



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIÉTÉ

www.saloncopro.fr

Le 10^{ème} salon indépendant de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,
syndicats bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

- Règles applicables
- Comptes syndicaux
- Changement de mandat de copropriété
- Réglement de copropriété
- Contrats de syndic
- Comptabilité
- Carnet d'énergie
- Renovation
- Assessants

10 ans d'existence - VOUS INCONTONNABLE

Entrée gratuite

17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON

327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

Comment mettre en place le contrat de son syndic

Animée par Mme WIRTH



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Malgré une volonté des pouvoirs publics de limiter les abus dans les contrats de syndic, en imposant un contrat type obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2015, certains syndics continuent à proposer des résolutions illégales ou abusives.

C'est pourquoi il est nécessaire :

- De connaître dans le contrat de syndic les points que les syndics doivent compléter et qui sont donc à surveiller,
- D'anticiper ce qui conviendrait à sa copropriété,
- De savoir quand commencer à négocier avec le syndic et comment.

NOMINATION DU SYNDIC

Le syndic est désigné par le syndicat en assemblée générale selon le contrat de mandat annexé à sa convocation (art. 29 du décret du 17 mars 1967).

Cette désignation en assemblée générale selon le contrat :

- forme un tout indivisible, Cass 3^e civ. 8 octobre 2008, n° 07 - 15730;
- doit définir la durée, les dates calendaires de prise, d'effet, d'échéance, ainsi que les modalités de détermination de la rémunération pour les prestations du syndic durant cette période.

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

Le contenu du contrat négocié

A. Les prestations de gestion ordinaire

Elles correspondent aux interventions d'administrations du syndic relevant de son forfait d'honoraires de gestion courante, qui ne doivent pas donner lieu à un coût additionnel pour le syndicat (frais de photocopie compris, à l'exclusion en revanche des frais d'affranchissement).

Cela ne signifie pas pour autant, qu'il n'existe pas une marge de discussion, et des recommandations de l'ARC dans ce domaine.

Elles font l'objet d'une rémunération forfaitaire, qui ne doit pas être rétroactive. Elle peut être assortie d'une clause d'indexation si la durée du contrat est de deux ou trois ans. Pour une durée de 12 à 18 mois, ce n'est pas nécessaire

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

Il s'agit selon le décret du 26 mars 2015 :

- des opérations périodiques et ponctuelles contractuelles (entretien, dépannage, assurance et déclaration des sinistres), ainsi que leur règlement;
- des appels de provisions pour charges auprès des copropriétaires, de leur encaissement sur le compte bancaire séparé au nom du syndicat;
- de l'établissement de la comptabilité (annexes comptables normalisées);
- de la gestion du personnel du syndicat des copropriétaires (gardien, employé d'immeuble) intégrant les bulletins de paie, règlement des salaires, déclarations fiscales, sociales, ainsi que la formation et la prévention des risques professionnels (D.U.E.R.S.S.T., pour lequel, on relève justement beaucoup d'irrégularités);

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

- des visites de l'immeuble (parties communes et équipements collectifs).
Il faut définir leur nombre précis, convenir de la présence d'un tiers et d'un rapport écrit, afin d'écarter toute carence du syndic en la matière;
- pour l'assemblée générale annuelle (ou ordinaire) :
 - de la préparation de son ordre du jour, du budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical à l'occasion d'une réunion avec ce dernier. Il convient de négocier une durée (2h) aux heures de disponibilité de ses membres et non d'ouverture de son cabinet, en cas de divergence;
 - sa présence à cette réunion du syndicat selon une durée raisonnable (2h), aux heures habituelles de sa tenue et non d'ouverture de son agence.

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

Cela doit permettre au syndic de pouvoir :

- assurer le secrétariat de séance, c'est-à-dire la rédaction de l'original du procès-verbal de l'assemblée générale et son paraphe par le bureau en fin de séance, sauf décision contraire des copropriétaires (art. 15 du décret du 17 mars 1967);
- répondre aux éventuelles questions des copropriétaires sur sa gestion de l'immeuble (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

En négociant avec le syndic une durée adéquate, celui-ci ne peut facturer en sus au syndicat, qu'un dépassement imprévisible et non pas l'assemblée générale dans sa totalité.

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

- de la mise en place d'un extranet (accès dématérialisé aux documents intéressant le syndicat);
- de la détention des archives du syndicat des copropriétaires.

Si le syndicat dispense en assemblée générale le syndic de ces deux prestations, celui-ci doit en conséquence minorer son forfait de base d'un prix fixe ou sur justificatifs;

- le suivi du contentieux ordinaire de recouvrement des charges ;
- la transmission de la fiche synthétique aux copropriétaires demandeurs, en prévoyant une indemnité forfaitaire par jour de retard.

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

B. Les prestations particulières

Cela correspond aux interventions du syndic, qui peuvent donner lieu à facturation d'honoraires supplémentaires, soit au :

1 - syndicat des copropriétaires :

- le suivi des travaux sur les parties communes ou les équipements hors budget prévisionnel (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965);
- la gestion des sinistres;
- les visites additionnelles de l'immeuble et des parties communes;

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

- sa participation à d'autres réunions du conseil syndical;
- la préparation et la tenue d'une assemblée générale extraordinaire;
- l'immatriculation de l'immeuble auprès de l'A.N.A.H. (durée constatée moins d'une heure, nombreuses facturations abusives en la matière);
- le suivi du contentieux (hors recouvrement des charges) et en recouvrement des charges (en cas de diligences exceptionnelles, c'est-à-dire en cas de saisie immobilière du lot du copropriétaire débiteur);
- les adaptations de règlement de copropriété.

LES POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC A CONTROLER

2 - aux copropriétaires pris individuellement :

- les frais nécessaires au recouvrement des charges auprès du copropriétaire débiteur à compter de la mise en demeure (art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965);
- les frais en cas de mutation à titre onéreux d'un lot à l'égard du copropriétaire vendeur, soit l'état daté sollicité par son notaire et nul autre formulaire sans existence légale (art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965);
- la copie de documents requis de manière autonome par les copropriétaires (carnet d'entretien, procès-verbaux d'une assemblée générale, diagnostics réglementaires sur les parties communes).

LA NÉGOCIATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Les conseils syndicaux et copropriétaires doivent faire preuve de la plus grande vigilance et anticipation en ce qui concerne la nomination de leur syndic en assemblée générale selon sa proposition de contrat de mandat annexée à la convocation.

En effet, l'erreur consiste pour la plupart d'entre eux à :

- contrôler uniquement le montant du forfait de base par rapport au précédent, sans s'attarder aux honoraires particuliers;
- à se conformer à la mention du syndic affirmant la conformité de son contrat à législation et réglementation en vigueur, sans vérifier du plus près.

LA NÉGOCIATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Il faut anticiper. Il ne faut pas hésiter à demander à son syndic le projet de son futur contrat dès la dernière quinzaine de son exercice comptable.

C'est bien avant la réunion préparatoire de l'assemblée générale annuelle en concertation avec le syndic (art. 26 du décret du 17 mars 1967) que le conseil syndical doit négocier les termes du contrat.

Il faut donc

- l'analyser pour y débusquer irrégularités et autres dispositions abusives au regard de la loi du 10 juillet 1965 (complétée par la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014), son décret d'application du 17 mars 1967, mais aussi et surtout le décret du 26 mars 2015 sur le contrat-type de mandat de syndic;
- Contrôler toutes les augmentations des différentes prestations qu'il peut facturer.

LA NÉGOCIATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

- exiger les rectifications adéquates et la transmission de la version corrigée pour cette réunion préparatoire.

En cas d'obstruction du syndic, la mise en concurrence de son mandat par un professionnel ou un bénévole, peut favoriser une solution au différend.

B. L'adoption définitive en assemblée générale

Comme souligné dans l'introduction, le syndic est désigné en assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui forme un tout indivisible.

LA NÉGOCIATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Le président de séance, chargé de la tenue de l'assemblée générale (art.15 du décret du 17 mars 1967) est en mesure d'amender les clauses irrégulières de la proposition de contrat de mandat, dont la modification n'auraient pas été obtenues par le conseil syndical, avant de soumettre la question de l'élection du syndic à délibération des copropriétaires (Cass. 3^e civ. 15 avril 2015, n° 14 - 13255).

Il s'agit dans ce cas d'exclure unilatéralement les dispositions illicites (contraires à la loi), pour ce qui est en revanche des points abusifs (montants disproportionnés), cela implique, comme toute convention au regard du droit commun, l'accord des deux parties (art. 1101 du Code civil).



Le Salon Indépendant de la Copropriété 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr