

LE NOUVEAU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Un contrat tout sauf

LE NOUVEAU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

- Défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015
 - Il était prévu à l'art 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ajouté par la loi ALUR)
 - Il modifie l'art 29 du décret du 17 mars 1967
- Il s'applique aux contrats de syndic conduits ou renouvelés après le 1 juillet 2015

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

- Le contrat tout sauf
- Le contenu du forfait
- Les taches ajustables
- Les taches pouvant être exclues du forfait
- Les prestations optionnelles pouvant être incluses
- Les prestations particulières qui devront impérativement être votées en AG
- Les prestations particulières donnant lieu à honoraires complémentaires
- Précisions sur des tâches de gestion courantes source d'abus
- Autres précisions
- Négocier, comparer les contrats de syndic
- Mise en concurrence des contrats de syndic (loi Macron)

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

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 du forfait de base et ne pourront faire l'objet d'aucune facturation complémentaire

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

LE CONTENU DU FORFAIT

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission. La liste **non limitative** est annexée au contrat (annexe 1 du décret)

Ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire :

- Les frais de reprographie et les frais administratifs
- Les déclarations de sinistres concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes
- La gestion des règlements aux bénéficiaires
- La gestion du compte séparé ou du compte travaux

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

LES TACHES AJUSTABLES

Elles sont au nombre de trois, il s'agit :

- ❖ *du nombre de visites de l'immeuble par le syndic*
- ❖ *du nombre de réunion du conseil syndical avec le syndic*
- ❖ *de la plage horaire et du nombre d'heures de la tenue de l'assemblée générale annuelle*

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

Les tâches ajustables

- Le nombre de visites de l'immeuble :

Le contrat devra donc préciser aussi bien le nombre de visites inclus dans le forfait ainsi que leur durée minimum, exprimée en nombre d'heures.

Il faudra préciser dans le contrat si ces visites doivent se faire en présence du conseil syndical et si elles feront l'objet d'un rapport écrit

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

Les taches ajustables

Réunion du conseil syndical avec le syndic :

Le contrat devra préciser le nombre et la durée des réunions

ATTENTION: l'organisation de réunion de CS avec le syndic est prévue au chapitre des prestations optionnelles **pouvant être incluse dans le forfait.**
Certains syndics voudront les facturer en plus

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

TACHES POUVANT ÊTRE EXCLUES DU FORFAIT

- L'ouverture du compte bancaire séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots
- La mise à disposition par le syndic d'un extranet
- Le choix de faire appel au stockage des archives par une société extérieure
- *Ces taches ne peuvent être exclues que par 1 décision de l'assemblée générale*
- *Les 2 dernières doivent entraîner une baisse du forfait à négocié*

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

LES PRESTATIONS OPTIONNELLES POUVANT ÊTRE INCLUSES

- La préparation, la convocation et la tenue d' une assemblée générale extraordinaire *dans une plage horaire définie*
- L'organisation de réunions supplémentaires du conseil syndical
- La réalisation de visites supplémentaires de la copropriété

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

LES PRESTATIONS PARTICULIERES QUI DEVRONT ÊTRE IMPERATIVEMANT VOTÉES EN AG

Le contrat ne pourra mentionner, même à titre indicatif, une fourchette ou une indication de prix. Il s'agit :

- Des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble (autres que maintenance ou entretien courant)
- Des travaux portant sur des éléments d'équipements communs (autres que maintenance)
- Des travaux d'amélioration, de transformation, d'adjonction d'éléments nouveaux
- Des études techniques : audit énergétique, diagnostic de performance énergétique par exemple

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

PRESTATIONS PARTICULIÈRES DONNANT LIEU A

HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES (au cout horaire ou selon un tarif convenu au contrat) art 7-2 et annexe 2 du décret

- Dépassement des plages horaires pour la préparation et la tenue de l'AG
- Réunions supplémentaires avec le CS
- Visites supplémentaires de la copropriété
- Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'art 26 de la loi du 10 juillet 1965
- Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou de leurs modifications

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

PRESTATIONS PARTICULIÈRES DONNANT LIEU A HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES (suite)

- Gestion administrative et matérielle des sinistres : déplacement sur les lieux, prise de mesures conservatoires, assistance aux expertises, suivi du dossier auprès de l'assureur
- Préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes
- Reprise de la comptabilité d'exercices antérieurs non approuvés ou non répartis (et non de l'exercice en cours) en cas de changement de syndic
- Représentation du syndicat aux AG d'une structure extérieure créé en cours de mandat

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

PRESTATIONS PARTICULIÈRES DONNANT LIEU A HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES (suite)

- Constitution et suivi du dossier d'emprunt ou de subvention souscrit au nom du syndicat
- Immatriculation initiale du syndicat
- Litiges et contentieux vis-à-vis d'un tiers hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires : mise en demeure, constitution et suivi du dossier avocat, constitution du dossier pour l'huissier ou l'assureur

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

LES HONORAIRES PRIVATIFS

Ces honoraires sont imputables sur le compte du copropriétaire concerné. Ils ne pourront en aucune façon être supportés par le syndicat de copropriétaires. Il s'agit :

- **Des frais de recouvrement** : mise en demeure en LRAR, la relance après mise en demeure, les frais de constitution et de main levée d'hypothèque, la requête en injonction de payer, l'établissement d'un protocole d'accord, la constitution du dossier transmis à l'huissier ou à l'avocat (en cas de diligences exceptionnelles)
- **Des honoraires liés aux mutations** : état daté, opposition sur vente, certificat du syndic
- **De la délivrance de documents papiers**: copie du carnet d'entretien et des diagnostics techniques, PV d' AG

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

PRÉCISIONS SUR DES TACHES DE GESTION COURANTE SOURCE D'ABUS

- Mise à disposition et communication au CS de toutes pièces se rapportant au syndicat : *le syndic ne peut facturer aucun frais notamment de photocopie*
- Mise à jour du registre d'immatriculation : *le syndic ne peut prétendre à aucun frais même en cas de reprise de la copropriété*
- Archives du syndicat et accès à 1 extranet : *le décret confirme que le syndic doit gérer les archives du syndicat et fournir 1 accès extranet dans le cadre de son forfait de base*
- Gestion des sinistres lorsque la source se situe dans les parties communes: *le décret précise que cette tache est incluse dans le forfait de base*

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

AUTRES PRÉCISIONS

- ❖ Le contrat type s'adresse aussi aux syndics bénévoles.
- ❖ Le décret renforce l'interdiction pour le syndic de percevoir toutes sortes de rémunération d'un tiers *y compris en provenance de ses filiales (assurance)*
- ❖ Pénalités pour non communication de la fiche synthétique aux copropriétaires. *Le défaut d'établissement à la date prévue vaut révocation. La non communication aux copropriétaires doit entraîner des pénalités significatives à négocier*
- ❖ Les frais privatifs ne peuvent être imputés au syndicat. *Dans la réalité le syndicat devra toujours avancer les fonds. Par contre si au final ils sont considérés « abusifs », c'est le syndic qui devra les assumer*

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

NEGOCIER, COMPARER LES CONTRATS DE SYNDIC

➤ Établir la fiche d'identité de sa copropriété :

- Nombre et type de lots principaux
- Nombre et type de lots secondaires: caves, stationnements
- Année de construction, nombre de bâtiments
- Type d'équipements et de contrats
- Présence de gardiens ou d'employés
- Niveau des impayés
- Procédures en cours
- Horaires traditionnels de l'AG
- Si la copropriété fait partie d'une ASL ou autres

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

NEGOCIER, COMPARER LES CONTRATS DE SYNDIC

➤ **Etablir la fiche d'identité du syndic :**

- N° de la carte professionnelle et date de validité
- Nombre de salariés et organisation du cabinet de syndic
- Nombre de copropriété et de lots géré par le gestionnaire dédié
- Nombre d'année d'expérience et d'ancienneté du gestionnaire dédié. Etc...

➤ **Définir les demandes du conseil syndical :**

- Les modalités de visites de l'immeuble et des réunions du CS
- Durée du contrat de syndic
- Modalités de tenues de l'AG
- Contenu de l'extranet. Etc...

LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

La loi MACRON (10/7/2015) a introduit une disposition modifiant l'art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ALUR)

Le CS est désormais contraint de mettre en concurrence le contrat de syndic en place tous les 3 ans

Problème : si le contrat de syndic est voté pour 2 ans et ensuite renouvelé pour une même période, le CS ne pourra pas procéder à une mise en concurrence 3ans après la signature du premier contrat

L'AG pourra l'année antérieure à la fin du mandat de syndic, se prononcer sur une dérogation accordée au CS de ne pas procéder à la mise en concurrence des contrats de syndic

Cette question devra impérativement être mise à l'ordre du jour