

Le coût réel d'un contrat de syndic | 19 Oct. 2017



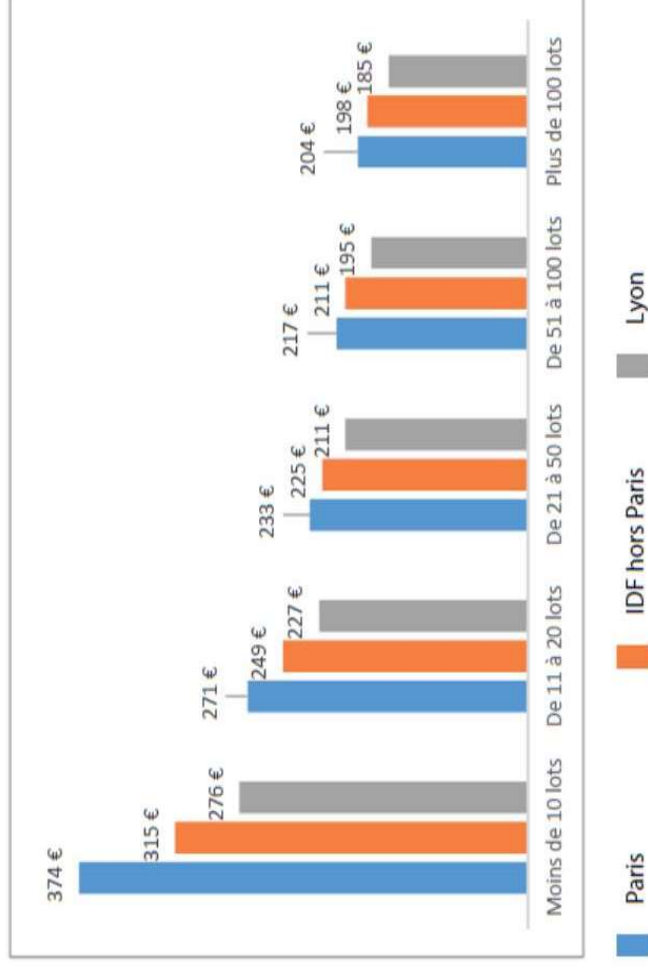
Le coût réel d'un
contrat de syndic

Des honoraires de base en forte hausse

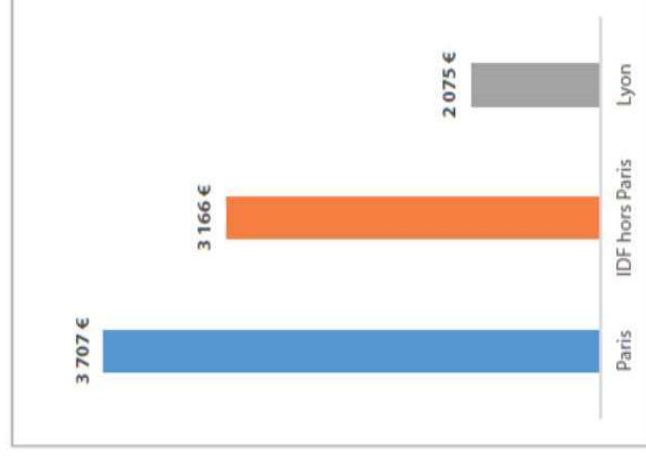
**Hausse moyenne des
honoraires entre 2015
et 2016 :**

+10% à +15%

HONORAIRES EN EUROS TTC PAR LOT PRINCIPAL



FORFAIT MINIMAL



Les Echos

Selon l'étude de Syneval, qui a interrogé 92 cabinets de syndic représentant 500.000 logements, les honoraires des syndics ont augmenté depuis le 1er juillet 2015. Pour le courtier, la complexification des procédures, des contrats plus longs et des prestations moins lisibles, a gonflé les honoraires des syndics.

A Paris, les frais de base ont atteint en moyenne plus de 200 euros par lot principal. « La tendance était à la hausse, mais l'adoption de la loi Alur a provoqué une accélération », explique Rachid Laaraj, directeur général de Syneval.

Le coût réel d'un contrat de syndic

Des contrats vidés de leur substance

Il est nécessaire de définir précisément le cahier des charges contractuel afin que les syndicats sollicités soumettent des contrats dont les honoraires de base couvrent l'ensemble de ces prestations.

Sans cela, les honoraires proposés par les syndicats ne seront pas comparables.

On observe depuis la mise en application de la Loi ALUR une réduction des prestations comprises dans le forfait de base des contrats proposés par les grands groupes.

	25 logements Eléments collectifs réduits	70 logements	200 logements Eléments collectifs nombreux
Visites de la copropriété	Nombre	2	6
	Durée	1h00	1h30
	Présence du PCS	✓	✓
	Compte-rendu	✓	✓
Conseils syndicaux en présence du gestionnaire	Nombre	1	2
	Durée	1h00	2h00
	Plage horaire	9h – 19h	9h – 20h
Assemblée générale ordinaire	Durée	2h00	3h00
	Plage horaire	9h – 20h	9h – 21h30
Assemblées générales supplémentaires	Nombre	0	0
	Durée	--	--
	Plage horaire		

45% des contrats ne respectent pas la Loi ALUR, il est donc très important de vérifier que son contenu correspond bien au contrat-type défini par décret.

Format du contrat



- Le contrat de syndic doit reprendre in extenso le contrat-type intégré en annexe du décret du 26 mars 2015 :
- Points majeurs : Contrat « tout sauf », photocopies liées à la gestion courante intégrées au forfait, liste de prestations particulières conforme au décret

Durée du contrat



- Privilégier une durée d'un exercice : 18 mois maximum

Contenu du contrat



- Vérifier que les prestations comprises dans le forfait soient conformes au cahier des charges défini par le conseil syndical
- Si les tarifs de certaines prestations particulières sont manquantes elles sont, par conséquent, comprises dans le forfait
- Le tarif de la vacation horaire doit être raisonnable

Le coût réel d'un
contrat de syndic

Des prestations particulières très variables

Mise en demeure

Etat daté

Immatriculation

TARIF MAX A PARIS

200 €

720 €

1 800 €

TARIF MOYEN A PARIS

41 €

462 €

389 €

TARIF MIN A PARIS

10 €

120 €

60 €

x 20

x 6

x 30