

Les principaux abus des syndics en copropriété

La gestion courante

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



Les syndics : un double jeu

Syndic
mandataire

Syndic
prestataire

Défense des
intérêts du syndicat
des copropriétaires

Augmentation
des profits par le
biais de son
client syndicat
des
copropriétaires



Le défaut de remise des pièces au conseil syndical

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Refus de remise de pièces au motif qu'elles ne sont pas disponibles.
- ▶ Remise de pièces dans des délais extrêmement longs.
- ▶ Possibilité de consultation des pièces uniquement chez le syndic sans pouvoir procéder à des reprographies.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Imposer aux syndicats que les documents stratégiques soient de manière périodique mis à jour et téléchargés dans l'extranet de la copropriété, dans l'interface du conseil syndical.
- ▶ En cas de refus du syndic de remettre les documents, ne pas hésiter à le mettre en demeure en lui rappelant qu'à défaut de s'exécuter il est en état de carence, justifiant la possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale pour le révoquer et nommer un nouveau syndic.
- ▶ Mettre en place les pénalités de retard prévues par la loi ELAN après la publication du décret.

Le maintien d'un faux compte bancaire séparé

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Attestation de compte bancaire ambiguë.
- ▶ Conventions de comptes qui renvoient à des conditions générales non transmises.
- ▶ Conventions de comptes qui présentent comme titulaire ou cotitulaire le syndic en place.
- ▶ Contradictions entre la convention de compte et le relevé d'identité bancaire sur le titulaire du compte.
- ▶ Convention de compte non signée ou ratifiée pour les deux parties par la banque.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Réclamer la présentation d'une convention de compte spécifique « syndicat des copropriétaires » et non d'une convention dédiée aux sociétés ou associations.
- ▶ Vérifier dans la convention de compte que le seul et exclusif titulaire du compte bancaire est le syndicat des copropriétaires.
- ▶ Réclamer impérativement l'attribution d'un numéro Identifiant Créancier SEPA (ICS) propre au syndicat des copropriétaires et donc différent de celui du syndic (voir fiche 5, p. 22).
- ▶ Réclamer une attestation de la banque qui précise que :
 - le titulaire du compte bancaire doit être exclusivement le syndicat des copropriétaires écrit en toutes lettres et non le SDC qui peut aussi signifier « syndic de copropriété » ;
 - le compte bancaire est bien séparé ;
 - le compte bancaire ne peut pas faire l'objet de fusion ou de compensation avec tout autre compte ;
 - le compte bancaire pourra être géré par un autre syndic en cas de changement de cabinet.

La constitution de fonds de réserve inutiles

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Indiquer que la constitution de l'avance travaux est obligatoire.
- ▶ Indiquer que l'avance de trésorerie doit impérativement atteindre un sixième du budget prévisionnel.
- ▶ Indiquer que la copropriété est contrainte de voter la constitution de comptes d'avance, compte tenu du nombre important d'impayés.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Vérifier les impayés de la copropriété en mettant en place un protocole de recouvrement des charges que le syndic devra respecter.
- ▶ Vérifier l'intérêt de maintenir l'ensemble des comptes d'avance en vue de les rembourser totalement ou partiellement s'ils sont surdimensionnés.
- ▶ Réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) afin de déterminer au mieux l'abondement du fonds de travaux nécessaire pour financer les travaux à réaliser au cours des dix prochaines années.

L'externalisation imposée des archives de la copropriété

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Résolution mensongère qui affirme que la loi oblige le syndicat des copropriétaires à transférer la gestion des archives à une société spécialisée.
- ▶ Résolution qui indique que le syndic prend en charge uniquement les archives « vivantes », laissant au syndicat des copropriétaires la responsabilité des archives « dormantes ».
- ▶ Décision unilatérale du syndic de transférer la gestion des archives à une société spécialisée et demande aux copropriétaires de ratifier cette décision.
- ▶ Le syndic ne diminue pas, ou de façon symbolique, ses honoraires en cas d'externalisation.
- ▶ Le syndic impose un coût supplémentaire à ses honoraires de base pour gérer les archives de la copropriété.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Vérifier les tournures de la question et de la résolution concernant l'externalisation des archives qui doit préciser qu'il s'agit d'un choix et non d'une obligation.
- ▶ Inciter les copropriétaires à ne pas voter le transfert de la gestion des archives à une société spécialisée. À défaut, cela dégagerait le syndic de toute responsabilité en cas de perte ou de vol des archives.
- ▶ Si, malgré tout, le syndicat des copropriétaires souhaite externaliser les archives, le conseil syndical devra vérifier le contrat du prestataire en réduisant au maximum sa durée d'engagement et en renforçant les indemnités en cas de perte ou de détérioration des archives de la copropriété. En effet, la plupart des contrats prévoient un engagement contractuel de cinq ans avec des clauses de tacite reconduction et de limitations de remboursement en cas de sinistre. Il faudra aussi obtenir du syndic qu'il diminue ses honoraires à minima du montant de la facture d'archivage afin que le coût ne soit pas une nouvelle charge pour la copropriété.

Des prélèvements d'honoraires de suivi de travaux incohérents avec l'avancement des travaux

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Prélèvement des honoraires de suivi de travaux avant même que le chantier ne débute.
- ▶ Prélèvement d'honoraires incohérents avec l'avancement de la réalisation du chantier.
- ▶ Prélèvement de l'intégralité des honoraires par l'ancien syndic alors que le suivi des travaux sera fait par le cabinet reprenneur.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Imposer que, dans le contrat de réalisation des travaux, figure en annexe le planning d'exécution du chantier et de sa facturation.
- ▶ Prévoir expressément dans le procès-verbal de l'assemblée générale les dates et les montants des prélèvements des honoraires de syndic.
- ▶ Vérifier de façon périodique la comptabilité afin de s'assurer que le syndic ne prélève pas abusivement des honoraires avant la date prévue.

L'imputation d'honoraires de syndic rétroactifs

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Des honoraires facturés sur la base du nouveau contrat pour une période antérieure à la date de l'assemblée générale ou de la fin du premier contrat.
- ▶ Un contrat de syndic qui prévoit une date d'effet antérieure à la date de l'assemblée générale.
- ▶ Une double facturation des honoraires pour une même période, une fois sur la base du premier contrat et une fois sur la base du second contrat.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Supprimer de la résolution le terme « renouvellement de contrat » qui crée un amalgame sur l'indépendance des deux contrats.
- ▶ Prévoir une prise d'effet du deuxième contrat à la date de fin du premier contrat.
- ▶ En début d'exercice, le conseil syndical devra déterminer avec le syndic les honoraires de base qui seront facturés sur l'année en fonction de la prise d'effet des contrats successifs.

Le contrat type de syndic non conforme à celui défini par le décret du 26 mars 2015

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Facturation du « pré-état daté » alors que cela n'est pas prévu dans le contrat type réglementaire.
- ▶ Facturation des frais de photocopies à l'unité alors que cela doit être compris dans le forfait de base.
- ▶ Présentation dans le contrat type des honoraires pour le suivi de travaux alors que cela doit être négocié et décidé en assemblée générale.
- ▶ Nombre de visites de l'immeuble ou de réunions du conseil syndical avec le syndic revu à la baisse par rapport à l'ancien contrat afin de se donner la possibilité de facturer des vacations supplémentaires.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Imprimer le décret du 26 mars 2015 sur des sites Internet spécialisés comme « legifrance.fr » afin de vérifier que le contrat présenté par le syndic respecte à la lettre les dispositions réglementaires.
- ▶ Refuser de présenter à l'ordre du jour un contrat qui prévoit des prestations non prévues dans le décret du 26 mars 2015.
- ▶ Vérifier que les variables prévues au contrat sont bien mentionnées et conformes aux besoins de la copropriété. En l'occurrence, il s'agit de contrôler le nombre de visites que doit assurer le syndic au sein de l'immeuble ou encore le nombre de réunions du conseil syndical.

Le vote en force du contrat de syndic en place en cas de mise en concurrence

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Le syndic présente dans l'ordre du jour son contrat en priorité pour avoir plus de chances d'être élu.
- ▶ Il fait voter à la majorité relative son contrat avant que les autres candidatures ne soient soumises au vote.
- ▶ Il procède à une seconde lecture sans avoir obtenu qu'un tiers des copropriétaires se soient prononcés.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Le conseil syndical devra expliquer pourquoi le syndic en place doit être remplacé. Il devra présenter des faits précis de carence ou de négligence du syndic.
- ▶ L'assemblée générale devra se tenir en dehors des locaux du syndic en place évitant ainsi tout blocage au cas où son mandat ne serait pas renouvelé.
- ▶ Le syndic pressenti pour remplacer celui en place devra se tenir à proximité du lieu de l'assemblée générale afin de pouvoir prendre le relais dès qu'il sera élu.

L'ajustement imposé de l'avance de trésorerie en fonction du budget prévisionnel

EXEMPLE DE QUESTION ET DE RÉOLUTION ABUSIVES

► Ajustement de l'avance de trésorerie :

« Conformément au décret du 17 mars 1967, le syndicat des copropriétaires est tenu de disposer d'une avance de trésorerie qui doit être d'un sixième du budget prévisionnel. Compte tenu de l'augmentation du budget prévisionnel, l'avance de trésorerie sera de... L'appel de fonds complémentaire de l'avance de trésorerie se fera en même temps que celui pour les charges courantes. »

Préconisations de l'ARC

- ▶ Vérifier tout d'abord la réalité de l'ouverture du compte bancaire séparé.
- ▶ Contrôler que les règles de constitution de l'avance de trésorerie ont bien été respectées, à savoir que cette avance doit être prévue dans le règlement de copropriété ou décidée lors d'une assemblée générale à la majorité de l'article 26.
- ▶ Vérifier que le montant de l'avance de trésorerie n'excède pas le maximum d'un sixième du budget prévisionnel.
- ▶ Examiner l'opportunité de maintenir l'avance de trésorerie ou, du moins, d'en revoir le montant à la baisse en fonction des besoins réels de la copropriété.

Les principaux abus des syndics en copropriété

La gestion comptable

L'ajout d'honoraires pour travaux en charges courantes

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Vacances de suivi de travaux dans un compte 615xxx d'entretien et petites réparations.
- ▶ Compléments d'honoraires de travaux « oubliés ».
- ▶ Concerne le syndic, l'architecte, etc., mais parfois, il s'agit de factures supplémentaires d'entreprises étant intervenues pour les travaux.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Refuser tout honoraire de travaux dans les charges courantes.
- ▶ Refuser toute facture relative à des travaux et/ou opérations exceptionnelles dans les charges courantes.
- ▶ La loi et le règlement imposent une stricte séparation entre opérations courantes et opérations exceptionnelles (dont les travaux).

Des bilans de travaux trop parfaits

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ L'annexe comptable réglementée n° 4 (travaux et opérations exceptionnelles terminés) présente une parfaite égalité entre les montants votés et les montants appelés.

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos, réalisés (N) du... au...				
	Exercice clos	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
	dépenses votées (N)	DÉPENSES	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE (4)

Préconisations de l'ARC

- ▶ Savoir qu'aucun logiciel comptable ne peut « savoir » ce qu'a décidé une assemblée générale : les montants sont saisis manuellement.
- ▶ Vérifier ce que l'assemblée générale avait vraiment décidé, au moyen du ou des procès-verbaux.

L'attente injustifiée et oubliée

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Factures refusées par l'assemblée générale en attente.
- ▶ Trop-perçus d'honoraires du syndic en attente.
- ▶ Erreurs comptables en attente.
- ▶ Reprises comptables en attente.
- ▶ **SE SOUVENIR** : au débit = quelqu'un nous doit (y compris en interne, à savoir les copropriétaires qui devront payer) et au crédit = nous devons à quelqu'un (y compris... à personne).

Préconisations de l'ARC

- ▶ La prescription générale est quinquennale, y compris vis-à-vis du syndic. La prescription décennale ne concerne que les copropriétaires.
- ▶ Exiger chaque année la justification des comptes d'attente, ligne à ligne.
- ▶ C'est au conseil syndical qu'incombe cette vérification.
- ▶ Exiger les apurements nécessaires, au besoin par une résolution d'assemblée générale.

Les procédures judiciaires masquées

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Les honoraires d'avocats et/ou d'huissier relevant des dépens figurent dans les comptes individuels des copropriétaires.
- ▶ Les honoraires forfaitaires du syndic pour le suivi de contentieux figurent dans les comptes individuels des copropriétaires.
- ▶ Multiplication de relances et mises en demeure dans les comptes individuels des copropriétaires.
- ▶ Non-distinction des montants obtenus par décision judiciaire au profit du syndicat des copropriétaires.
- ▶ Présenter dans les charges un montant global à la suite d'une décision de justice.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Refuser le mélange des charges et des produits dans un compte, sachant que les charges négatives n'existent pas réglementairement.
- ▶ En cas d'absence de charges liées aux procédures alors que le conseil syndical sait qu'elles existent, vérifier au grand livre les comptes des copropriétaires.
- ▶ Exiger les jugements et arrêts rendus.
- ▶ Ne pas accepter les « bombes à retardement ».
- ▶ Exiger l'information réglementaire des procédures judiciaires dans les procès-verbaux d'assemblée générale.

Les vieux démons

PRINCIPAUX ABUS

- ▶ Continuer de facturer le suivi trimestriel des contentieux.
- ▶ Continuer de facturer des prestations relatives au personnel de copropriété (DUERSST, entretiens professionnels, bulletins de salaire, actes de gestion...).
- ▶ Continuer de facturer les déclarations de sinistres et le paiement des indemnités.
- ▶ Continuer de facturer le suivi des sinistres sans présenter le refus de prise en charge par l'assureur.
- ▶ Continuer de facturer des honoraires non décidés pour des travaux parfois exécutés sans décision de l'assemblée générale.
- ▶ Sous-traiter l'exécution de tâches relevant des tâches forfaitaires du syndic et présenter les factures.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Relire le contrat-type réglementé.
- ▶ Celui-ci figure en annexe du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pour en souligner l'importance aux yeux du pouvoir exécutif.
- ▶ Refuser toute violation de ses dispositions.

Les principaux abus des syndics en copropriété

La gestion technique

La réalisation et donc la facturation de diagnostics immobiliers non obligatoires

- ▶ MISE EN EXERGUE DE CES ABUS AU MOMENT DU CONTROLE DES COMPTES EN FIN D'EXERCICE

- ▶ Par exemple: Diagnostics Termites, Audits sécurité incendie, Diagnostics Electricité des parties communes, ...

Le syndic n'a pas consulté le conseil syndical parce que le montant des dépenses est inférieur aux seuils de validation fixés par l'assemblée générale ce qui explique pourquoi ce problème est constaté lors de la clôture de l'exercice comptable.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Faire acter par l'AG des seuils de consultation et de validation par le conseil syndical inférieurs aux montants de ces diagnostics (250 € en moyenne).
- ▶ Refuser le règlement de ces factures du fait du caractère non obligatoire de ces diagnostics (cf. article sur le site internet).

Non respect des seuils de consultation du conseil syndical et de mise des entreprises en concurrence

- ▶ Il est fréquent que les syndicats ne respectent pas ces seuils ce qui se traduit par:
 - ▶ une déresponsabilisation du conseil syndical,
 - ▶ une non maîtrise des dépenses et donc de réalisation d'économies substantielles grâce à une mise en concurrence des prestataires.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Définir des seuils de mise en concurrence bas (entre 500 et 1000 €).
- ▶ Vérifier régulièrement que les seuils de consultation et de mise en concurrence sont bien respectés.
- ▶ Exiger la présentation d'au moins 3 devis à l'issue d'une mise en concurrence.

Facturation d'honoraires de gestion technique en présence d'un maître d'oeuvre

- ▶ Lors de la réalisation de travaux exceptionnels votés par l'assemblée générale, le syndic est en droit:
 - ▶ - de facturer des honoraires dits administratifs (mise en concurrence des entreprises, passation de marchés, règlement des factures);
 - ▶ - de facturer des honoraires de suivi technique si l'assemblée générale n'a pas désigné de maître d'oeuvre (architecte, bureau d'études) ou confié ce suivi technique au conseil syndical.

S'il y a eu désignation d'un maître d'oeuvre en charge du suivi technique, le syndic n'a pas à assurer et donc à facturer cette prestation

Préconisations de l'ARC

Bien cadrer au moment du vote des travaux par l'assemblée générale le périmètre des prestations que le syndic doit assurer en distinguant bien les tâches administratives d'un éventuel suivi technique.

Une pratique excessive de « la peur du gendarme »

- ▶ Certains syndics déploient une politique de culpabilisation des copropriétaires en mettant en avant des obligations assorties de risques de sanction non avérés.
- ▶ Par exemple :
 - ▶ L'audit énergétique et le DTG.
 - ▶ L'individualisation des frais de chauffage.

Préconisations de l'ARC

- ▶ Le conseil syndical doit vérifier, avec le soutien de l'ARC, que les obligations affichées par le syndic sont effectives en lui demandant de produire les textes réglementaires les justifiant.
- ▶ Par rapport aux exemples évoqués par exemple:
 - ▶ l'audit énergétique est obligatoire pour certaines copropriétés mais il n'y a aucune sanction si elles ne le réalisent pas;
 - ▶ le DTG n'est pas obligatoire, seule son inscription à l'ordre du jour de l'AG l'est;
 - ▶ l'individualisation des frais de chauffage n'est obligatoire que s'il est démontré que cette opération est techniquement faisable et économiquement rentable.

Facturation de la gestion des relevés de comptage de l'eau et des calories

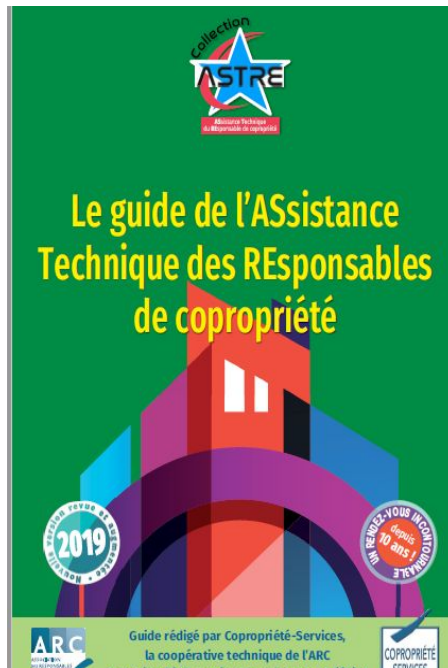
Certains syndicats facturent à l'unité l'imputation des relevés de comptage des consommations d'eau et de calories, perpétuant ainsi une pratique abusive qui avait cours avant la mise en place du contrat type de syndic, en particulier lors de la première année de mise en place du comptage divisionnaire.

Préconisations de l'ARC

Le conseil syndical doit refuser ce type de prestation qui relève clairement de la gestion courante de la copropriété, depuis la mise en œuvre du contrat-type de syndic en 2015.

Pour aller plus loin sur le plan technique

- ▶ Consultez le Portail de l'Adhérent :
www.leportaildelarc.fr
- ▶ Assistez aux mardis techniques animés par des entreprises référencées.
- ▶ Recherchez les réponses à vos questions dans le Guide de l'Assistance Technique des Responsables de Copropriété et dans les autres guides techniques.



Pour aller plus loin



COMMENT L'ARC VOUS AIDE ? LES SERVICES, OUTILS, SITES...

Contrôles de comptes et de gestion (1er janvier 2017)

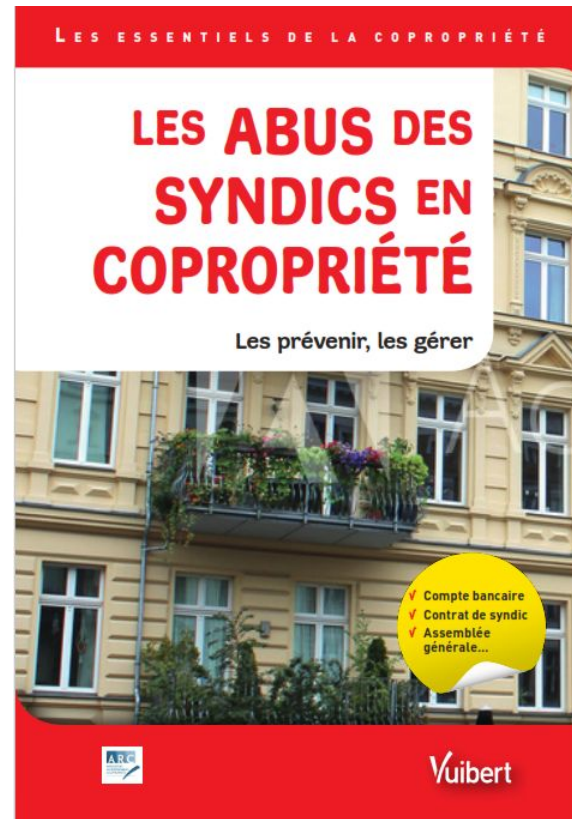


Pour aider ses adhérents, l'ARC peut mettre à leur disposition des contrôleurs qui sont à la fois des spécialistes de la comptabilité et à la fois des spécialistes de la gestion des copropriétés (c'est ce qui assure la grande efficacité de ces contrôles).

À partir du 1^{er} janvier 2017, ces prestations sont assurées par la coopérative de l'ARC, COPROPRIÉTÉ SERVICES, pour des montants forfaitaires et assujettis à la TVA. Plusieurs types de contrôles sont proposés.

[Lire la suite](#)

Pour aller plus loin



*Les abus des syndics en copropriété,
les prévenir, les gérer,
11 euros*