

Association des Responsables de Copropriété
29, rue Joseph Python
75020 PARIS

ARC / ABUS N°1359 / 09 04 08 / ©

Contrats de syndic :
les enseignements retirés après
six mois d'application de l'avis
du Conseil National de la
Consommation ou :
« pourquoi il faut un arrêté »



PLAN DU DOSSIER

INTRODUCTION : retour sur l'avis du Conseil National de la Consommation.

- I- Le travail d'enquête et d'analyse de l'ARC.
- II- Les huit séries d'enseignements recueillis à la suite de notre enquête (résumé).
- III- Notre crainte : non seulement la situation ne va pas s'améliorer mais elle va empirer.
- IV- Alors ?
- V- Les conclusions qui s'imposent impérativement.

ANNEXES :

A. Bilan concernant les non-conformités :

- 1. Analyse de la conformité des contrats.
- 2. Les contrats analysés.
- 3. Les résultats, point par point ou les 18 non-conformités principales.
- 4. Exemples de clauses non-conformes relevées dans 3 « nouveaux » contrats.

B. Le contrat-cadre FNAIM - CNAB - UNIT : qu'en pensons-nous ?

C. Les points de l'avis à clarifier.

- 1. Heure de tenue d'assemblée générale incluse dans le forfait de base.
- 2. Frais de tirage, d'affranchissement, d'acheminement ; le problème du « forfait ».
- 3. gestion des consommations d'eau en cas de compteurs individuels.
- 4. Notion de « lot » à préciser.
- 5. Prise en charge de la copropriété.
- 6. Deux problèmes spécifiques.

Le problème de l'assemblée générale.

Le problème du « forfait » et des « débours » : une non-conformité majeure sur plusieurs plans.

D. Les points de l'avis à améliorer ou à compléter.

- 1. Déclaration de sinistres.
- 2. Gestion des comptages divisionnaires.
- 3. Frais d'émargement des convocations.
- 4. Honoraires sur travaux.

E. Les points de clarifier en matière de prestations supplémentaires pour éviter les nouveaux abus.

F. Les prestations privatives abusives ou illicites.

G. Les clauses illicites dans les nouveaux contrats de syndic.

H. Texte de l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007 sur les contrats de syndic.

INTRODUCTION

1. Retour sur l'avis

- Il y a six mois (le 27 septembre 2007) un avis sur les contrats de syndics était voté au Conseil National de la Consommation.
- Cet avis faisait état, comme chacun sait, d'un accord entre professionnels et consommateurs pour mettre en place de nouveaux contrats susceptibles :
 - d'apporter de la TRANSPARENCE tarifaire,
 - de garantir une PREVISIBILITE des honoraires,
 - de permettre une MISE en CONCURRENCE loyale entre syndics.
- Pour cela l'accord prévoyait que les syndics devraient respecter certaines règles :
 - inclure un maximum de tâches en « *gestion courante* », en respectant une liste annexée à l'avis,
 - supprimer les « *transferts* » des tâches de gestion courante vers des tâches de gestion particulière facturées en plus,
 - limiter au maximum les tarifications supplémentaires et les tarifications non contrôlables.
- Dès le départ l'ARC a fait savoir qu'elle était très sceptique sur le fait qu'un simple avis allait pouvoir produire une telle révolution tarifaire.
- C'est pourquoi nous avons dit que nous allions suivre pas à pas la traduction de cet avis dans la réalité.

2- Six mois après

Six mois après nous sommes en mesure de faire un premier bilan déjà très approfondi que nous allons pouvoir présenter sur la base d'un échantillon significatif.

Comme on va le voir, nos craintes sont largement confirmées et la voie choisie - se contenter de demander aux syndics de respecter un avis non opposable - apparaît tout à fait inadaptée à l'ampleur des problèmes et à la « *culture* » des syndics de copropriété.

En quelques mots :

- a) La liste des tâches de gestion courante élaborée par le C.N.C. n'est pas intégralement respectée, loin de là, et cela n'ira pas en s'améliorant.
- b) Des transferts en honoraires supplémentaires sont déjà constatés.
- c) D'ores et déjà on assiste à la mise en place de nouveaux suppléments tarifaires souvent abusifs.

Tout ceci était prévisible :

- 1) Comment peut-on obliger des syndicats (qui ont déjà beaucoup de mal à respecter intégralement la loi, le décret, les recommandations de la CNC) à se plier à un simple AVIS ?
- 2) Comment empêcher de nombreux syndicats de chercher à imposer des prestations et facturations supplémentaires alors que depuis 15 ans ils en ont fait un système de tarification ?

La conclusion est claire :

- Il faut élaborer un arrêté qui fixe clairement (plus clairement que l'avis, comme on le verra) la règle du jeu et empêche tout débordement.
- Il faut par ailleurs profiter de l'expérience acquise ces 6 derniers mois pour améliorer sensiblement le dispositif imaginé par l'avis.

Nous ferons plus loin des propositions très concrètes dans ce sens.

*

I- Le travail d'enquête et d'analyse de l'ARC

1. Sur quoi a porté notre enquête ?

a) Analyse de la conformité à l'avis

Notre enquête a d'abord porté sur la conformité ou non-conformité des contrats de syndic avec l'avis du Conseil National de la Consommation et surtout avec l'annexe de l'avis fixant la liste des tâches obligatoires devant être intégrée dans la gestion courante.

b) Repérage des nouveaux honoraires et des nouveaux abus

Mais nous n'avons pas voulu aborder uniquement le problème de la « *conformité* » et avons profité de notre enquête pour repérer les nouvelles prestations mises en place par les syndics et destinées à leur permettre de continuer à facturer des honoraires conséquents en plus des honoraires pour gestion courante. **À noter** : certaines de ces « *nouvelles prestations* » sont acceptables, d'autres sont abusives, voire illégales. Nous y reviendrons.

c) Recensement des problèmes rencontrés **EN PLUS** des problèmes tarifaires (clauses illicites ou abusives)

Enfin, au-delà des problèmes tarifaires nous avons voulu enquêter sur les clauses abusives ou illégales relevées dans les nouveaux contrats de syndic. On verra que le résultat est inquiétant et qu'il faut, là aussi, tenter de trouver des solutions.

2. Comment avons-nous procédé ?

a) Nous avons essayé de récupérer le plus possible de « *nouveaux contrats* » et avons élaboré une grille d'analyse rigoureuse concernant la conformité ou non-conformité de ces contrats avec l'avis du CNC. À noter que ces contrats sont largement représentatifs de ce qui se passe aujourd'hui en France dans la mesure :

- où TOUS les contrats des grands syndics ont été étudiés (ceux-ci représentent 50 % des lots gérés) ;
- où TOUTES les régions de France sont représentées ;
- où, y compris les contrats des « *grands syndics* » ont été étudiés environ 350 contrats de petits et moyens syndics.

b) Parallèlement à l'étude des contrats de chaque syndic, nous avons aussi étudié les contrats-types de la FNAIM et de la CNAB. En ce qui concerne le contrat-type FNAIM nous avons même contribué à son évolution suite à deux réunions qui ont eu lieu avec les dirigeants de la FNAIM.

Ce contrat-type ou contrat-cadre qui vient d'être adopté (début avril 2008) par la CNAB et l'UNIT présente néanmoins - selon nous - bien des faiblesses. Par ailleurs il peut être utilisé partiellement par les adhérents FNAIM, CNAB ou UNIT sans que les modifications soient ni précisées, ni très simples à détecter, ce qui est de nature à induire les copropriétaires en erreur. Enfin, il peut être « détourné » par des syndicats peu scrupuleux sans que les fédérations ne puissent réagir.

- **Nous présentons le détail de notre enquête sur 348 contrats dans l'annexe A de ce dossier. Nous verrons que les résultats de cette enquête sont très négatifs.**
- **Par ailleurs, nous analysons le contrat-type (ou contrat-cadre) FNAIM - CNAB - UNIT dans l'annexe B et montrons tous les problèmes liés à ce contrat et la façon dont il est déjà utilisé contre l'intérêt des copropriétaires.**

II- Les huit séries d'enseignements recueillis à la suite de notre enquête (résumé)

L'analyse des nouveaux contrats (dont vous pouvez lire le détail en annexe à ce dossier) nous a permis de faire HUIT séries de constats que nous résumons ci-dessous.

- 1) Le premier enseignement que nous retirons est que l'avis est à la fois ambigu ou manifestement incomplet sur quelques points (déclaration de sinistres, gestion des forfaits d'eau...), et qu'il est, par ailleurs, passé à côté de certaines questions (gestion des répartiteurs de chaleur, par exemple).

Ceci est d'ailleurs normal puisque la négociation a été écourtée et que certains points importants n'ont pas pu être approfondis, comme nous l'avions déjà signalé à l'époque (**exemple** : problème des débours).

Il faudra donc à la fois lever ces ambiguïtés et compléter certains points.

- 2) Le deuxième enseignement est que les taux de non-conformité à l'avis relevés dans les « nouveaux » contrats sont non seulement importants mais qu'ils sont même plus importants encore que nous l'avions craint ; en ne prenant en compte que les 18 points principaux de l'avis, on s'aperçoit que les taux de non-conformité concernant chacun de ces points vont de 20 % à plus de 80 %, ce qui est évidemment considérable. On verra d'ailleurs combien sont divers les moyens mis en oeuvre par certains syndicats pour contourner volontairement - de façon plus ou moins importante - l'avis.

Ces résultats et surtout l'analyse des moyens mis en oeuvre prouvent que c'est bien INTENTIONNELLEMENT que de nombreux syndicats cherchent à éviter d'appliquer certaines dispositions gênantes de l'avis et NON PAR MECONNAISSANCE de l'avis, ce que nous établissons.

En montrant que - très souvent - ce n'est pas par méconnaissance mais volontairement que les syndicats ne se conforment pas à l'avis, nous en déduisons l'impérieuse nécessité de transformer l'avis en arrêté.

- 3) Le troisième enseignement - le corollaire du précédent - est qu'il y a très peu de syndicats qui sont conformes à 100 % à l'avis.

Même les syndicats les plus corrects semblent se dire qu'il est déjà très bien d'appliquer à 70 % ou 80 % un simple avis non obligatoire, raison pour laquelle ils ne voient pas pourquoi ils l'appliqueraient à 100 %.

À noter que les « résistances » principales des syndicats concernent en partie (mais pas uniquement) :

- l'absence d'intégration des heures de tenue d'assemblée générale dans le forfait de base ;
- la création d'un « forfait administratif » s'ajoutant au forfait de base et non-conforme à l'avis dans la mesure où il est « opaque » d'une part et concerne d'autre part des frais qui devraient rentrer dans la gestion courante (fax, mail, mise sous pli...) ; ce forfait est de plus en plus coûteux et, en plus, n'intègre en général pas les débours liés à l'assemblée générale.

L'application partielle de l'avis - y compris chez les syndicats les plus corrects - justifie donc la demande de signature d'un arrêté qui permettra seul une application intégrale de celui-ci.

- 4) Le quatrième enseignement est que le contrat-type ou contrat-cadre mis au point par la FNAIM et adopté début avril 2008 par la CNAB et l'UNIT pour « échapper » à l'arrêté n'est NI sécurisant NI sécurisé et ne doit - en aucun cas - être présenté comme un substitut à l'arrêté, ce que voudraient faire croire les syndicats (voir annexe B).

- 5) Le cinquième enseignement est qu'une minorité de syndics - mais en nombre significatif cependant - ont décidé d'emblée de détourner l'avis et d'introduire déjà dans leur nouveau contrat (et ceci de façon manifestement volontaire) des clauses contraires à l'avis et entraînant des distorsions de concurrence avec les autres syndics.

Exemple :

- syndics facturant en plus la gestion des petits travaux entrant dans la gestion courante ;
- syndics introduisant en plus des frais informatiques, etc.

Ceci est évidemment très préoccupant, d'autant que ces pratiques sont très souvent le fait de syndics indépendants (non affiliés à une chambre professionnelle).

On s'aperçoit donc que les syndics non adhérents à une chambre professionnelle échappent pratiquement et totalement à l'avis, particularité qui était prévisible et justifierait à elle seule la signature d'un arrêté, unique moyen d'éradiquer les pratiques abusives chez ces syndics.

- 6) Le sixième enseignement est que, très vite après la parution de l'avis et de son annexe (liste des prestations de gestion courante) de nouveaux honoraires sont apparus dans les contrats pour compenser l'effet de l'application de l'avis et de son annexe ; on voit, ainsi, poindre de nouveaux abus ; le relevé de ces abus est intéressant car il va permettre de mettre en place - nous l'espérons - l'antidote par voie d'arrêté. **Exemple :**

- organisation d'un vote électronique ;
- gestion des urgences, etc.

Nous y reviendrons.

- 7) Le septième enseignement que nous retirons est que les nouveaux contrats contiennent tous des honoraires privatifs illégaux et qu'il conviendrait que l'arrêté que nous appelons de nos vœux puisse traiter aussi de ces problèmes.

Exemple :

- frais imputés aux nouveaux copropriétaires (création de compte, livret d'accueil...)
- frais de relance simple, etc.

- 8) Le huitième enseignement est que l'on constate - en plus des problèmes tarifaires - que les contrats continuent (malheureusement) à intégrer de nombreuses clauses illicites et qu'il serait bon, là encore, de profiter de l'arrêté pour traiter ces problèmes.

Exemple :

- clause prévoyant la possibilité pour le syndic de déroger à la durée de son mandat avec l'accord du conseil syndical !

Huit séries d'enseignements.

Cela fait beaucoup. Beaucoup de constats qui montrent la relative inefficacité de l'avis et beaucoup de raisons qui prêchent pour la signature d'un arrêté rapide et complet.

III- Notre crainte : non seulement la situation ne va pas s'améliorer mais elle va empirer

Comme on le voit la situation est plutôt négative.

Or face à celle-ci il y a un risque pour qu'« on » (les chambres professionnelles, les pouvoirs publics...) nous disent : « *Patience. Il est normal que les choses ne se mettent pas en place immédiatement. Les syndicats ne connaissent pas encore bien l'avis, mais cela va se faire progressivement. Ce n'est qu'une question de mois, etc.* ».

Il ne faut absolument pas se laisser entraîner par ce discours car non seulement nous ne croyons pas que l'avis sera de mieux en mieux appliqué mais nous pouvons affirmer - au contraire - qu'il sera, au fil des ans, de plus en plus mal appliqué.

Pourquoi cela ?

- D'abord (nous allons le démontrer plus loin) il apparaît bien que la non-conformité de beaucoup de contrats de syndicats n'est pas due à l'ignorance de l'avis mais à une volonté de ne pas appliquer certaines dispositions.
- Certes, en 2008 de nombreux syndicats ont fait un effort (pour certains très relatif, d'ailleurs) pour essayer de se mettre en conformité avec l'avis ; ils savent, en effet, que les associations et l'administration ouvrent l'œil.
- Mais, dès 2009 et si aucun arrêté n'est pris, il est évident que certains, s'apercevront que de nombreux confrères ne respectent pas vraiment l'avis et profiteront d'une part de la baisse de vigilance de l'administration et d'autre part de l'inopposabilité de l'avis, pour commencer à revenir progressivement sur l'application de l'avis et recommencer à transférer en gestion particulière certaines tâches de gestion courante.

- Cela sera facilité par le fait que les copropriétaires ont, souvent, une marge de négociations très limitée. N'oublions pas, en effet, que les copropriétés sont en position d'infériorité face à leur syndic ; ON SAIT QUE, DES LORS QUE CELUI-CI N'EST PAS MIS EN CONCURRENCE, LES ASSEMBLEES GENERALES ONT BEAUCOUP DE MAL A NEGOCIER REELLEMENT L'INTEGRALITE DES CONTRATS ET SURTOUT A EMPECHER - D'UNE ANNEE SUR L'AUTRE - LES MODIFICATIONS CONTRACTUELLES DEFAVORABLES ET CE QUE NOUS APPELONS LE « *GRIGNOTAGE PERPETUEL* ». COMMENT, EN EFFET, NEGOCIER LE CONTRAT D'UN SYNDIC SEUL CANDIDAT SI CELUI-CI FAIT SAVOIR : « *C'EST A PRENDRE OU A LAISSER* ».

Voilà pourquoi nous affirmons que si un arrêté n'est pas pris en 2008 pour 2009 nous assisterons - dès 2009 - à de nouveaux retours en arrière, venant s'ajouter aux manquements importants constatés en 2008.

*

IV- ALORS ?

TRANSPARENCE ? PRÉVISIBILITÉ ? CONCURRENCE ?

Revenant sur les objectifs de l'avis rappelés dans l'introduction de ce dossier, nous proposons au lecteur lorsqu'il aura lu les annexes, de répondre à ces trois questions :

- La transparence des tarifs est-elle mieux assurée ?
- La prévisibilité des honoraires est-elle désormais possible ?
- La mise en concurrence des syndicats est-elle facilitée ?

Voici, en ce qui nous concerne, nos réponses :

● **Comment peut-on parler transparence dans une situation caractérisée par :**

1. le refus, de la part d'une grande majorité de syndicats d'inclure la tenue de l'assemblée générale annuelle (même partiellement) dans leurs honoraires de base ?
2. la multiplication dans les contrats de « *forfaits administratifs* » très élevés et totalement « *opaques* » ?

3. des prestations supplémentaires nombreuses, parfois floues et incontrôlables (« *préparation* » d'assemblée générale, « *gestion des urgences* », étude de dossiers, etc.) ?
 4. des prestations qui renvoient parfois à des facturations externes NON précisées (**exemple** : gestion des archives !) ?
 5. des photocopies facturées à 0,30 d'euros pièce ou plus et dont le prix de revient réel est dix fois plus faible ? etc.
- **Comment peut-il y avoir prévisibilité des honoraires dans une situation caractérisée par :**
 1. des frais de tenue d'assemblée générale qui sortent du forfait de base, sachant par ailleurs que les prix horaires hors heures ouvrables sont de plus en plus élevés et de plus en plus progressifs ?
 2. des prestations particulières qui sont toujours aussi nombreuses (imagination des syndic aidant) qu'avant l'avis ?
 3. des débours représentant de moins en moins les coûts réels ?
 - **Comment peut-il y avoir « *mise en concurrence* » supplémentaire dans une situation caractérisée par :**
 - le maintien de tant de prestations supplémentaires entrant OU n'entrant pas (selon le bon vouloir du syndic) dans la gestion courante ?
 - autant d'imprécisions concernant les règles à appliquer (**exemple** : honoraires calculés sur les travaux TTC ou H.T) ?
 - une façon de calculer les « *débours* » qui peut aller du simple au triple selon les syndicats, ce qui crée une distorsion de concurrence ?

On le voit : rien n'est vraiment réglé ; il faut autre chose que l'avis.

V- Les conclusions qui s'imposent impérativement à nous sont donc celles-ci

- 1.** Il faut d'abord rapidement compléter et améliorer l'avis.
- 2.** Il faut ensuite transformer sans tarder cet avis en arrêté, d'une part pour garantir la complète application de l'avis amélioré, mais aussi pour empêcher tout retour en arrière progressif et insensible.
- 3.** Il faut non seulement prévoir dans l'arrêté ce que la gestion courante DOIT inclure mais indiquer ce qu'il est formellement prohibé de rajouter en gestion particulière.
- 4.** Il faut par ailleurs préciser dans l'arrêté quels sont les honoraires privatifs illégaux.
- 5.** Enfin il faut établir une liste des clauses abusives ou illégales.

Nous pensons - étant donné le travail déjà réalisé - que ces différents objectifs devraient pouvoir être atteints sans trop de difficulté et nous nous tenons à la disposition du ministère pour participer à ce travail.

Nous présentons des propositions très précises dans les annexes qui suivent.

*

ANNEXES

- A. Bilan concernant les non-conformités.**
- B. Que pensons-nous du contrat-cadre FNAIM - CNAB - UNIT.**
- C. Les points de l'avis à clarifier.**
- D. Les points de l'avis à améliorer ou à corriger.**
- E. Les points à introduire en matière de prestations tarifaires communes pour éviter les nouveaux abus.**
- F. Les prestations privatives abusives ou illicites.**
- G. Les clauses illicites dans les nouveaux contrats de syndic.**
- H. Texte de l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007 sur les contrats de syndic.**

A. Bilan concernant les non-conformités

1. Analyse de la conformité des contrats

Les résultats de nos analyses concernant la conformité sont très négatifs. Nous-mêmes nous avons été surpris. Cela vient de ce que notre analyse a permis de passer au TAMIS fin toutes les clauses des contrats et donc permis de débusquer toutes les ruses (qui n'apparaissent pas à première vue) utilisées par certains syndicats pour contourner l'avis.

Voici cinq des moyens subtils utilisés pour « mimer » la conformité sans être pourtant conforme :

- 1) Certains syndicats reprennent bien une partie des libellés concernant les prestations de gestion courante, mais ils suppriment facilement - ici ou là - un mot ou membre de phrase qui peut être important.
Exemple : on reprend la phrase : « *vérification et paiement des factures* », mais on supprime le mot « *vérification* ».
On reprend la phrase : « *Négociation, passation, suivi des marchés...* ».
Mais on supprime le mot : « *Négociation...* ».
- 2) D'autres syndicats vont supprimer toute une phrase, ce qui n'est pas toujours facile à repérer.
Exemple : on va supprimer la phrase : « *mise en place du DUERSST et mise à jour* » ou « *gestion de la formation du personnel du syndicat* ».
- 3) D'autres syndicats - qui vont utiliser le contrat-type de la FNAIM ou d'une autre organisation - vont modifier certains points. Comment repérer ces modifications pour un copropriétaire de base qui n'a pas sous les yeux le contrat-type de la FNAIM ?
- 4) D'autres syndicats vont reprendre le texte exact de l'avis mais vont tout simplement oublier de le compléter, ce qui le vide de tout sens.
Exemple : ils reprennent la phrase concernant les visites, mais oublient de prévoir une disposition dans le contrat.
- 5) D'autres syndicats vont reprendre la liste de l'avis, mais vont - malgré tout - transférer des charges en gestion particulière.
Exemple : « *gestion des travaux courants* » en gestion particulière et « *suivi des travaux non votés au-delà de 500 euros* » en prestations particulières. Mais aussi « *envoi des convocations à l'assemblée générale* » d'un côté en gestion courante et « *facturation des convocations par télécopie ...* » en gestion particulière, etc.

Tout cela explique que - même sous une apparence de reprise du texte de l'avis - de nombreux syndics peuvent, en fait, être en non-conformité sur différents points avec l'avis et ceci, encore une fois non pas par ignorance de l'avis (ignorance qui pourrait se corriger au fil des mois) mais volontairement.

Nous espérons d'ailleurs vivement que les agents de la DGCCRF qui auront examiné ou examineront les « *nouveaux* » contrats de syndic ne seront pas tombés dans ces pièges ou ne tomberont pas dedans.

2. Les contrats analysés

a) Nombre et représentativité

Nous avons recueilli 348 contrats différents (chiffre arrêté au 28 mars 2008) pour la seule association ARC, donc sans compter les autres associations de l'UNARC. Les contrats sont TOUS des contrats adressés pour des assemblées générales se tenant en 2008.

Sur ces 348 contrats nous avons écarté un certain nombre de contrats (52) en estimant - même si ça n'était pas forcément le cas - qu'ils ne correspondaient pas forcément aux « nouveaux contrats ». Sans doute s'agit-il de contrats de syndics « *retardataires* » qui n'avaient pas encore commencé à mettre leur contrat en conformité (soit donc environ 15 %). Nous avons donc retenu et étudié 298 contrats.

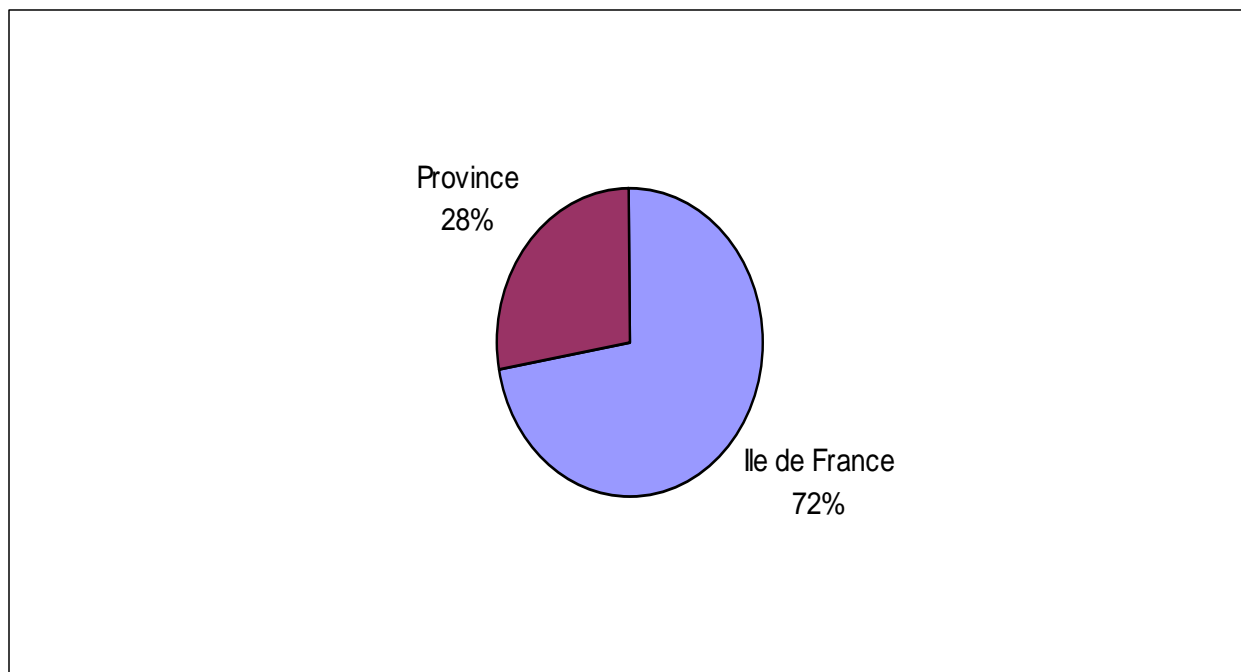
Ces contrats sont donc TOUS des « *nouveaux* » contrats, sensés être en conformité complète avec l'avis du C.N.C.

Parmi ces contrats nous avons, bien sûr, les contrats de tous les « grands » (FONCIA, LAMY, LOISELET, URBANIA, SERGIC, CITYA, TAGERIM, ORALIA, ICADE, etc.).

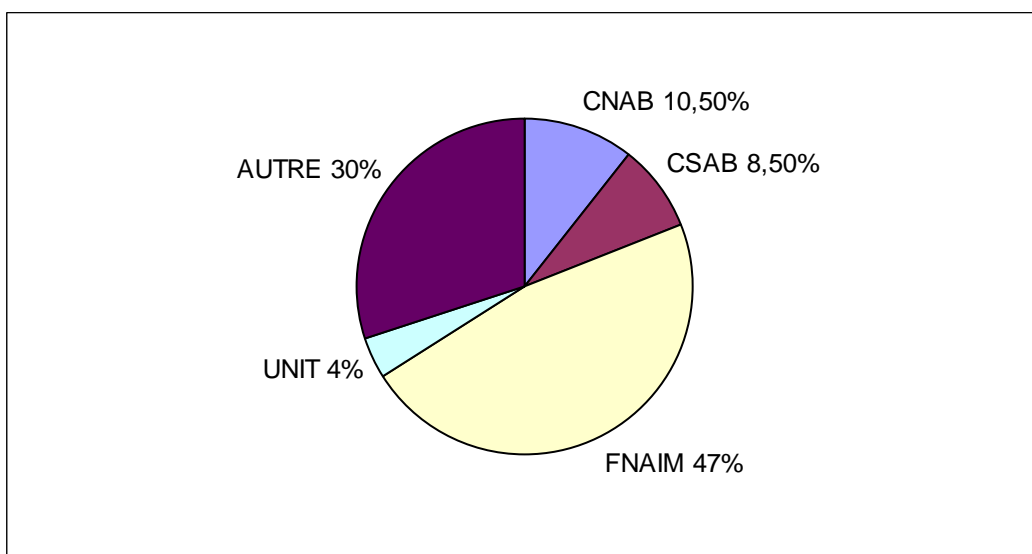
Mieux ; nous n'avons gardé que les dernières versions de ces contrats, nos analyses sur Internet ayant amené certains syndics à améliorer leur contrat.

Le nombre de contrats différents étudiés est donc à la fois important et significatif. Si l'on parle en nombre de lots, étant donné les gros « *porteurs* » que nous avons étudiés, nous pouvons dire que nous couvrons plus de la moitié des lots de copropriété de notre pays. Ceci pour attester que les chiffres qui suivent sont bien significatifs de la situation nationale.

b) En ce qui concerne la situation géographique des sièges sociaux des cabinets, nous avons la répartition suivante :



c) En ce qui concerne l'affiliation à une chambre syndicale, nous avons la répartition suivante :



3. Les résultats point par point ou les 18 non-conformités principales

Nous avons retenu 18 points significatifs à étudier dans les contrats et donnons ci-dessous les pourcentages de non-conformité, point par « *point* ». Comme on le voit ces pourcentages sont importants voire préoccupants.

Avant l'assemblée générale annuelle

1) **Elaboration de l'ordre du jour avec le conseil syndical.**

Non-conformité : 19,58 %.

Beaucoup de syndicats (près d'un cinquième) ne reprennent pas cette disposition très novatrice de l'avis (puisque'il ne s'agit pas d'une obligation légale).

Cela est bien dommage, mais est révélateur du fait que ces syndicats ne se sentent pas tenus par l'avis.

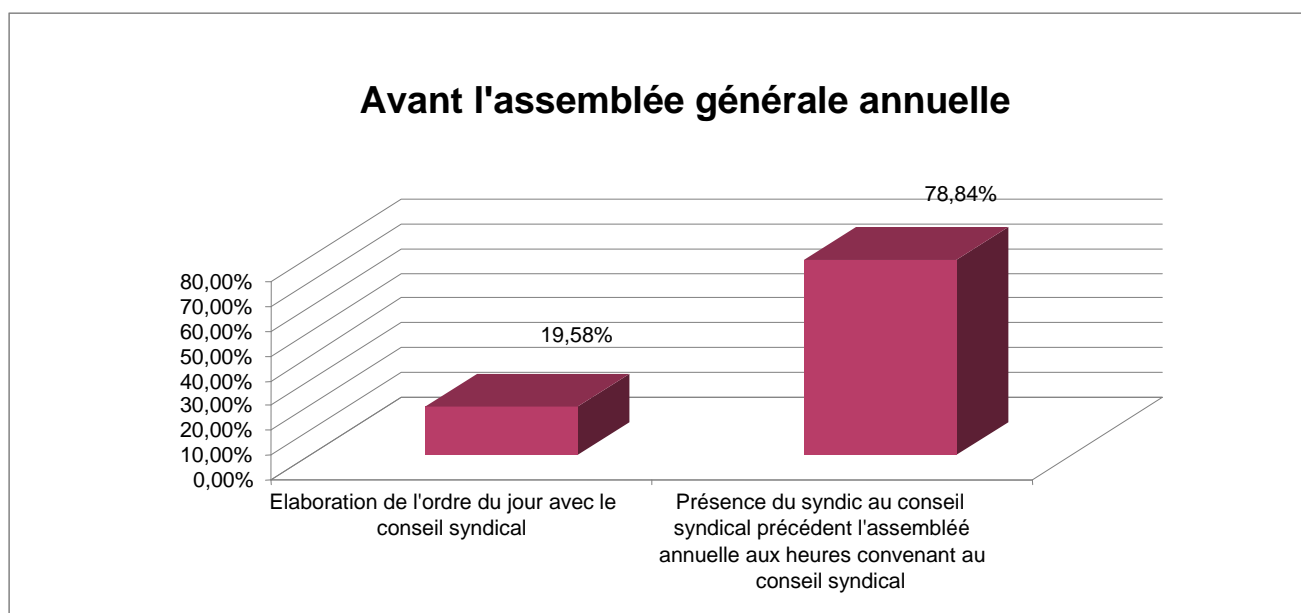
2) **Présence du syndic au conseil syndical précédent l'assemblée annuelle aux heures convenant au conseil syndical.**

Non-conformité : 78,84 %.

L'intégration des frais de tenue du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle et des frais de tenue de cette même assemblée générale aux heures convenant à la copropriété est un des points essentiels de l'avis.

Malheureusement c'est le point le plus détourné, la grande majorité des syndicats continuant à ne prévoir la tenue de ces réunions (sans facturation supplémentaire) qu'aux heures ouvrables.

À noter que cela se vérifie, y compris lorsque les syndicats reprennent le contrat-type FNAIM, ce qui montre que celui-ci - malheureusement - ne constitue pas un vrai rempart.



Tenue de l'Assemblée générale

3) Présence du syndic en assemblée générale aux heures convenues avec la copropriété.

Non-conformité : 82,01 %.

Voir point n°2.

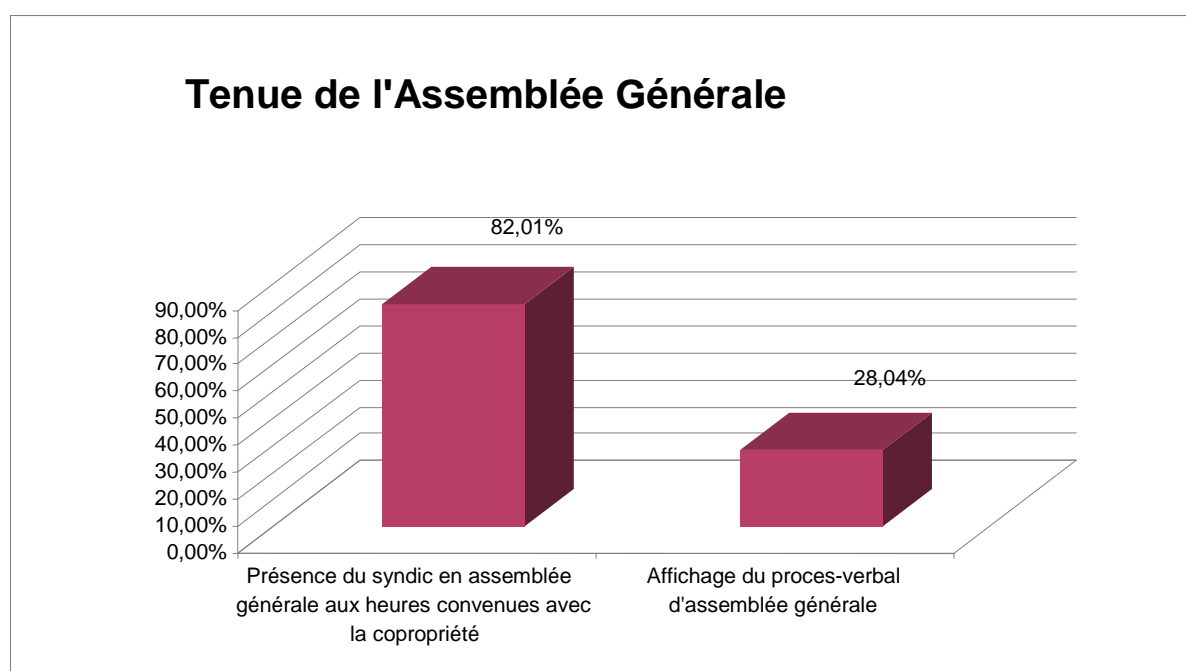
On notera que le niveau de non-conformité est légèrement supérieur à la non-conformité concernant les réunions de conseils syndicaux. Ce n'est pas une erreur. Il y a certains syndics qui ont prévu la réunion du conseil syndical hors heures ouvrables sans procéder de la même façon pour les assemblées générales.

4) Affichage du procès-verbal d'assemblée générale.

Non-conformité : 28,04 %.

L'avis ne faisait là que reprendre une disposition légale, dont on sait qu'elle est rarement respectée.

On constate donc - mais sans réelle surprise - que les syndics font de la résistance et que beaucoup se refusent à prévoir de respecter la réglementation sur ce point.



Comptabilité générale de la copropriété

5) **Elaboration du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical.**

Non-conformité : 24,87 %.

Encore une disposition légale qui n'est malheureusement pas toujours respectée, comme on le sait.

Là encore on constate une forte réticence à inscrire cette obligation dans les contrats.

6) **Imputation des consommations d'eau.**

Non-conformité : 42,33 %.

Nous avons un fort taux de non-conformité du au fait que beaucoup de syndics - c'est le cas du contrat FNAIM - ont distingué « *imputation des consommations* » et « *gestion des forfaits* ».

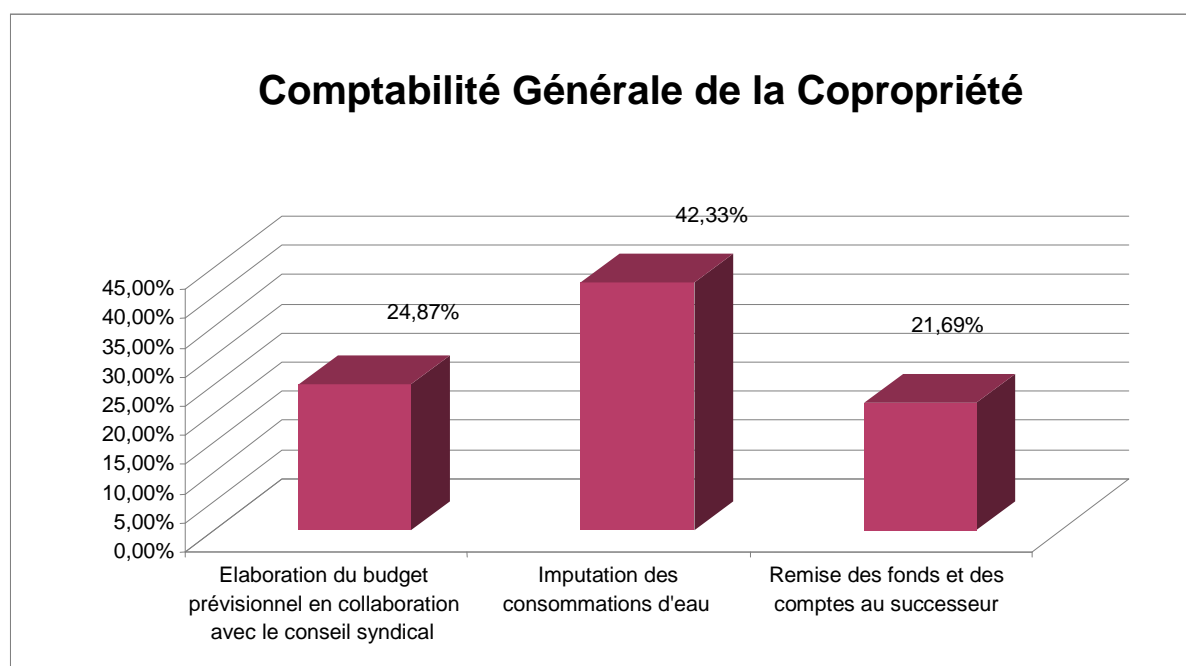
Or, cette distinction n'a pas lieu d'être.

7) **Remise des fonds et des comptes au successeur.**

Non-conformité : 21,69 %.

On sait que, depuis dix ans, ce problème - comme celui de la remise des archives - est une source de discordance constante entre syndics et copropriétaires, les syndics facturant la transmission des comptes et des archives malgré la jurisprudence dominante.

Le taux de non-conformité constaté montre, malheureusement, que l'avis n'est pas assez contraignant pour faire changer les pratiques.



Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

8) Transmission des archives au successeur.

Non-conformité (NC) : 28,04 %.

Même remarque que pour la question n°7.

9) Remise du bordereau de transmission au conseil syndical.

Non-conformité : 25,40 %.

Il s'agit là d'une innovation du décret du 27 avril 2004 très importante pour la sauvegarde et la transmission intégrale des archives.

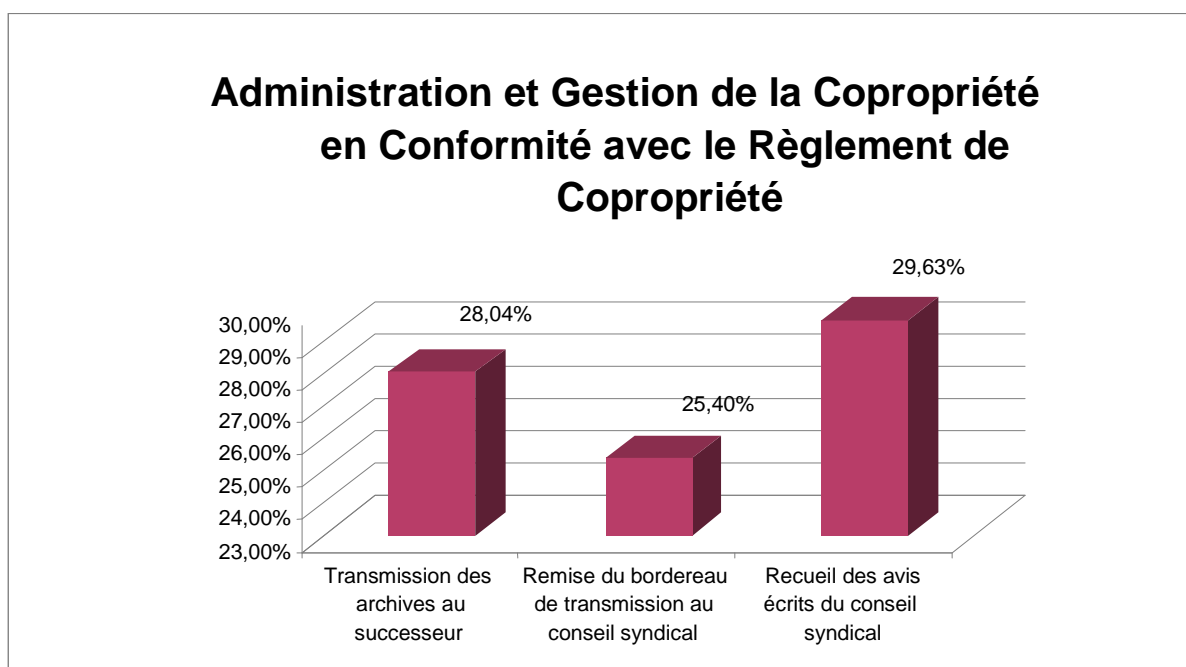
Malheureusement l'avis, là encore, semble n'avoir qu'une efficacité relative.

10) Recueil des avis écrits du conseil syndical.

Non-conformité : 29,63 %.

On sait que cette disposition, particulièrement importante, est très peu respectée dans la pratique.

De trop nombreux nouveaux contrats (près de 30 %) ne dérogent pas à la règle et se refusent à intégrer explicitement cette obligation.



Entretien et maintenance

11) Négociation des marchés, passation, suivi.

Non-conformité : 22,22 %.

La non-conformité vient ici souvent - et c'est important de le souligner - non pas tant de refus d'intégrer la disposition que de sa transformation partielle.

Exemple : le syndic va maintenir les termes « *passation et suivi* » et supprimer le terme « *négociation* ».

12) Gestion des diagnostics obligatoires, y compris les nouveaux diagnostics.

Non-conformité : 34,39 %.

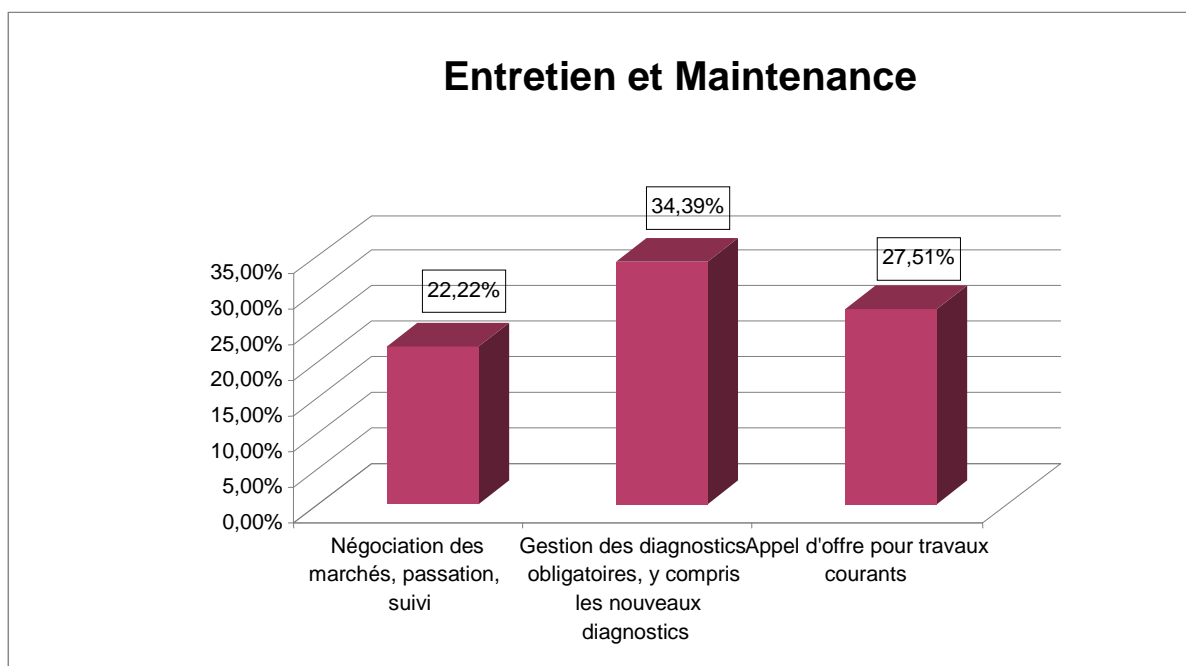
Beaucoup de syndicats ont pris l'habitude de facturer la gestion des diagnostics en plus des honoraires de gestion courante.

L'avis reste, là encore, en partie impuissant à transformer les pratiques.

13) Appel d'offre pour travaux courants.

Non-conformité : 27,51 %.

Même remarque que pour la question n°11 : les syndicats reprennent trop souvent le libellé de cette disposition de façon partielle, pour ne pas dire tronquée.



Assurance

14) Souscription des polices d'assurance.

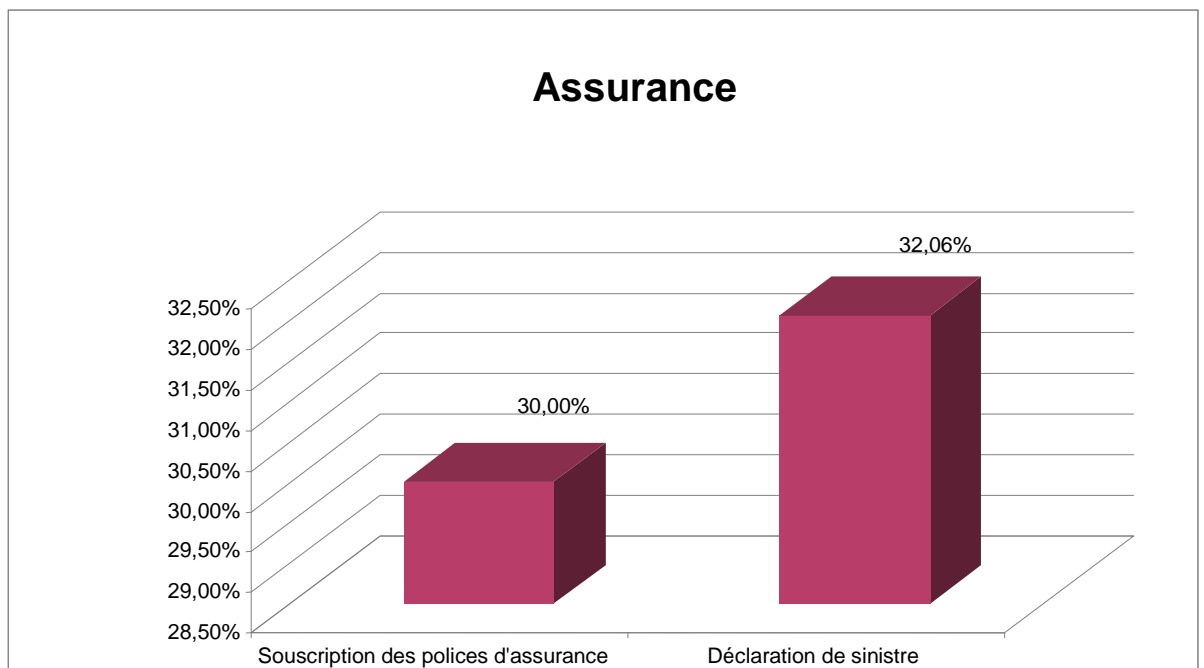
Non-conformité : 30%.

14 .1) Trop de syndicats continuent soit à prévoir la seule souscription des polices multirisques habitation en gestion courante, soit à prévoir de façon contradictoire en gestion particulière la facturation de la souscription des autres polices (**exemple** : dommage -ouvrage).

15) Déclaration de sinistre.

Non-conformité : 32,06 %.

La non-conformité vient ici de ce que beaucoup de syndicats - malgré le libellé - rajoutent en gestion particulière des frais dits : « *d'ouverture de dossier* ». Or, comment peut-on faire une « *déclaration de sinistre* » sans « *ouvrir un dossier* » ?



Gestion du personnel

16) Remplacement du personnel.

Non-conformité : 25,93 %.

Visiblement encore trop de syndicats ont du mal à admettre que le remplacement du personnel ne soit pas facturé en plus.

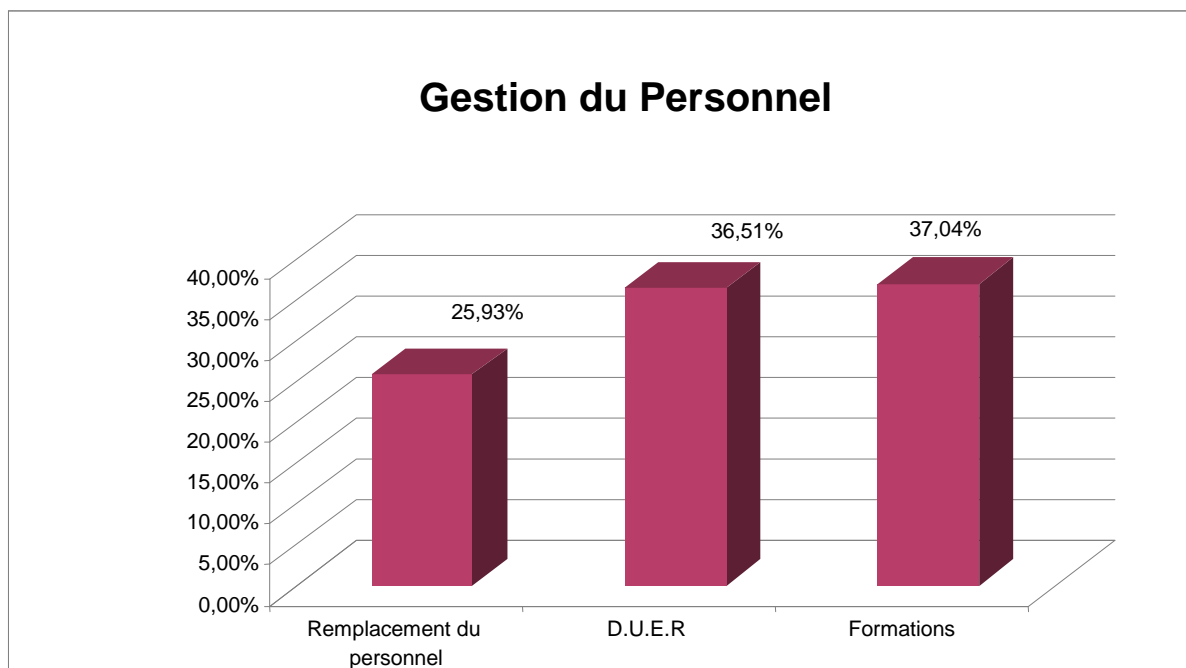
17) D.U.E.R.S.S.T

Non-conformité : 36,51 %.

Les questions n° 16 et 17, elles aussi, attestent d'une forte résistance à respecter les dispositions de l'avis qui n'arrangent pas.

18) Formations.

Non-conformité : 37,04 %.



Conclusion

Le nombre et la gravité des manquements à l'avis sont importants.

Nous allons de manquements qui concernent 20 % des contrats à des manquements relevés dans plus de 80 % des contrats avec une moyenne de l'ordre de 35 % des contrats.

À noter que cela ne veut pas dire que seulement 35 % des syndicats en moyenne ne respectent pas l'avis (ce qui serait déjà catastrophique puisque, rappelons-le, cela ne concerne que des NOUVEAUX contrats).

En effet, les syndicats cherchent à échapper à l'avis sur des points différents.

Or, si l'on regroupe les syndicats par « *paquets* » de non-conformité nous obtenons les chiffres suivants qui sont encore plus préoccupants :

- | | |
|--|----------|
| - Syndicats ayant zéro non-conformité : | 0 %. |
| - Syndicats ayant entre 1 et 5 non-conformités : | 97,98 %. |
| - Syndicats ayant entre 6 à 10 non-conformités : | 66,10 %. |
| - Syndicats entre 10 à 15 non-conformités : | 41,94 %. |
| - Syndicats entre 16 à 18 non-conformités : | 23,82 %. |

Et encore, n'avons-nous étudié que les non-conformités les plus significatives ; pas les « *petites* » non-conformités.

Pour finir, on peut dire ceci

- a) Les non-conformités sont fortes (de 20 % à plus de 80 % selon les points).
- b) Elles ne sont pas mineures (nous avons écarté, comme nous l'avons dit, les points mineurs) et sont même parfois majeures (comme les honoraires pour tenue des assemblées générales annuelles).
- c) Elles ne sont pas innocentes : quand tel syndic supprime, par exemple, le mot « *écrit* » de l'expression « *avis écrit du conseil syndical* » ceci n'est pas anodin...
- d) Elles ne sont pas dues à la maladresse ou à l'ignorance, mais sont volontaires : « *Je ne peux pas facturer le transfert des archives « papier » se dit tel syndic ; qu'à cela ne tienne : je vais scanner les archives et mettre une ligne de facturation supplémentaire pour « transmission des archives numérisées »*. Malin... mais redoutable pour les copropriétaires.

4. Exemples de clauses non-conformes relevées dans trois « nouveaux » contrats

Voici, pour ceux qui veulent aller plus loin, et avoir des exemples concrets une liste de non-conformités relevées dans TROIS contrats de syndic (un appartenant à la CNAB un appartenant au CSAB, un indépendant.)

A - Nouveau contrat d'un syndic adhérent au CSAB (Conseil Supérieur de l'Administration de Biens)
--

Ci-dessous : en gras les clauses non-conformes et entre crochets nos commentaires :

Titre 1 : Conditions générales

III – Rentre dans la gestion courante les tâches suivantes :

1. « Le syndic effectue des visites périodiques de l'immeuble, dont le nombre et les conditions sont définis avec le conseil syndical, »

[non-conformité importante : le nombre de visites gratuites (incluses dans le contrat) et les modalités de ces visites n'ont pas à être « *définis avec le conseil syndical* » mais doivent impérativement être prévus dans le contrat voté en assemblée générale].

2 - « Le syndic fait procéder aux contrôles rendus nécessaires par la loi et/ou les règlements en fonction de la catégorie ou du classement de l'immeuble et de ses équipements collectifs, et gère les diagnostics et dossiers obligatoires existant à la date du présent contrat »

[Le membre de phrase « *existant à la date du présent contrat* », n'est pas conforme à l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) qui a décidé que le syndic devait gérer tous les diagnostics et dossiers obligatoires, mêmes ceux apparus après l'élection du syndic].

3 - « Le syndic organise la gestion des archives du syndicat des copropriétaires dans le cadre de l'application de la 20^e recommandation de la Commission Relative à la Copropriété, »

[L'expression « *dans le cadre de la 20^e Recommandation* » est ambiguë car la 20^e Recommandation de la Commission Relative à la Copropriété, ne précise rien sur le mode de facturation lorsque le syndic décide de confier à un professionnel la gestion de ses archives. Or, à l'évidence le contrat joue de cette ambiguïté pour justifier une facturation particulière, ce qui est un abus et une tromperie].

4 - Suppression de la clause concernant la gestion des travaux courants dans le cadre de la « gestion courante »

[Le cabinet a, dans son contrat, très habilement supprimé de sa liste des tâches courantes tout ce qui concerne la gestion des travaux rentrant dans le budget prévisionnel, à savoir : « *Appels d'offre, 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 cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, c'est-à-dire les travaux courants prévus dans le budget* ». Il s'agit là d'une non-conformité grave avec l'avis du CNC qui permettra au syndic de facturer la « gestion des travaux courants » en plus des honoraires de base]

5 – « Le syndic assure la gestion du DUERSST (document unique d'évaluation des risques et de la sécurité du travail) et de sa mise à jour. »

[Ce point n'est pas conforme. Le CNC a prévu que le syndic devait inclure la « *création*»

du DUERSST, ce qui est très différent de la « *gestion* »].

Assemblée générale annuelle et conseil syndical la précédant

6 – « Tenue de ces réunions seulement aux heures ouvrables. A défaut, facturation selon barème des heures non ouvrables »

[Clause non conforme puisque ces réunions doivent être intégrées au forfait de base, ceci aux heures habituelles convenant à la copropriété]

7 - « Le syndic prend connaissance des avis du conseil syndical sur les questions sur lesquelles ce dernier a été consulté, »

[Non-conforme : le syndic doit prendre connaissance des avis « *ÉCRITS* » du conseil syndical. Ce n'est pas du tout la même chose].

8 - « Le syndic notifie aux copropriétaires le procès-verbal dans les conditions prévues par les textes, »

[Autre non-conformité : selon l'avis du CNC le syndic doit « *notifier* » le procès-verbal aux absents et opposants, mais doit aussi adresser le procès-verbal aux autres copropriétaires sans honoraires supplémentaires].

IV. Missions supplémentaires réalisées pour le compte du syndicat des copropriétaires et facturées en plus

9 – « La souscription, si nécessaire, d'une police d'assurance dommages ouvrage, dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 »

[Il s'agit là encore d'une non-conformité avec l'avis du CNC, celui-ci prévoyant que la souscription de toutes les polices d'assurance entre dans le cadre de la gestion courante]

Mission technique

10 – « Si la copropriété confie au cabinet le suivi technique des travaux... »

[Nouvelle non-conformité ; le cabinet aurait du écrire : « *Travaux hors budget ne relevant pas de l'entretien courant* ». En oubliant ce « *détail* » le cabinet s'autorise à facturer le travail concernant ces travaux, ce qui est contraire à l'avis du CNC]

Autres

11 – « Le syndic, seul représentant du syndicat des copropriétaires, pourra exécuter d'autres travaux ou missions, tels que le suivi de dossiers de procédures tant en demande qu'en défense, la gestion d'éléments d'équipements communs supplémentaires, »

[Sur quelle base tarifaire se fera cette « *gestion d'éléments d'équipements communs supplémentaires* », nul ne le sait].

Photocopies

12 –« Le coût de la photocopie est fixé à l'unité comprenant, outre les frais directs de tirage, les frais liés à la prestation de dactylographie, d'agrafage et de mise sous enveloppe. »

[Cette disposition est, elle aussi, non-conforme à l'avis du CNC : les frais liés à la prestation de dactylographie, d'agrafage et de mise sous enveloppe, doivent évidemment être inclus dans les frais de gestion courante ; seuls les « *frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements* » peuvent être comptés en plus].

Horaires d'ouverture

13 – « Pour l'application du présent contrat, il est précisé que les heures d'ouverture des agences du syndic sont : du lundi au vendredi, de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures (hors jours fériés). »

[Horaires d'ouverture ou « *comment faire de l'argent simplement* ». En faisant croire que les heures ouvrables du cabinet sont limitées à 32 heures 30 par semaine ! Conséquence : si le conseil syndical dure jusqu'à 18 heures, le cabinet facturera 1 heure au tarif « *hors heures ouvrables* »].

B - Un nouveau contrat en apparence « conforme » (syndic adhérent à la CNAB, Confédération Nationale de l'Administration de biens)

Le contrat concerné est intéressant puisqu'il reprend intégralement l'annexe de l'avis sur les tâches de gestion courante. Or, sous l'apparence d'un respect intégral de l'avis du CNC (sauf en ce qui concerne les frais de tenue des assemblées générales) il introduit des dispositions qui contreviennent ou peuvent contrevioler à l'avis.

Cela apparaît dans la liste des prestations particulières, c'est-à-dire des prestations facturées en PLUS du forfait de base. Voici certaines de ces prestations particulières qui sont contraires à l'avis ou peuvent induire des facturations contraires.

1. « Préparation de l'assemblée générale nécessitant des recherches, études et analyses spécifiques »

Cette prestation est apparue récemment chez les syndics.

Elle va évidemment générer des abus car elle donnera lieu soit à des facturations supplémentaires incontrôlables et intempestives (la notion de « *préparation* » et celle d'« *analyse spécifique* » étant très large), soit à des doublons : ainsi : lorsque le syndic aura demandé deux devis pour des travaux hors gestion courante il facturera non seulement des vacations pour préparation des assemblées générales, mais aussi des frais de gestion des travaux, une fois ceux-ci votés. Il y aura donc doublon, donc abus.

2. « Notification des convocations par télécopie à la charge du demandeur »

Cette prestation est non seulement non-conforme - la notification des convocations rentrant à l'évidence dans les tâches courantes d'un syndic - mais illégale, la notification par télécopie ne peut pas être imputée à titre privatif. On notera d'ailleurs un coût particulièrement abusif (près de 60 euros !).

3. « Conservation des archives dormantes suivant contrat externe sur justificatif »

Il s'agit là d'une disposition tout à fait abusive, le contrat de syndic ne pouvant présumer d'un contrat externe qui serait accepté éventuellement par l'assemblée générale ni - encore moins - l'imposer.

La formule « *sur justificatif* » (donc sur facture) laisse la place à l'arbitraire le plus total.

4. Prestations dites « à la charge des copropriétaires concernés OU du syndicat des copropriétaires »

Il s'agit là d'une disposition très hypocrite et trompeuse. Comment l'assemblée générale peut elle savoir ce qui concernera les charges communes et privatives ? C'est la porte ouverte à l'arbitraire et à l'abus ainsi qu'à l'absence de visibilité.

5. « Ouverture d'un dossier de type contentieux »

On admirera la précision : « *de type* » contentieux !

6. « Lettre comminatoire d'avocat, sur justificatif »

Au nom de quoi un syndic peut-il répercuter une facture d'un pseudo-acte.

Par ailleurs, là encore, la formule « *sur justificatif* » (= facture d'avocat) ouvre la porte à l'arbitraire et aux abus.

7. « Forfait mensuel de gestion courante comprenant les frais de photocopie, frais postaux et enveloppes TIP, courriel, fax s'entendant hors assemblée générale »

Le forfait déjà contestable en soi s'ouvre à tout : enveloppe, courriel, fax...

Demain ce sera le téléphone, l'essence du gestionnaire, etc. on est en pleine NON-CONFORMITÉ.

8. « Frais postaux. TVA en supplément »

TVA sur des débours ? Il faut évidemment aller contre même si certains contrôleurs fiscaux ont l'oreille un peu dure.

<p>C- Nouveau contrat d'un syndic « indépendant » (n'adhérent à aucune chambre professionnelle)</p>
--

I - CONDITIONS GENERALES

1 - « Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale ordinaire : présence du syndic ou de son représentant pendant les heures d'ouverture du cabinet. »

[Il s'agit là d'une NON CONFORMITE importante avec l'avis puisque le contrat doit intégrer dans les honoraires de base la présence du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle et la présence du syndic à cette assemblée générale, ceci à des heures convenues avec le syndicat et correspondant bien sûr aux heures habituelles de tenue des conseils syndicaux et AG annuelle]

II - CONDITIONS PARTICULIERES : honoraires en plus des honoraires de base

2 – « Frais de tirage et de photocopie et mise sous pli 0.45€ TTC. / Copie »

[Commentaire de l'A R C : Non conforme : la mise sous pli relève de la « gestion courante.... »]

3 – « Travaux non votés en assemblée générale :

Gestion administrative, comptable et financière du dossier :

- 2% H.T. du montant H.T. des travaux supérieur à 500€ »

[Alors que la gestion des travaux courants (ceux qui ne sont pas votés en assemblée générale) est déjà prévue en gestion courante, le syndic prévoit, en plus, des honoraires pour ces travaux, dès lors qu'ils dépassent 500€.]

4 – « Ouverture de dossier sinistre sur parties communes

- forfait : 60.00 € H.T. Soit 71.76 € TTC. »

[Quelle est la différence entre « déclaration de sinistre » et « ouverture de dossier sinistre. Aucune mais cela permet de facturer en gestion particulière ce qui est déjà prévu en gestion courante.]

5 – « Forfait Informatique et comptable des immeubles, à partir de la liquidation des charges arrêtée à la date de la désignation du cabinet :

- forfait : 15.00 € H.T. / Lot Soit 17.94 € TTC. »

[Forfait informatique : on pensait bêtement que cela avait été rendu impossible par l'avis du C N C !!!]

6 – « Préparation des dossiers (comptables, techniques, juridiques, courriers et devis) et remise à un successeur, en cas de non renouvellement du mandat

- forfait : 15.00 € H.T. / Lot. Soit 17.94 € TTC. »

[Nouvelle contradiction ; nouvelle tromperie : la transmission de comptes et archives est prévue en gestion courante (II 4 et III 1) mais le syndic facture une deuxième fois. Pourquoi se gêner ?]

7 – « Gestion du personnel, partie comptable :

- Paiement du salaire et de toute indemnité.
- Tenue livre des salaires et éditions des bulletins de paie.
- Déclaration et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
- Attestation et déclarations obligatoires.
- Gestion et remplacement pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
- Forfait annuel : 120H.T. Soit 143.52 € TTC. »

[On continue dans la non-conformité grave : La gestion du personnel est prévue en gestion courante mais le paiement des salaires (qui bien sûr n'a rien à voir avec la gestion du personnel...) fera l'objet d'une facturation supplémentaire].

8 – « Frais d'arrêté de compte et modification du fichier à la charge de l'acquéreur

- forfait : 150.00 € H.T. Soit 179.40 € TTC. »

[Facturation illégale ! Mais qu'est-ce que cela peut faire ?]

*

B. Le contrat-cadre mis au point par la FNAIM - CNAB - UNIT : qu'en pensons-nous ?

Les syndicats (FNAIM - CNAB - UNIT) - souhaitant échapper à un arrêté (dont la perspective les terrorise) concernant les contrats de syndicats - ont mis au point un contrat-cadre qui se présente comme un document :

1. qui serait entièrement conforme à l'avis,
2. qui permettrait une mise en concurrence entre syndicats,
3. et donc qui serait sécurisant pour les copropriétaires.

« Pourquoi un arrêté, disent-ils, alors que nous avons élaboré un contrat-cadre qui est presque équivalent ? ».

Or ceci est, comme on va le constater, totalement ILLUSOIRE.

Nous allons, en effet, voir que - même si les intentions de départ sont louables - le résultat obtenu non seulement n'est pas satisfaisant, mais fait déjà l'objet de contournements. Il apparaît en effet que ce contrat-cadre :

- a) n'est pas entièrement conforme à l'avis, ce qui est plutôt gênant ;
- b) laisse la possibilité aux syndicats qui le veulent d'échapper à certaines dispositions importantes de l'avis ;
- c) introduit de nombreux NOUVEAUX honoraires supplémentaires, contrairement aux objectifs poursuivis par l'avis ;
- d) peut, par ailleurs, facilement être modifié (à leur avantage) par les syndicats qui le veulent, ceci sans possibilité de recours de la part des copropriétaires.

Ce contrat-cadre est donc, sous des apparences de contrat vertueux, un contrat-piège.

En voici la démonstration en QUATRE points.

I- Le contrat-cadre interprète certains points de l'avis dans un sens défavorable à l'intérêt des copropriétaires

Les auteurs du contrat-cadre laissent entendre que celui-ci aurait repris l'intégralité de l'avis. Or ce n'est pas tout à fait exact : sur deux points non mineurs le contrat est, en effet, en retrait par rapport à l'avis :

1. en cas de présence de compteur d'eau dans la copropriété, la gestion des « *forfaits* » n'est PAS incluse dans les honoraires de base, contrairement à ce qui avait été négocié,
2. par ailleurs - toujours dans ce contrat-cadre - une partie seulement des déclarations des sinistres concernant les parties communes est assurée dans le cadre de la gestion courante.

Il est bien ennuyeux que, d'emblée, le contrat-cadre s'écarte des dispositions négociées entre consommateurs et professionnels.

Nous allons voir, cependant, qu'il y a autrement plus inquiétant.

II- Le contrat-cadre n'empêche nullement le détournement volontaire de l'avis sur certains points importants

Le contrat-cadre est présenté par les fédérations de syndicats comme un contrat qui obligerait les syndicats à respecter l'avis et ses principales dispositions.

Or nous pouvons déjà constater sur les points les plus importants que ce n'est pas exact et que ce contrat ne joue pas son rôle de « *gendarme* ».

Prenons un seul exemple : celui de la tenue des assemblées générales qui doit être compris dont le forfait de base, celle-ci devant avoir lieu aux heures habituelles choisies par la copropriété :

1. Le contrat-cadre prévoit bien cette disposition et oblige - en principe - le syndicat à la respecter, en le contraignant à remplir la case suivante :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle :
Durée : heures incluses dans le forfait.
Entre : heures et heures.
Au-delà : facturation à la vacation.

En principe, les syndicats devraient compléter cette case ainsi (**par exemple**) :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : 3 heures incluses dans le forfait. Entre : 18 heures et 21 heures. Au-delà : facturation à la vacation.

2. Or, dans les forfaits, ce n'est pas du tout ainsi que sont remplis les contrats : voici, pour les sceptiques, trois exemples parmi des dizaines de la façon dont cette grille est « remplie » :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : <u>2 heures</u> incluses dans le forfait. Entre : <u>10 heures à 11 heures</u> et <u>15 heures à 16 heures.</u> Au-delà : facturation à la vacation.

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : <u>1/2 heure</u> incluse dans le forfait. Entre : <u>9 heures à 12 heures</u> et <u>14 heures à 17 heures.</u> Au-delà : facturation à la vacation.

Et enfin :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : <u>0 heure</u> incluse dans le forfait. Entre : heures et heures. Au-delà : facturation à la vacation.

On le constate : le contrat-cadre reste, mais le tableau a disparu...

Nous avons demandé à la FNAIM : « Que comptez-vous faire pour assurer le respect de votre contrat-cadre ? », nous attendons toujours la réponse.

III- Le contrat-cadre génère par ailleurs une inflation de nouvelles prestations complémentaires (alors qu'il était censé aider à lutter contre cette inflation)

Troisième très gros problème : alors que le contrat-cadre est censé aider les copropriétaires à lutter contre des « *honoraires supplémentaires* » non justifiés, celui-ci multiplie comme à plaisir les prestations qui peuvent être facturées en plus.

Voici, à titre d'exemple, une liste commentée non exhaustive des « *nouvelles prestations* » qu'on peut relever dans le contrat-cadre FNAIM - CNAB - UNIT :

1. « ***Elaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement, puis les faire adopter ensuite par l'assemblée générale*** ».
 - Est-il normal de facturer la simple présentation d'un « *modèle* » de fonctionnement du conseil syndical puis son inscription à l'ordre du jour d'une assemblée ?
2. « ***Appel de fonds sur travaux (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)*** » en plus des « ***honoraires de gestion administrative et comptable*** ».
 - Insistons bien sur le fait que ces frais se rajoutent, dans le contrat-type aux honoraires administratifs sur les travaux votés en assemblée générale, honoraires prévus ailleurs dans le contrat-type ! Nous avons donc affaire à un doublon.
3. « ***En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) et/ou non reparti(s)*** ».
 - Même si l'on peut comprendre l'esprit de cette prestation, elle ouvre la porte à l'arbitraire ; quand on prend une copropriété, c'est « *en l'état* » ; comment les copropriétaires peuvent-ils contrôler le temps passé par un syndic à faire ce travail de reprise ?
4. « ***Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs existants*** ».
 - Ces honoraires supplémentaires - entièrement prévisibles - sont illégitimes et doivent être intégrés dans les honoraires de « *gestion courante* ».
5. « ***Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)*** ».
 - Est-ce vraiment normal de faire payer une prestation automatique ?

6. « Attestation de TVA 5,5 % ».

- Il est inquiétant que le contrat-cadre prévoie que cette tâche - qui rentre évidemment dans la gestion courante - soit facturée en plus.

7. « Notifications de la convocation par remise contre émargement ».

- Il n'y a aucune raison de facturer ce qui est un substitut à l'envoi des convocations (prévu en gestion courante) et qui est toujours fait par les gardiens.

8. « Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives ».

- Cette tâche doit évidemment rentrer en gestion courante puisqu'elle concerne les parties communes.

9. « Gestion de la prévoyance le cas échéant » (il s'agit de la « prévoyance » des gardiens).

- Cela doit aussi rentrer en gestion courante, (d'ailleurs la « gestion » correspondante à cette tâche consiste uniquement à payer les cotisations trimestrielles à la C.R.I. (Caisse de retraite complémentaire) et à déclarer les arrêts-maladie...).

10. « Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (cf. art. 9 loi 1965) ».

- Les honoraires sur travaux incluent, évidemment, cette tâche. Il y a, là encore, un doublon.

11. « Etudes particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social ».

- Tâches très floues et pouvant donner lieu à des facturations abusives, d'autant que le contrat-cadre ne parle pas de décision préalable d'assemblée générale.

12. « Adaptation du règlement de copropriété ».

- Libellé impropre puisque aucun syndic ne fait réellement des adaptations. Que recouvre donc cette prestation ?

13. « Requête en désignation d'un administrateur provisoire » (cf. art. 29-1 loi 1965).

- Au nom de quoi une copropriété (qui plus est « en difficulté ») devrait payer (et à quel prix ?) une procédure décidée par le syndic seul pour se sortir d'un mauvais pas ?

14. « Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en oeuvre des mesures conservatoires) ».

- Autre clause (floue et nouvelle) bien dangereuse dans les mains de certains syndics...

Conclusion : on le voit les nouvelles prestations supplémentaires imaginées par ce contrat-cadre sont nombreuses et de nature très diverse.

Or, comment pourrions-nous admettre un contrat-cadre qui introduit un tel « *catalogue* » de nouvelles prestations de nature à vider en partie l'avis du CNC de son sens ?

Certes, la FNAIM va répondre : « *Mais ces tâches supplémentaires peuvent très bien être intégrées par le syndic dans son forfait de base ; aux copropriétaires à mettre les syndics en concurrence sur ces points* ».

Or on sait que ceci est une illusion. Même si, dans les premiers temps, certains syndics vont accepter d'intégrer ces tâches dans le forfait de base, on va forcément revivre dans les mois et années qui viennent ce qu'on a vécu depuis quinze ans, à savoir :

- une course aux honoraires de base les plus bas possible ;
- des transferts constants et subreptices des honoraires de gestion courante vers des honoraires supplémentaires, transferts qui n'apparaissent pas toujours à première vue.

D'ailleurs, d'ores et déjà on peut constater ce mouvement de transfert, comme nous allons le voir maintenant.

IV- Le contrat-cadre est par ailleurs d'ores et déjà MODIFIÉ et DÉVÉRROUILLÉ par certains syndics

Ce qui suit est le plus inquiétant : dès la mise en circulation de ce contrat-cadre nous avons immédiatement constaté que certains syndics n'hésitaient pas à en modifier certaines dispositions.

Exemple :

- Rajout d'honoraires pour « *numérisation des archives* » puis pour « *transmission des archives numérisées* ».
- Rajout d'un forfait concernant les « *mailings, fax, e-mails* » en plus des photocopies et frais d'affranchissements.

- Rajout d'honoraires pour « *l'ouverture de dossiers sinistres* ».
- Suppression ici où là de tâches de gestion courante (« *gestion des diagnostics* » ; « *remplacement du personnel* », etc.).
- Réintroduction de frais de « *prise en charge de la copropriété* » ou « *de frais de transmission des archives* », etc.

Bref, une « *déconstruction* » partielle et progressive du contrat-cadre initial le vidant de tout son sens.

Mieux, nous avons repéré le cas de certains syndicats qui ont plusieurs « *modèles* » de contrat en fonction des conseils syndicaux. Il y a ainsi le contrat pour conseil syndical adhérent à l'ARC et celui pour les autres !

Ces modifications non seulement ne pourront pas être maîtrisées par les fédérations professionnelles (qui d'ailleurs ne se sont aperçues de rien), mais vont aller - au fil des ans - en s'amplifiant, vidant, comme on l'a dit, le contrat-cadre de tout son intérêt et ne lui laisse plus que le nom !

Par ailleurs, qu'est-ce qui empêchera un syndic - après avoir fait voter un contrat en assemblée générale - de présenter un contrat très légèrement modifié l'année suivante ?

Si le mandat d'un syndic n'est pas remis en concurrence, on sait qu'il est très difficile à une assemblée d'empêcher des modifications sur des points jugés, a priori, comme mineurs, mais qui - cumulés - ont une incidence tarifaire importante.

Là encore, l'inopposabilité de l'avis se retournera contre les copropriétaires.

Conclusion :

Un contrat-cadre qui n'apporte aucune véritable sécurité, qui peut être un contrat à géométrie-variable, qui s'avère déjà trompeur dans certains cas et qui va inciter de nombreux syndicats à multiplier les prestations supplémentaires au lieu de les brider. Un comble !

C. Les points de l'avis à clarifier

Il y a, dans l'avis certains points qui demandent clarification, avons-nous dit.

1. Heure de tenue d'assemblée générale incluse dans le forfait de base

- Beaucoup de syndics ne jouent pas le jeu et continuent de ne prévoir la tenue « *gratuite* » de l'assemblée générale annuelle (c'est-à-dire intégrée dans les honoraires de base) que si celle-ci se tient pendant les heures ouvrables même lorsque les copropriétés tiennent toujours leurs assemblées générales en soirée.

Il est donc impératif de préciser ce point et de rendre plus explicite l'obligation d'intégrer dans le forfait de base la tenue de l'assemblée générale aux heures habituelles de la copropriété.

2. Frais de tirages, d'affranchissements, d'acheminements ; le problème du « *forfait* »

- La facturation des débours est acceptable et acceptée.
- Cependant de très nombreux syndics cherchent à utiliser cette possibilité pour prélever des sommes qui vont bien au-delà des débours :
 - soit en appliquant des « *forfaits administratifs* » (hors assemblée générale) non justifiés et souvent prohibitifs (de 30 à 50 € par lot !) ;
 - soit en appliquant des tarifs de « *tirage* » de photocopies qui - à l'évidence - incluent d'autres frais (agrafages, mise sous plis, etc.).

Il faut donc revenir sur ce point et préciser les règles pour éviter les abus.

3. Gestion des consommations d'eau en cas de compteurs individuels

- Beaucoup de syndics ont prévu - en plus de la « *gestion des consommations* » intégrée dans les honoraires de base une prestation supplémentaire appelée : « *gestion des forfaits* ».

Or, il est évident que ces deux prestations sont identiques et qu'il n'y a donc pas lieu de doubler la prestation ni de facturer en plus la « *gestion des forfaits* ».

Là aussi, il est important de préciser clairement ce point.

4. Notion de « lot » à préciser

- Les syndicats prévoient souvent une facturation en fonction du nombre de lots sans préciser exactement ce que recouvre cette notion ni combien de « lots » ils prennent en compte.

Ce point également devrait faire l'objet d'une précision.

5. Prise en charge de la copropriété

- Ce problème semble peu clair. Les syndicats peuvent-ils ou non prévoir des frais de « prise en charge ». À notre avis, non, mais il faut en discuter pour éviter tout abus sur ce point délicat (il n'est pas d'usage, pour un prestataire, de facturer la prise en charge d'une installation...).

Nous revenons maintenant sur deux problèmes particuliers dans les quatre pages qui suivent :

- Le problème de l'assemblée générale.
- Le problème du « forfait » administratif et des « débours ».

Nous allons voir combien l'avis est totalement « contourné » sur ces points essentiels.

6. Deux problèmes spécifiques

Premier problème : le problème de l'assemblée générale

Retour sur l'avis du CNC et la négociation

Les discussions sur ce problème ont été longues. Nous tenions le discours suivant : « *La tenue de l'assemblée générale annuelle DOIT être incluse dans le forfait de base, car il s'agit d'une prestation incontournable* ».

En effet, la solution retenue actuellement par les syndicats est très hypocrite. Ceux-ci prévoient, chacun sait, la gratuité des assemblées générales pendant les heures ouvrables, alors que personne n'ignore que les assemblées générales se passent neuf fois sur dix en dehors des heures ouvrables.

C'est pourquoi nous avons demandé - au cours des négociations au CNC - à ce que les forfaits de base des contrats de syndicats incluent désormais la tenue de l'assemblée générale aux heures habituelles convenant à la copropriété concernée, et avons obtenu gains de cause.

Ainsi, la liste des tâches de gestion courante prévoit bien, désormais ceci : « *Présence du syndic ou d'un collaborateur suivant les horaires **définis** dans le contrat* ».

Naturellement les honoraires de base doivent tenir compte du fait que l'assemblée générale se tient en journée ou en soirée.

Dès lors, si une copropriété tient, comme c'est le cas si souvent, à ce que son assemblée générale se déroule en soirée, le syndic DEVRA proposer dans son forfait une disposition incluant cette spécificité, quitte à adapter le niveau de son forfait de base en conséquence.

Certains pourront dire que notre analyse relève d'une interprétation propre à l'ARC. La preuve qu'il n'en est rien, nous est donnée par la FNAIM, principal négociateur côté syndic.

Celle-ci a, en effet, inclus dans son contrat-type le libellé suivant concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle :
Durée : heures incluses dans le forfait.
Entre : heures et heures.
Au-delà : facturation à la vacation.

Ce libellé est très clair et oblige le syndic à bien préciser les heures prévisionnelles de tenue d'assemblée générale incluses dans le forfait de base.

La situation actuelle

Or, cette disposition de l'avis est totalement contournée par une grande majorité de syndics et, ceci de différentes manières :

- a) De nombreux syndics ne laissent AUCUN CHOIX aux copropriétés : la tenue de l'assemblée générale « *gratuite* » est prévue obligatoirement pendant les heures ouvrables. C'est là, manifestement, un retour en arrière et surtout un non-respect majeur de l'avis dès lors que la copropriété non seulement à l'habitude de faire ses assemblées générales en soirée mais ne peut pas faire autrement.
- b) Nous avons cru que le contrat-cadre de la FNAIM allait avoir un effet vertueux dans la mesure où le contrat FNAIM n'impose pas - comme d'autres contrats - la tenue pendant les heures ouvrables. Le contrat FNAIM justifie bien cette disposition, comme on l'a vu. Ce dispositif a néanmoins été totalement perverti.

Voici d'ailleurs, à titre d'exemple, trois cas qui montrent que certains n'ont pas peur de se moquer du monde.

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : 2 heures incluses dans le forfait. Entre : 10 heures à 11 heures et 15 heures à 16 heures. Au-delà : facturation à la vacation.

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : 1/2 heure incluse dans le forfait. Entre : 9 heures à 12 heures et 14 heures à 17 heures. Au-delà : facturation à la vacation.

Et enfin :

Prestations incluses dans le forfait de base
Modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle : Durée : 0 heure incluse dans le forfait. Entre : heures et heures. Au-delà : facturation à la vacation.

Il est donc très important que l'avis précise ce point pour éviter ces abus et non-conformités. Nous suggérons de libeller ainsi la clause :

« Tenue d'assemblée générale dans les limites de heures aux horaires habituels retenus par le syndicat, à savoir de à ».

Deuxième problème : le problème du « forfait » et des « débours » : une non-conformité majeure sur plusieurs plans

Comme on le sait, l'avis du CNC a prévu que les syndicats pouvaient prétendre au remboursement des frais de « tirages, d'affranchissements et d'acheminements ».

Nous allons étudier comment cette disposition précise a été utilisée et détournée.

Le forfait « administratif » ou « frais de bureaux »

Pour éviter d'avoir à compter les photocopies et les timbres, de nombreux syndicats ont mis en place le système du forfait. A priori pourquoi, pas à condition que, dans ce cas, ce forfait soit intégré au forfait de base global. Le problème est qu'on voit fleurir dans les contrats des « forfaits administratifs », facturés en plus du forfait de base, qui présentent de drôles de caractéristiques.

1. D'abord ces forfaits sont de plus en plus élevés : 20 €, 30 € et maintenant 50 €, soit 33 % du coût moyen pour la gestion courante annuelle d'un lot principal qu'on peut évaluer à 150 € !

Ces niveaux de forfaits sont évidemment excessifs.

D'ailleurs, quand on demande aux syndicats de « justifier » ces forfaits, ils refusent. Et pour cause. La moindre analyse montre que ces forfaits sont le triple ou le quadruple de ce qui serait raisonnable et correspondrait la réalité.

2. Mais il y a mieux : les forfaits excluent désormais souvent les frais concernant les assemblées générales, ce qui fait que, dans ces cas, on a :
 - d'un côté un forfait administratif,
 - d'un autre côté des frais concernant les tirages et envoi des convocations et procès-verbaux - frais dont on verra plus loin lorsqu'ils vont très au-delà des seuls « débours ».
3. Le plus singulier est ceci : comme les syndicats voient bien que ces forfaits sont un peu forts, ils incluent désormais dedans des « prestations » qui n'ont plus rien à voir avec les simples frais de « tirages, affranchissements, acheminements ».

Voilà la formule qui commence à fleurir dans un nombre grandissant de contrats, y compris des plus grands : « photocopies ; mailing, circulaire, mail, fax, changements d'adresse, frais de Poste (hormis frais d'assemblée générale) ».

Ces pratiques sont doublement condamnables au regard même de l'avis du CNC :

- 1) d'abord parce qu'elles contribuent à augmenter de façon substantielle et déguisée les honoraires de syndic,
- 2) ensuite parce qu'elles sont contraires à l'esprit et à la lettre de l'avis :
 - d'une part en ce qu'elles introduisent des frais NON JUSTIFIÉS,
 - d'autre part parce que la facturation de ces frais doit être déjà incluse dans la gestion courante.

Les « tirages » aux frais réels

Le deuxième problème concerne la notion de débours et plus particulièrement ce qu'on entend par « tirages ».

En effet, qu'il y ait ou non « forfait administratif », on constate que les « tirages » aux frais réels ne sont pas abandonnés pour autant et tous les contrats contiennent toujours des frais de photocopie qui vont de 0,18 € à 0,50 €, alors que le coût d'une photocopie est aujourd'hui de l'ordre de 0,03 centimes d'euros.

Il peut paraître un peu mesquin de s'indigner, mais c'est un tort.

En effet, à 50 pages la convocation pour 50 lots, cela nous donne 2 500 photocopies. À 0,30 € la photocopie nous voilà à 750 € pour un prix de revient réel de l'ordre de 75 € !

Or pour justifier ces prix que disent nos syndics : « Le prix de la photocopie inclut... la mise sous plis ». Ah bon ! Mais la « mise sous plis » n'est PAS prévue par l'avis, donc les contrats, tous les contrats, sont - sur ce point - non-conformes.

On le voit, tout cela a vraiment besoin de clarification.

D. Les points de l'avis à améliorer ou à compléter

1. Déclaration de sinistres

- L'avis a prévu que rentrait dans la gestion courante la déclaration des sinistres affectant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le sinistre avait sa source dans les parties communes. Certains (dont la FNAIM) en ont déduit que les sinistres sur parties communes ayant leur source dans les parties privatives n'étaient pas concernés.

À l'évidence, cela n'a pas de sens. Il faut donc réintroduire ce point en gestion courante.

2. Gestion des comptages divisionnaires

- L'avis a évoqué uniquement les « compteurs d'eau » et non les « répartiteurs » ou « compteurs de calories ».

Là encore il faut compléter l'avis.

3. Frais d'émargement des convocations

- L'avis n'ayant parlé que du travail consistant à envoyer les convocations, a fait l'impasse sur les tâches liées à la remise des convocations par émergement (assurée souvent par les gardiens). Dès lors, cette tâche est facturée en plus ce qui n'est pas cohérent puisqu'elle concerne bien le travail lié à la délivrance des convocations.

Nous pensons que sur ce point il faudrait compléter l'avis.

4. Honoraires sur travaux

- L'avis ne s'est pas prononcé sur l'assiette des « honoraires sur travaux ». Certains syndics pratiquent des honoraires sur le Hors Taxes, la plupart sur le TTC. Or, des honoraires sur travaux H.T ou TTC, ce n'est pas la même chose, surtout si l'on revient un jour à une TVA à 19,60 % !

Il faut donc une pratique HOMOGENE et sans surprise pour les copropriétaires (donc prendre une base de travaux HORS TAXES).

E. Les points à clarifier ou discuter en matière de prestations supplémentaires pour éviter les nouveaux abus

Les syndicats, depuis six mois, cherchent à prévoir de nouvelles tâches donnant lieu à des nouveaux honoraires. Il s'agit-là, pour eux, d'échapper à la rigueur de la liste des tâches de gestion courante et de mettre en place des possibilités nouvelles de facturation.

Nous le comprenons, mais estimons qu'il est essentiel que des discussions aient lieu pour déterminer ce qui est acceptable et abusif.

Voici des exemples de ces nouvelles tâches apparues après l'avis :

1. « *Gestion des urgences* ».
2. « *Préparation de certaines résolutions d'assemblée générale* ».
3. « *Conseils prodigués aux conseils syndicaux pour élaborer des règles de fonctionnement* ».
4. « *Référencement d'entreprises* ».
5. « *Gestion numérisée des archives et transmission des archives numérisées* ».
6. « *Organisation d'un vote électronique* ».
7. « *Accès aux comptes individuels par Internet* ».
8. « *Préparation des dossiers de créances irrécouvrables pour décision d'assemblée* ».
9. « *Information des copropriétaires sur toute intervention à caractère d'urgence et nécessaire à la sauvegarde de la copropriété. Obtention de l'avis du conseil syndical visant le versement d'une provision* ».
10. « *Toute autre prestation non définie aux prestations de gestion courante* ».
11. « *Requête en désignation d'un administrateur provisoire* ».
12. « *Facturation pour attestation de TVA à 5,5 %* ».
13. « *Gestion de la prévoyance des gardiens* ».
14. « *Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives* » (en plus des honoraires pour travaux).

F. Les prestations privatives abusives ou illicites

Les contrats contiennent à peu près tous des frais privatifs illégaux.

Il est important qu'une liste claire de ces frais illicites soit établie pour éviter les abus.

Exemple :

1. « *Relance simple* ».
2. « Réponse au « *questionnaire du notaire* ».
3. « *Tenue des comptes vendeurs* ».
4. « *Remise d'un carnet d'accueil aux nouveaux copropriétaires* ».
5. « *Ouverture de fichier* » (nouveaux copropriétaires).
6. « *Notification des convocations par télécopie* ».

G. Les clauses illicites dans les nouveaux contrats de syndic

Là encore il est important d'établir - comme en matière locative - une liste (non exhaustive) des clauses illicites. **Exemple :**

1. « *Durée du mandat non précise ou ambiguë (exemple : « un an jusqu'à l'assemblée générale appelée, etc. »)* ».
2. « *Obligation pour le conseil syndical de consulter les documents au cabinet du syndic* ».
3. « *Clause autorisant le syndic à faire travailler des filiales* ».
4. « *Clause prévoyant la possibilité, pour le syndic, d'appeler un fonds de roulement* ».
5. « *Clause prévoyant la possibilité, pour le syndic, de dépasser la durée de son mandat, avec l'accord du conseil syndical...* ».

H. Texte de l'avis du Conseil National de la Consommation relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété (27 septembre 2007)

Le bureau du Conseil National de la Consommation a donné mandat à un groupe de travail pour réfléchir aux moyens d'améliorer l'information des consommateurs sur la nature et les modalités de tarification des prestations fournies par les syndicats de copropriété.

Cet exercice s'inscrit dans la lignée des travaux menés par la Commission des clauses abusives qui avait, en janvier 1996, adopté une recommandation relative notamment au caractère abusif de certaines clauses introduites dans les contrats proposés par les syndicats et à la restriction de la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières ou diverses. Un avis du Conseil national de la consommation avait été également adopté le 18 février 1997 par les deux collèges professionnels et consommateur et proposait notamment une répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières. Cet avis n'a pas reçu les suites espérées.

En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndicats, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986, les honoraires des syndicats sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les copropriétaires.

Le choix d'un syndic est très largement basé sur les informations contenues dans la proposition de contrat qu'il soumet à l'assemblée générale des copropriétaires. En l'absence de normalisation de ce document, la nature et la présentation des informations qu'il contient varient considérablement d'un cabinet à l'autre, ce qui rend difficile la comparaison des prix et des prestations offertes.

L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « de gestion courante » et prestations particulières. De fait, la quasi totalité des cabinets de syndicats distingue dans ses contrats la rémunération de ces deux catégories de prestations, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée sous des formes diverses (à la tâche, à la vacation etc.). Au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndicats de réviser, souvent à la baisse, le périmètre des prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice des modes de facturation séparée. Cette pratique affecte très sensiblement la prévisibilité des honoraires que les copropriétaires doivent acquitter.

Sur la base de ce constat partagé, les deux collègues se sont entendus sur les points suivants :

1. la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndics est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ;
2. une liste de prestations fournies par les syndics dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail. Cette liste de prestations est récapitulée sous forme du tableau présenté en annexe ;
3. Dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé;
4. Pour les prestations non identifiables dans le cadre d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire etc.), qui ne figurent pas dans ce tableau, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste ;
5. l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que « Le syndic détient les archives du syndicat ». Il choisit d'assurer cette détention, sous sa responsabilité, selon le mode qui lui semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de son cabinet..

Le Conseil National de la Consommation recommande que la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes fasse un bilan de l'application du présent avis d'ici le 31 décembre 2008. Si ce bilan était négatif, un arrêté de publicité des prix devra être pris par le ministre chargé de la consommation, sur la base des recommandations du présent avis.

Liste des prestations de gestion courante obligatoires annexée à l'avis du CNC du 27 septembre 2007

Prestations invariables
I- ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
1- Avant l'assemblée générale
<ul style="list-style-type: none"> ● Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*)
<ul style="list-style-type: none"> ● Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – Objet de la réunion
<ul style="list-style-type: none"> ● Etablissement de l'ordre du jour ● Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat
<ul style="list-style-type: none"> ● 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
2- Tenue de l'Assemblée Générale
<ul style="list-style-type: none"> ● Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
<ul style="list-style-type: none"> ● Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ● Tenue du registre des procès-verbaux
<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire ● Envoi et notification du procès-verbal (*)
<ul style="list-style-type: none"> ● Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux
II -COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE
1- Comptes généraux
<ul style="list-style-type: none"> ● Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical
<ul style="list-style-type: none"> ● Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
2- Comptes Copropriétaires
<ul style="list-style-type: none"> ● Tenue des comptes des copropriétaires ● Appel des provisions sur budget prévisionnel (*)

- Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic

3 - Comptes Fournisseurs – Factures

- Vérification et paiement des factures

4- Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

5 - Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

III - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

1- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires

2 - Transmission des archives au syndic successeur.

3 - Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

4- Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (*)

5- Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire

III-ENTRETIEN ET MAINTENANCE

- Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités)
- Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires.

<ul style="list-style-type: none"> ● Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
<ul style="list-style-type: none"> ● Appels d'offre, 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 n° 67-223 du 17 mars 1967
<ul style="list-style-type: none"> ● Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.
<h4>IV -ASSURANCES</h4>
<ul style="list-style-type: none"> ● Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
<ul style="list-style-type: none"> ● Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
<ul style="list-style-type: none"> ● Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
<h4>V -GESTION DU PERSONNEL</h4>
<ul style="list-style-type: none"> ● Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris).
<ul style="list-style-type: none"> ● Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants.
<ul style="list-style-type: none"> ● Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié.
<ul style="list-style-type: none"> ● Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie.
<ul style="list-style-type: none"> ● Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
<ul style="list-style-type: none"> ● Attestations et déclarations obligatoires.
<ul style="list-style-type: none"> ● Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité.
<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en place du DUERSST et mise à jour.
<ul style="list-style-type: none"> ● Gestion de la formation du personnel du syndicat.
<h4>VI - DIVERS</h4>
<ul style="list-style-type: none"> ● Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

() Les professionnels ont souligné que ces prestations devaient s'entendre hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.*