des dispositions légales et réglementaires en matière d'administration de biens ;
- ▶ d'autre part, depuis fort longtemps, le Code du travail impose à chaque société (y compris aux cabinets de syndicats) de cotiser à un organisme collecteur (OPCA) selon la masse salariale, au titre de la formation professionnelle, afin que l'ensemble des salariés puisse bénéficier de formations.

La loi ALUR n'a donc prévu aucune nouvelle obligation qui ait un impact financier sur les ressources du cabinet de syndic. Elle a seulement conditionné le renouvellement de la carte professionnelle à la preuve de la **mise en œuvre** de ces formations.

Certes, les petits cabinets de syndic peuvent rencontrer plus de difficultés à la mise en œuvre de ces formations puisque le montant cotisé pour assurer leur formation continue n'est pas très élevé annuellement. Néanmoins, ces formations peuvent être réalisées sur plusieurs années.

c) Fiche synthétique de l'immeuble

L'article 54 de la loi ALUR, modifiant l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, impose aux syndicats la création d'une fiche synthétique pour chaque copropriété mandante dans laquelle on retrouvera les données financières et techniques de l'immeuble.

Le contenu de cette fiche devra être défini par un décret qui est toujours en attente de publication.

Cette obligation rentrera en application de manière progressive. La première échéance est prévue pour le 31 décembre 2016 et concerne les syndicats de

copropriétaires de plus de 200 lots et se prolongera jusqu'au 31 décembre 2018 pour ceux ayant moins de 50 lots.

En l'état actuel, le syndic ne peut donc pas réclamer une augmentation de ses honoraires sachant d'autant plus que le décret définissant les tâches à réaliser n'est pas encore publié.

d) Immatriculation de la copropriété

Les articles 52 et 53 de loi ALUR ont prévu une nouvelle obligation d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Un décret permettant de définir les conditions d'application est toujours en attente de publication.

Comme pour la fiche synthétique, son entrée en vigueur est progressive et respecte les mêmes échéances. Par ailleurs, il est à rappeler que conformément au décret sur le contrat type, **l'immatriculation initiale** de la copropriété pourra faire l'objet d'une **facturation supplémentaire**. Le syndic ne peut donc pas réclamer une augmentation de ses honoraires de base pour cette prestation.

En l'état actuel, une réévaluation des honoraires à ce titre serait donc totalement incohérente.

e) Extranet

Avant même l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la plupart des syndicats mettaient déjà un extranet à la disposition des syndicats de copropriétaires.

Ce dispositif, qui est présenté comme une avancée pour les copropriétés, est avant tout un moyen pour les cabinets de syndicats d'augmenter leur productivité, voire même de réduire leurs coûts de fonctionnement. C'est d'ailleurs eux qui sont à l'initiative de ces nouvelles obligations.

En effet, la plupart des syndicats utilisent cette solution pour mettre en ligne les appels de fonds afin que les copropriétaires puissent procéder au paiement par internet.

Cette solution informatique permet de soulager le personnel des cabinets de syndicats de plusieurs tâches qu'ils réalisaient auparavant.

Par ailleurs, certains syndicats mettent en ligne les factures, évitant ainsi d'être sollicités par les conseillers syndicaux pour en avoir communication, optimisant ainsi leur temps.

Il est d'ailleurs intéressant de constater que la plupart des contrats de syndicats ne prévoient aucune réduction des honoraires dans le cas où le syndicat de copropriétaires dispense le syndic de mettre à sa disposition un extranet.

Cela prouve que ce service est avant tout à l'avantage du cabinet, et non à celui du syndicat de copropriétaires.

Néanmoins, il faut nuancer nos propos, étant donné qu'il existe plusieurs types d'extranet. En effet, la loi ALUR n'a pas prévu la publication d'un décret permettant de définir le **contenu** de l'extranet et les **données minimum** à mettre en ligne. Chaque syndic est alors libre de proposer sa propre solution.

Il faudra donc distinguer deux types d'extranets :

- ▶ les extranets « **coquilles vides** », où il n'y a que les données permettant au syndic d'augmenter sa productivité, et dans ce cas-là, aucune augmentation des honoraires n'est admissible ;
- ▶ les **extranets efficaces** où l'on retrouve des **documents stratégiques** mis à jour régulièrement, comme le grand livre, les carnets d'entretien de l'immeuble et des équipements, les contrats ou les factures de l'immeuble,... Dans ce cas, on pourra accepter un ajustement maîtrisé des honoraires de base du syndic en fonction de la qualité de la solution proposée.

f) Gestion du fonds travaux

La loi ALUR a introduit une nouvelle obligation à l'égard du syndicat de copropriétaires qui l'oblige à constituer un fonds travaux. Les syndicats considèrent que cette nouvelle obligation justifie une réévaluation de leurs honoraires à cause de :

- ▶ la **gestion comptable et financière** de ces fonds ;
- ▶ l'augmentation de **leur prime d'assurance** par leur caisse de garantie, les fonds à garantir étant plus élevés.

Ce deuxième argument peut s'entendre. En effet, les caisses de garantie vont indiquer que la « **pointe** » des sommes que le syndic gère est plus importante à cause de ces fonds travaux, justifiant une augmentation de la prime d'assurance.

Il faut cependant nuancer cet argument :

- ▶ Il faut tout d'abord rappeler que l'obligation de fonds travaux n'entrera en vigueur **qu'à partir du 1^{er} janvier 2017**. Le syndic ne peut donc pas d'ores et déjà réclamer une augmentation de ses honoraires pour cause de constitution de fonds de travaux, s'il n'est pas encore mis en place.
- ▶ Par ailleurs, l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce fonds sera abondé à hauteur minimum de 5 % du budget prévisionnel. Pour une copropriété ayant un budget de 50.000 euros et voulant respecter au minimum cette obligation, le montant du fonds travaux obligatoire ne sera alors que de 2.500 euros. L'impact sur la prime d'assurance est donc à relativiser.

- ▶ Enfin, la « **pointe** » de trésorerie détenue par un cabinet concerne l'ensemble des copropriétés. Les flux financiers des différentes copropriétés se compensant, la mise en place de fonds travaux ne va donc pas mécaniquement augmenter la « **pointe** » du cabinet.

Pour déterminer l'augmentation acceptable des honoraires, il faut reprendre le coût de la prime réclamée l'année précédente par la caisse de garantie au syndic, par rapport au montant total garanti.

Il suffira alors de proratiser le montant du fonds travaux par rapport au montant de la cotisation. L'estimation sera extrêmement faible, pour ne pas dire marginale.

Partons d'éléments réels :

- ▶ Un syndic déclarant 3 200 000 euros de fonds mandants paye 13 000 euros de prime d'assurance, ce qui représente 0,4 % des fonds mandants. Si on applique ce taux au montant du fonds travaux de 2.500 euros pris en exemple précédemment, l'augmentation acceptable des honoraires de syndic pour faire face à la constitution de ce fonds sera donc de **10 euros** environ pour la copropriété concernée...

2. Les prestations rentrant à présent dans le forfait de base du contrat type

Le second argument des syndicats concerne des prestations qui pouvaient faire l'objet d'une facturation supplémentaire et qui sont à présent incluses dans le contrat type. Voyons donc les différentes tâches concernées.

a) Tenue d'assemblée générale

Le contrat type prévoit que la tenue d'assemblée générale doit être incluse dans le forfait de base. Néanmoins, le décret n'impose pas qu'elle se tienne impérativement en dehors des heures ouvrables.

Autrement dit, à défaut de négociation préalable avec le conseil syndical, le syndicat peut prévoir une tenue de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables. Dans ce cas, cela ne devra avoir aucun impact sur les honoraires du syndicat.

En revanche, si le syndicat intègre la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables alors que le précédent contrat de mandant ne l'intégrait pas, il sera cohérent d'accepter une augmentation des honoraires (différentiel entre heures ouvrables et non ouvrables).

Il faudra donc estimer le surcoût que représente la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables pour l'intégrer dans les honoraires de base.

Par exemple : si le forfait de base prévoyait initialement 3 heures ouvrables à 80 €/heure, il faudrait :

- ▶ définir les heures auxquelles l'assemblée générale doit se tenir réellement. **Exemple** :
 - 1 heure de 19 h à 20 heures à 100 euros ;
 - 2 heures de 20 h à 22 heures à 120 euros ;
 - soit : 340 euros ;
- ▶ déduire ce qui était déjà prévu au contrat initialement (3 h x 80 euros, soit 240 euros).

Soit dans notre exemple une augmentation limitée à 340 euros - 240 euros, soit 100 euros pour basculer d'une assemblée générale prévue dans les heures ouvrables vers une assemblée générale programmée hors heures ouvrables.

À noter : suite à une action de l'ARC, nous avons reçu une réponse de la Direction Départementale de la Protection de la Population (DDPP, service décentralisé de la DGCCRF) qui rappelle que la tenue de l'assemblée générale prévue aux contrats types doit être conforme **aux habitudes de la copropriété**.

Ainsi, si l'assemblée générale est habituellement tenue aux heures non ouvrables du cabinet, le contrat type devra prévoir la tenue de l'assemblée générale en heures non ouvrables dans le forfait de base.

b) Frais de reprographie

Le décret sur le contrat type a effectivement inclus dans le forfait la prise en charge des frais de reprographie. Les syndicats peuvent donc légitimement réclamer une augmentation de leurs honoraires si le contrat précédent n'incluait pas ces frais.

Néanmoins, son coût devra être **maîtrisé** et surtout **estimé** à partir d'éléments comptables vérifiés et justifiés.

Autrement dit, le conseil syndical devra vérifier la production moyenne de photocopies réalisée par le syndicat pour le syndicat de copropriétaires.

Bien entendu, il faudra supprimer de cette estimation les photocopies exceptionnelles dues par exemple à la réalisation de travaux ou à une mise à jour du règlement de copropriété spécifique à un exercice.

Il faudra ensuite déterminer un coût acceptable de la photocopie. En effet, au-delà de 12 centimes d'euro, le tarif est élevé.

À partir de ces éléments, il sera alors facile de déterminer l'augmentation convenable, puisqu'il suffira de multiplier le coût unitaire de la photocopie (0,10 €) par le nombre moyen de photocopies estimé pour la copropriété.

À titre d'exemple, pour une copropriété de 20 lots produisant pour chaque lot 100 photocopies, le coût acceptable d'augmentation des honoraires forfaitaires sera de 200 € (100x 20 lots x 0,10 €).

c) Nombre de visite(s) de l'immeuble

Comme pour le point précédent, le décret a introduit l'obligation d'indiquer sur le contrat type le nombre de visite(s) de l'immeuble que devra assurer le syndic.

La quasi-totalité des contrats prévoyait déjà cette disposition, les coûts étant déjà inclus dans l'estimation des honoraires forfaitaires.

Ceci étant dit, dans l'hypothèse où le conseil syndical souhaiterait inclure un nombre de visite(s) supérieur à celui prévu dans le contrat précédent, cela pourra effectivement faire l'objet d'une réévaluation des honoraires en prenant comme base le taux horaire du gestionnaire négocié dans le contrat.

A contrario, si le conseil syndical considère que le nombre de visites inclus dans le contrat est trop important, il pourra alors réduire son nombre et demander en contrepartie une réduction des honoraires à hauteur du taux horaire négocié dans le contrat.

3. Prestations qui étaient incluses dans la gestion courante et qui depuis, le décret sur le contrat type, peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire

Ce point n'est, bien entendu, pas évoqué par les syndics professionnels qui préfèrent présenter le contrat type comme étant au désavantage de la profession de syndic.

Néanmoins, comme on va le constater, certaines prestations qui étaient incluses dans la plupart des contrats de syndic, peuvent à présent faire l'objet de facturations supplémentaires.

a) Réunion(s) du conseil syndical

À notre grande surprise, les réunions du conseil syndical avec le syndic ne sont pas obligatoirement incluses dans le forfait de base. En effet, leur tenue est prévue, soit au point 7.1.3 dans les « **prestations optionnelles qui peuvent**

être incluses dans le forfait » soit au titre des « **prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire** » (7.2.2).

Certains syndics en ont donc profité pour proposer des contrats types qui n'incluent dans le forfait de base **aucune réunion avec le conseil syndical**, ce qui leur permet ainsi de les facturer en prestation complémentaire. Il faudra impérativement refuser ce modèle de contrat type.

En effet, il faut au minimum prévoir une réunion d'élaboration de l'ordre du jour et du budget prévisionnel, ce qui est une obligation légale.

Par ailleurs, il faudra relativiser l'augmentation des honoraires en fonction du nombre de réunion(s) qui est effectivement inclus. Plusieurs situations sont possibles :

- 1) Le contrat type prévoit le même nombre de réunions que celui prévu dans le contrat précédent. Dans ce cas, aucune augmentation ne se justifie.
- 2) Le contrat type prévoit un nombre de réunion(s) supérieur à celui indiqué dans le contrat précédent. Dans ce cas l'augmentation acceptable devra être estimée à partir du taux horaire du gestionnaire et du nombre d'heures souhaité pour la tenue de ces réunions.
- 3) Le nombre de réunion(s) prévu dans le contrat type est inférieur à celui prévu les années précédentes. Dans ce cas les honoraires devront être revus à la baisse en prenant en considération le taux horaire du gestionnaire.

b) Action judiciaire à l'égard d'un tiers de la copropriété

Deuxième surprise, le contrat type a donné la possibilité au syndic facturer non seulement le courrier de mise en demeure envoyé à l'égard d'un tiers de la copropriété, mais aussi la constitution du dossier à destination de l'avocat en cas de contentieux.

Ce dernier point est d'autant plus incompréhensible que la cour d'appel du 5 mai 2012 avait considéré que cette tâche rentrait dans le cadre de la gestion courante du syndic et ne pouvait faire l'objet d'une prestation supplémentaire.

Ceci étant, puisque le syndic peut à présent facturer des honoraires qui auparavant étaient inclus dans le forfait de base, il devra alors réduire d'autant ses honoraires.

Comme on le constate à travers ce chapitre, la plupart des arguments invoqués par les syndicats ne justifient pas une augmentation de leurs honoraires, ou du moins une réévaluation extrêmement maîtrisée. On est donc bien loin des 30 à 60 % des demandes d'augmentation réclamées par certains syndicats.

Vous entendrez sûrement un autre « **son de cloche** » de la part des syndicats. Il y a donc deux solutions :

- ▶ partir sur une longue négociation qui va impliquer un débat sans fin avec au final un compromis qui sera en réalité à l'avantage du syndic ;
- ▶ établir votre propre contrat type grâce aux nouveaux outils de l'ARC mis à la disposition des adhérents (voir le point III) et solliciter plusieurs cabinets sur la même base pour inciter votre syndic actuel à vous proposer le prix le plus compétitif.

La question n'est donc pas de négocier une augmentation de 3 %, 10 % ou encore 50 %, mais de déterminer les causes et facteurs justifiant une réévaluation des honoraires.

De deux choses l'une : soit le syndic est en mesure de se justifier et il faudra accepter l'augmentation, soit il est dans l'incapacité de le faire et les honoraires précédents devront alors être maintenus au même niveau.

4. Tableaux récapitulatifs

a) ARGUMENTS DES SYNDICATS POUR JUSTIFIER UNE AUGMENTATION DE LEURS HONORAIRES SUITE À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU CONTRAT TYPE

N°	Nouvelles obligations	Arguments du syndic	Réponses à apporter
1	Compte bancaire séparé	Implique des coûts supplémentaires avec une surcharge de travail pour les gestionnaires.	Le compte bancaire séparé permet d'augmenter la productivité du syndic. Le syndic n'a pas recruté de comptable supplémentaire pour faire face à cette obligation.
2	Formation continue	L'obligation de formation continue nous oblige à prévoir un budget supplémentaire qui doit être supporté en partie par les copropriétés mandantes.	Depuis toujours, les sociétés doivent cotiser à un organisme de formation professionnelle. Ce rappel à la règle émanant de la loi ALUR n'implique donc aucun frais supplémentaire pour le cabinet de syndic.

a) ARGUMENTS DES SYNDICATS POUR JUSTIFIER UNE AUGMENTATION DE LEURS HONORAIRES SUITE À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU CONTRAT TYPE

3	Fiche synthétique de l'immeuble	La constitution de cette fiche synthétique va impliquer un travail supplémentaire pour le syndic.	Cette obligation ne rentrera en vigueur que progressivement et en tout état de cause pas avant le 1 ^{er} janvier 2017. Il n'est donc pas justifié, pour le moment, de réclamer une augmentation des honoraires.
4	Immatriculation de la copropriété	Cette nouvelle obligation impliquera une surcharge de travail pour le syndic.	Cette obligation n'entrera en vigueur qu'à partir du 1 ^{er} janvier 2017. Par ailleurs, il est prévu que cette tâche puisse faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Aucune réévaluation des honoraires n'est donc acceptable.
5	Extranet	Cet outil a impliqué un développement informatique qui représente un coût important pour le cabinet de syndic.	Dans la plupart des cas, cet outil a été mis en œuvre bien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ayant déjà été en partie répercutée sur les copropriétés, et il est avant tout un moyen pour les syndicats d'augmenter leur productivité. Il serait donc inopportun qu'ils réclament en plus une augmentation de leurs honoraires.
6	Gestion des fonds travaux	La compagnie d'assurance va augmenter la prime du syndic au motif que les fonds mandants à garantir seront plus élevés.	Le fonds travaux n'entrera en vigueur qu'à partir du 1 ^{er} janvier 2017. Il n'y a donc pas lieu pour le moment d'augmenter les honoraires. Par ailleurs, même en prenant en considération cet argument, l'augmentation sera extrêmement insignifiante pour chaque copropriété.

b) PRESTATIONS RENTRANT DANS LE FORFAIT DE BASE DU CONTRAT TYPE

1	Tenue d'assemblée générale	La tenue de l'assemblée générale justifie l'augmentation des honoraires.	Cet argument est valable uniquement si le contrat préalable ne l'incluait pas et si sa tenue est prévue en dehors des heures ouvrables. Dans ce cas, l'augmentation doit être estimée en fonction du surcoût du taux horaire négocié du gestionnaire et du nombre d'heure(s) prévu pour tenir l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables.
2	Frais de reprographiques	Les photocopies sont à présent incluses dans le forfait de base, justifiant une augmentation des honoraires.	Cet argument est acceptable, uniquement si le syndic ne l'avait pas inclus dans le contrat précédent et que l'augmentation est estimée à partir d'éléments réels avec un coût de la photocopie acceptable.
3	Nombre de visite(s) de l'immeuble	Les visites de l'immeuble par le syndic doivent à présent être incluses dans les honoraires de base.	La plupart des syndicats incluaient déjà dans leur contrat un certain nombre de visite(s), ce qui ne peut justifier une augmentation des honoraires. Si le syndic souhaite augmenter le nombre de visites, il devra alors en expliquer les raisons au conseil syndical et en négocier le nombre et le coût associé.

c) PRESTATIONS POUVANT ENTRAINER UNE DIMINUTION DES HONORAIRES DU FORFAIT DE BASE DU SYNDIC

	Prestation ou tâche	Motif	Aide au calcul
1	Nombre de visite(s)	Dans le cas où le nombre de visite(s) prévu dans le contrat type est inférieur à celui mentionné dans les précédents contrats, le syndic est alors tenu de réduire ses honoraires en fonction de cette diminution.	Il suffira de considérer qu'une visite sur l'immeuble est de une ou deux heures minimum et ainsi réduire les honoraires en fonction du tarif horaire négocié du gestionnaire.
2	Nombre de réunion(s) du conseil syndical	Comme pour le point précédent, si le nombre de réunion(s) prévu dans le contrat type est inférieur à celui des contrats précédents, il faut prévoir une réduction des honoraires.	Il faudra estimer le coût que représente la tenue d'une réunion du conseil syndical (durée 2 heures) et la déduire des honoraires en fonction du nombre de réunion(s) supprimé par rapport au contrat précédent.
3	Mise en demeure à l'égard d'un tiers et constitution du dossier envoyé à l'avocat	Le syndic devra réduire ses honoraires à hauteur des frais éventuellement inclus dans les précédents contrats.	Il faudra relever le coût de la mise en demeure ainsi que la constitution du dossier auprès de l'avocat présenté dans le contrat type et les déduire des honoraires en fonction des besoins de la copropriété.

V. Contrat type de syndic : les abus constatés et les commentaires de l'ARC

Dans cette dernière partie, nous avons repris un contrat type présenté par un syndic professionnel dans lequel nous avons relevé les abus ou illégalités constatés.

Par ailleurs, nous avons apporté des commentaires sur les dispositions importantes de ce contrat type réglementaire.

Voici donc la légende pour comprendre comment se lit ce document :



Abus constatés obligeant une vigilance particulière du conseil syndical.



Préconisations soumises par l'ARC afin de mieux appréhender le contrat type.

- **Les mentions rayées sur le contrat émanent d'un choix unilatéral du syndic.**



CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante
Numéro d'immatriculation.....
Représenté pour le présent contrat par (M/ Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du.....
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit leauprès de

ET

D'AUTRE PART

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement
Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif
Immatriculé (-) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société
Ayant son siège social à l'adresse suivante
Représentée par en qualité de gérant
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de XXpréciser, sous le numéroet dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

Si le syndic dispose d'un numéro ORIAS, c'est qu'il est "mandataire intermédiaire en assurances". A ce titre, il est probable qu'il percevra une rémunération en tant que courtier sur les contrats d'assurance des immeubles, qu'il placera auprès d'une compagnie d'assurance.

Le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) professionnelle mention XXpréciser, n°XXpréciser, délivrée leparXXpréciserPréfecture d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le XXpréciser, auprès de

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le.....auprès de XXpréciserNomCaisseDeGarantie, dont l'adresse est XXpréciserAdresseCaisseDeGarantie,
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro.....
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination).....
Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.....
Ayant son siège à l'adresse suivante.....
Représenté (-) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de.....

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

Le décret rappelle que le syndic sera tenu au respect du code de déontologie prévu dans l'article 13-1 de la loi du 2 janvier 1970, modifiée par la loi ALUR. Rappelons que cette dernière loi a prévu une commission de contrôle qui est censée vérifier, non seulement le respect du code de déontologie mais aussi de la loi. Nous attendons avec empressement la publication du décret d'application.

Cette clause va plus loin que l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, puisqu'elle interdit toute rémunération directe ou indirecte émanant de structures tierces.

1. MISSIONS

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de(1)
Il prendra effet le
Et prendra fin le(2)

Il faudra impérativement imposer un mandat pour une durée d'un an. Cela permettra au conseil syndical de pouvoir plus facilement se séparer de son syndic en cas d'insatisfaction.

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

3. REVOCATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

4. DEMISSION DU SYNDIC

Dans le cas où le syndic souhaite mettre fin à ses fonctions, le conseil syndical devra le plus rapidement possible lui présenter un syndic reprenant afin que, lors de l'assemblée générale, il ne puisse pas décider de mettre la copropriété en administration judiciaire.

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ARC a indiqué dans le guide comment procéder à une mise en concurrence efficace des syndics, et comment agir si le conseil syndical est satisfait de son syndic (voir le chapitre III).

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic prévoit un montant dérisoire d'un euro de pénalité en cas de défaut de présentation de fiche synthétique auprès du copropriétaire.

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : Un Euro par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

(4) Conformément à l'article 54-iv de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du

Le contrat type prévoit bien que le défaut de réalisation de fiche synthétique est un motif légitime de révocation, justifiant que le syndicat des copropriétaires puisse changer de syndic en cours de mandat, sans que ce dernier ne puisse réclamer des indemnités financières.

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le mardi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le mercredi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

Le jeudi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le vendredi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de : 9 h à 19 h
Le mardi de : 9 h à 19 h
Le mercredi de : 9 h à 19 h
Le jeudi de : 9 h à 19 h
Le vendredi de : 9 h à 19 h
Le samedi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Accueil téléphonique :

Le lundi de : 9 h à 19 h
Le mardi de : 9 h à 19 h
Le mercredi de : 9 h à 19 h
Le jeudi de : 9 h à 19 h
Le vendredi de : 9 h à 19 h
Le samedi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de :

- 2 visites/an de 2 à 10 lots
- 4 visites/an de 11 à 30 lots
- 12 visites/an pour les plus de 30 lots

et vérifications périodiques de la copropriété d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de 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.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures par :

- le syndic
- un ou plusieurs préposé (s). (Rayer les mentions inutiles.)

Les heures ouvrables sont limitées à 30 heures par semaine. Cela va avoir une incidence financière pour le syndicat des copropriétaires, compte tenu du fait que le syndic pourra facturer, en dehors de cette plage, des heures supplémentaires.

En cas de plages horaires supérieures à celles des heures ouvrables, il faudra vérifier si l'intervention du syndic en dehors de ces heures implique une facturation supplémentaire.

Le syndic décide arbitrairement de définir le nombre minimum de visites en fonction du nombre de lots. Cela est bien entendu abusif, sachant que sa fréquence doit être définie en fonction de l'ensemble des critères de la copropriété (équipements, énergie, présence de gardien...)

Le syndic interdit à la copropriété d'opter pour que le président du conseil syndical soit obligatoirement présent lors des visites de l'immeuble. Comme pour le point précédent, cela est bien entendu abusif, et contraire à l'esprit du décret.

Le syndic verrouille la tenue de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables pour une durée de deux heures. Cela lui permettra de facturer des heures supplémentaires soit si la copropriété souhaite qu'elle se tienne en dehors des heures ouvrables, soit si elle dépasse la durée convenue unilatéralement par le syndic. Cela est, encore une fois, abusif.

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties.

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

la préparation, convocation et tenue de l'assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ; l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de ... heures.

Le syndic a intégré dans la même phrase la tenue d'une assemblée supplémentaire avec le nombre de réunions du conseil syndical, rendant ainsi le deuxième élément dépendant du premier. Or, le contrat type prévoit ces deux dispositions de manière distincte. Ce mode de procédé est donc illégal. Par ailleurs, en ne prévoyant pas de réunion du conseil syndical incluse dans le forfait de base, cela implique que la copropriété devra payer en heures supplémentaires sa tenue.

Cela est donc doublement illégal puisque le syndic est tenu légalement d'élaborer la convocation d'assemblée générale et les budgets prévisionnels en concertation avec le conseil syndical. Il est donc tenu de prévoir au moins une réunion pour assurer cette mission.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des copropriétaires

Cette clause est réservée uniquement aux copropriétés composées de moins de 16 lots.

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de :

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de euros hors taxes, soitEuros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **MENSUELLE**

Elle peut être révisée chaque année à la date de l'Assemblée Générale Annuelle selon les modalités suivantes (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

Le syndic prévoit une "réduction" de ses honoraires de 0 euro, même si le syndicat des copropriétaires décide de faire appel à une société spécialisée pour la gestion et la conservation de ses archives. Cela est tout simplement illégal puisque le syndic détourne les dispositions réglementaires.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé sur 0 Euros (rayer la mention inutile) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé sur 0 Euros. (rayer la mention inutile)

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Comme pour le point précédent, le syndic ne réduit pas ses honoraires au cas où le syndicat des copropriétaires le dispense de mettre à disposition un extranet. Là aussi, ceci est illégal.

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prouta temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

Même si le syndic prévoit de réduire ses honoraires à hauteur du montant de la facture de la société d'archivage, il faudra tout de même refuser cette option, et cela pour deux raisons essentielles : 1) cela n'entraînera aucune économie pour la copropriété, sachant que ce qui va être déduit des honoraires du syndic sera payé à la société d'archivage 2) en souscrivant un contrat directement avec la société d'archivage, les garanties en cas de perte d'archives sont réduites par des clauses de limitation de responsabilité, ce qui n'est pas le cas si la copropriété laisse au syndic la charge de la gestion des archives.

Le syndic ne pourra pas facturer l'heure entière, à partir du moment où elle a débuté. Il devra donc proratiser au réel le coût du temps d'intervention.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalité de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **68,33 Euros/ heure hors taxes, soit 82,00 Euros/ heure toutes taxes comprises** ;

- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Le syndic prévoit une revalorisation de 200% au delà de 22 heures, ce qui ramène le coût du tarif horaire à 282 euros. Cela est largement abusif.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1. et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

Le syndic pourra donc facturer à la copropriété 82 euros par heure passée pour la tenue d'une réunion du conseil syndical. Cela est donc un moyen de percevoir des honoraires supplémentaires, sachant que le contrat de base ne prévoit aucune réunion.

Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : **100 % et 200% au-delà de 22h**

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 3 vacations	
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 2 vacations	

Comme déjà remarqué précédemment, le syndic verrouille la possibilité au conseil syndical de décider du mode de rémunération du syndic pour ce type de tâches.

Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La prise de mesures conservatoires	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

~~sans majoration~~ ;

au coût horaire majoré de **100 % et 200% au-delà de 22H**

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.

Il est important de s'arrêter sur cette disposition, car le contrat précise que le syndic pourra facturer au syndicat des copropriétaires uniquement le résiduel qui n'est pas pris en charge par le contrat d'assurance multirisques immeuble. Pour connaître le montant de la prise en charge, il faudra tout simplement identifier dans le contrat d'assurance multirisque la clause intitulée "honoraires syndic".

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Même s'il s'agit de diagnostics complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés par le règlement de copropriété (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965). Le contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en termes de montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur réalisation.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en demeure envoyée à un tiers à la copropriété. Cette mesure peut être appréciée positivement en considérant que le syndic est désormais tenu d'être réactif au cas où le prestataire serait défaillant. Néanmoins, le coût de 40 euros est largement abusif.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 7.1.7)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	33,33	40,00
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	283,33	340,00
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

7.2.7. Autres prestations

Comme pour les points précédents, le syndic exclut de manière unilatérale la possibilité que le montant des honoraires liés à ces prestations soient décidés en assemblée générale.

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non repartis (changement de syndic)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	00,00	480,00
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	400,00	480,00
	150,00	180,00

Attention, le syndic ne peut prétendre à des honoraires que s'il s'agit de la reprise de comptes d'exercices antérieurs et non approuvés. Autrement dit, s'il récupère la copropriété en cours d'exercice, devant reprendre la comptabilité de l'année, il ne peut pas réclamer d'honoraires.

Le décret donne la possibilité au syndic de percevoir des honoraires supplémentaires pour "l'immatriculation initiale" de la copropriété. Cette tâche ne peut donc pas être un argument recevable pour justifier une augmentation des honoraires de base. Rappelons que l'obligation ne rentrera pas en vigueur avant le 1er janvier 2017.

L'immatriculation initiale du syndicat

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

-forfait annuel ... €-coût horaire ... €/h-autres modalités (préciser) :

Le décret interdit à présent au syndic de récupérer les honoraires privatifs sur la trésorerie du syndicat des copropriétaires. Il devra donc avancer les fonds pour ensuite être payé directement par le copropriétaire défaillant.

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE	
		HT	TTC
	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception		40,00
	Relance après mise en demeure	20,42	24,50
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	141,67	170,00
	Frais de constitution d'hypothèque	166,67	200,00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	166,67	200,00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	166,67	200,00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	400,00	480,00
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

Le décret donne à présent la possibilité au syndic de facturer l'établissement du protocole d'accord. Cela est non seulement illégal car il n'est pas prévu dans l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 mais aussi contreproductif, sachant que les copropriétaires défaillants ne vont pas solliciter le syndic pour établir un échéancier. Nous conseillons donc que les protocoles d'accord soient établis par le conseil syndical afin que le syndic ne puisse réclamer d'honoraires.

Le syndic pourra prétendre à des honoraires pour la constitution et le suivi des dossiers contentieux, uniquement s'il s'agit de diligences exceptionnelles (Voir guide, Chapitre I partie 6)

Les tarifs sont abusifs. Pour connaître les montants acceptables, il faudra consulter le site internet OSCAR, réservé aux adhérents collectifs, qui permet d'avoir les tarifs moyens constatés dans les contrats de syndic.

Le syndic ne peut facturer que l'état daté et non plus le pré-état daté. Cela met donc fin à toute polémique. Rappelons qu'il est prévu la publication d'un décret pour plafonner le coût de cette prestation.

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de) :	400,00	480,00
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	125,40	150,48
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	125,40	150,48
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	58,33	70,00
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	58,33	70,00
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation.	58,33	70,00
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	18,00	21,60

10. COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **6 mois après la date de clôture des comptes.**

12. COMPÉTENCE

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic

Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat Le syndic

VI. Les Fiches

Fiche N° 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 possible les éléments qui composent le syndicat des copropriétaires. Si vous n'avez pas la réponse à toutes ces informations, renseignez toutes celles que vous pouvez.

1. Nombre et type de lots principaux :	
• logements :	
• commerces :	
• autre (définir) :	
2. Date de construction de l'immeuble :	
3. Nombre de bâtiments que comporte la copropriété :	
4. Existence de parkings souterrains :	
5. Existence d'espaces verts et leur importance (nombre approximatif de m²) :	
6. Équipements :	
• ascenseurs (nombre) :	
• chauffage collectif (éventuellement, type de chauffage) :	
• eau chaude collective :	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
• ventilation mécanique contrôlée :	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
• autres :	
7. Présence d'un gardien (ou de plusieurs, dans ce cas mettre le nombre) :	
8. Présence d'employés d'immeuble (nombre) :	
9. Horaires traditionnels d'assemblée générale :	De..... à.....
10. Montant du dernier budget prévisionnel :	
11. Le taux d'impayés :	
12. Nombre de procédures en cours :	

13. 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 ?	
14. Classement éventuel de la copropriété en Plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée ou autre dispositif d'intervention public :	
15. Autre spécificité pouvant justifier une majoration ou minoration d'honoraires :	
16. Points divers à préciser :	

Fiche N° 2. : Demandes spécifiques du conseil syndical

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

1) MODALITÉS DE VISITE(S) DE L'IMMEUBLE PAR LE SYNDIC

- Nombre de visite(s) de l'immeuble par le syndic
- Avec rapport Sans rapport
- Avec présence obligatoire du président du conseil syndical
- Sans présence obligatoire du président du conseil syndical
- Durée minimum de la visite heure(s)

2) MODALITÉS DE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Assemblée générale ordinaire allant de à h. compris dans le forfait.
Soit une durée minimum de heure(s)
- Tenue de assemblée (s) générale (s) supplémentaire (s) compris dans le forfait.
Assemblée générale allant de h. à h. compris dans le forfait.
Soit une durée minimum de heure(s) par assemblée générale supplémentaire

3) RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL AVEC LE SYNDIC

réunions par an avec le conseil syndical de h. à heures
soit une durée minimum de heure(s) par réunion

4) EXTRANET

- Extranet de base Extranet étendu ⁽¹⁾

5) DURÉE DU CONTRAT DE SYNDIC : 12/24/36 MOIS ⁽²⁾



⁽¹⁾ L'ARC préconise d'intégrer le grand-livre actualisé tous les 3 mois + la présentation des factures

⁽²⁾ L'ARC préconise des contrats d'un an.

Fiche N° 3. : Fiche d'identité du syndic

Avant de choisir un cabinet de syndic adapté à votre copropriété, il est important de s'assurer que le syndic sera 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 :	
Montant de la garantie :	
Numéro de la police d'assurance :	
Caisse de garantie :	
Montant de la garantie :	
Nombre d'année(s) d'expérience du gestionnaire qui sera en charge de la gestion de la copropriété : <input type="text"/> année(s)	
Nombre de salariés au sein du cabinet de syndic :	
Nombre de syndicats des copropriétaires par gestionnaire :	
Nombre de lots gérés par gestionnaire :	
Services en place au sein du cabinet (non externalisés) :	<input type="checkbox"/> gestion administrative <input type="checkbox"/> comptabilité Contentieux : <input type="checkbox"/> recouvrement des impayés <input type="checkbox"/> procédure contre tiers

Expérience du cabinet :	<input type="checkbox"/> gestion des copropriétés en difficulté <input type="checkbox"/> gestion nouvelles copropriétés (moins de 10 ans)
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 (au sens de l'article 39 du décret) <input type="checkbox"/> autre(s) : préciser

VII. Texte des articles annexe 1 et annexe 2 du décret du 17 mars 1967

1. Article Annexe 1 du décret du 17 mars 1967

Créé par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante

Numéro d'immatriculation ...

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante

Représentée par en qualité de

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention (préciser) n°, délivrée le par

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de, dont l'adresse est

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2).

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;
Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de heure (s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de 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.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé (s).

(Rayer les mentions inutiles.)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
- l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de heures.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de ... € hors taxes, soit ... € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

-soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/heure hors taxes, soit ... €/heure toutes taxes comprises ;

-soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : ... %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	
La prise de mesures conservatoires	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de ... %.

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.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	
L'immatriculation initiale du syndicat	

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

- forfait annuel ... €
- coût horaire ... €/h
- autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota.-Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de). Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	
--	---	--

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante :
...

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic ... Pour le syndicat ...

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ... à ...

Le syndicat

Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967). (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable. (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.

II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<ul style="list-style-type: none"> a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	<ul style="list-style-type: none"> a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	<ul style="list-style-type: none"> a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation.

	IV-13° Documents obligatoires.	<ul style="list-style-type: none"> a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<ul style="list-style-type: none"> a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute

		<p>pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p>

		<p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
	V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>

VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.
VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

2. Article Annexe 2 du décret du 17 mars 1967

Note de l'ARC : Il s'agit du tableau récapitulatif des prestations particulières visées à l'article Annexe 1, du point 7.2.2. au point 7.2.7.

Créé par DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.

<p>VI. - Autres prestations</p>	<p>13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>
---------------------------------	--

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.



Association des Responsables de Copropriété
25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.arc-copro.fr

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

© Octobre 2015

Prix 8 €