

Contrats de syndic
Analyse de la « conformité » avec l'avis du CNC de 20
contrats de syndic pris au hasard ou :
la non-conformité dans tous ses états

Voici le test que nous avons décidé de faire pour compléter les diverses études, enquêtes, analyses de contrats déjà effectuées par les uns et les autres.

Nous avons demandé aux consultants de l'ARC d'analyser le **dernier** contrat de syndic qui leur a été soumis par un copropriétaire et d'en étudier la conformité. Ceci **SANS CHOISIR** les contrats. Ce sont donc bien, encore une fois, les contrats « **tout-venant** ».

Une espèce de « **sondage** ».

Nous nous sommes arrêtés aux vingt premiers contrats ainsi analysés.

Les résultats confirment intégralement tous ceux déjà obtenus : il y a pas plus de 15 % des contrats qui sont conformes et plus de la moitié des contrats étudiés **sont** non-conformes sur des points nombreux et importants.

Nous livrerons les résultats de ce « mini-sondage » la semaine prochaine et, en attendant nous faisons à la DGCCRF et aux chambres professionnelles la proposition de recommencer avec eux la même opération : on prend AU HASARD vingt contrats et on les étudie ensemble.

Chiche !

Voici, en avant première les remarques faites par un de nos consultants sur un contrat soumis à analyse la semaine dernière.

Il s'agit du cabinet D. MOISOM. Voici l'analyse du consultant de l'ARC :

« *Monsieur,*

*Suite à votre courrier du 15 avril dernier reçu le 20, je réponds sur la partie « **contrat de syndic** » .*

L'analyse de votre contrat de syndic révèle de graves anomalies. Manifestement votre syndic ne connaît pas bien, ni n'applique l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) en date du 27 septembre 2007.

Nous vous rappelons que nous avons réalisé un guide téléchargeable sur la zone adhérente de notre site et qui doit vous permettre une analyse exhaustive.

Voici quelques remarques (numéro reporté sur la copie jointe de votre contrat) :

- 1. Durée.** *La loi et la jurisprudence interdisent des durées élastiques telles que prévues dans votre contrat.*

2. Le contrat peut être interrompu sans qu'un motif « **grave** » ait à être invoqué.

2.bis. **Illégal** : l'article 37 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le syndic doit demander son **avis** au conseil syndical (ce n'est donc pas une simple information).

3. **Assemblée générale**. Plusieurs non-conformités :

a) Le contrat devrait prévoir une possibilité de tenue d'assemblée générale hors heures ouvrables dans le cadre du forfait de base (réajusté en conséquence). Même chose pour la réunion du conseil syndical préparatoire.

b) Le contrat doit inclure :
- préparation de l'ordre du jour avec le conseil syndical ;
- élaboration du budget avec le conseil syndical ;
- **l'envoi** des convocations (hors frais de timbres).

4. **Tenue des comptes**. Manque une disposition concernant l'imputation des consommations d'eau.

5. **Assurance**. On verra qu'il y a contradiction au sein du contrat sur ce point (voir plus loin point 12).

6. **Visites**. Le contrat doit préciser le nombre **ET** les **modalités** de ces visites. Il n'est donc pas non plus conforme.

7. Il y a interdiction de prélever **des honoraires sur les travaux** courants inclus dans le budget (article 18-1A de la loi de 1965, plus avis du Conseil National de la Consommation).

8. **Concierge**. Il faut ajouter après « **salaire de base** » : « **et des éventuels compléments** » puis après « **contrats** » : « **et de ses éventuels avenants** ».

Manque :

- établissement et mise à jour du DUER (Document Unique d'Etablissement des Risques) ;
- gestion de la formation.

À noter : le syndic impose dans son contrat le remplacement par une « **société** » (solution chère). Il faut supprimer cette disposition.

9. **Equipement nouveaux**. Non, le syndic attendra le renouvellement de son contrat.

10. **Non**. Très dangereux. Sur quelle base va-t-il facturer ?

11. **Les honoraires en cas de travaux** ne peuvent plus être inclus dans les contrats (article 18-1A de la loi de 1965 qui oblige à voter les honoraires au cas par cas en même temps que les travaux).

12. **Contradictions** avec l'article 1-4 :

- la constitution du dossier doit être gratuite ;
- la souscription à la domage ouvrage doit être gratuite.

13. **Photocopie à 0,20**. Demandez un prix de 0,10 pour les photocopies concernant les convocations et procès-verbaux.

14. **Mise en demeure = 75 euros**. C'est honteux ! A moins qu'il ne confonde « **francs** » et « **euros** »

15. Seul l'« état daté » est facturable.

16. Aucune facturation n'est acceptable, si c'est le conseil syndical qui demande des pièces.

Nous espérons avoir répondu à vos questions.

Recevez, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

M. L ».

CONTRAT DE SYNDIC

Résidence

28,

92.....

Année 2009

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence à92....
représenté par le Président de l'assemblée générale du 14/05/2009

ET

Le Cabinet D. MOISOM, société à responsabilité limitée au capital de 8 000,00 euros, immatriculée au registre du commerce de Versailles sous le n° B348740200, dont le siège social est: Immeuble Le Sully - 131/135, boulevard Carnot, 78118 LE VESINET Cedex, représenté par ses gérants Monsieur Jean-Jacques ATGER et Monsieur Jean BENHAMOU, adhérent à la caisse de garantie **SOCAMAB**, 128 rue La Boétie, PARIS (8ème), à hauteur de 3 000 000 euros, et titulaire de la carte professionnelle n°341 délivrée par la Préfecture, le 30 Janvier 1989.

L'assurance de responsabilité professionnelle du Cabinet est couverte par LES ASSURANCES GENERALES DE FRANCE (police 33 879 612), le courtier étant le cabinet DE CLARBNS 17, rue Washington 75083 PARIS cedex 08.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Syndicat confère au Cabinet D. MOISON SARL qui accepte, les fonctions de Syndic de l'immeuble ci-dessus désigné, dans le cadre de la **loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 27 Mars 1967** modifiés par la **loi du 31 Décembre 1985 et le décret du 8 Juillet 1986, et de la loi SRU du 13/12/2000, ainsi que du Décret du 27/05/2004** aux clauses et conditions ci-après.

DUREE

1) Le présent contrat entrera en vigueur le 14/05/2009 suite à l'Assemblée Générale du 14/05/2009, pour se terminer à la date de l'Assemblée Générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2009 ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 25.1 de la loi du 13/12/2000 soit au plus tard six mois après la fin de l'exercice considéré.

2) Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime, l'Assemblée devant alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic, de son côté, en parallèle pourra pendant cette période mettre fin à ses fonctions pour les mêmes raisons, à condition d'en prévenir la Copropriété, sauf disposition contraire du Règlement de Copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision.

MISSION

1-GESTION COURANTE

La gestion courante comprend les tâches suivantes :

1-1 - Application du règlement de copropriété

- Information faite au Président du conseil syndical des éventuels travaux décidés en cas d'urgence.
- Consultation du conseil syndical sur la suite à donner aux appels d'offres.

3) 1-2 - Préparation et tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire et du Conseil

Syndical la précédant - Tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire et du conseil syndical pendant les heures ouvrables.

- Mise au point des convocations, hors frais administratifs (affranchissements, photocopies, location de salle) " Présence aux heures ouvrables du Syndic et/ou de ses collaborateurs,
- Etablissement de la feuille de présence à l'Assemblée Générale,
- Rédaction du procès verbal de l'Assemblée Générale et tenue du registre des procès-verbaux,
- Notification du procès-verbal aux copropriétaires absents ou opposants» diffusion aux autres,
- Exécution des décisions de gestion courante,

" Exposé et diffusion des conditions essentielles des contrats, devis, et marchés entrant dans l'entretien courant.

1-3 - Tenue des comptes de charges courantes

-
- Tenue de la comptabilité générale de la Copropriété,
 - Tenue des comptes individuels de chaque copropriétaire,
 - Appels de provisions trimestrielles pour les charges courantes,

1
P41

- 4)** - Paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires,
- Présentation des comptes de gestion, état des dettes et créances, situation de la Trésorerie, budget prévisionnel,
- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

1-4 - Assurances :

- Souscription des polices multirisques et dommages-ouvrage quand nécessaire.
5) - Vérification annuelle du rapport des sinistres déclarés en vue de la négociation des contrats.
- Déclarations des sinistres affectant les parties communes et information des parties visées et réponses compagnies.

1-5 Gestion des parties communes :

- 6)** - Visite trimestrielle des locaux communs par le Syndic ou son représentant,
- Contrôle de l'exécution des travaux d'entretien courant en qualité de Maître d'Ouvrage.
- Exécution des réparations d'entretien courant ou présentant un caractère d'urgence nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble,
7) - Appels d'offres, étude comparative des devis, commande et surveillance des travaux n'excédant pas 3 000,00 euros HT
par commande pour la gestion des parties communes.

1-6 - Gestion des équipements et contrats d'entretien intérieur et extérieur :

- Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements communs et traditionnels existant à ce jour, ainsi que le contrôle de leur exécution.
- Mise à jour du carnet d'entretien

8) 1-7 - Concierges et employés d'immeubles :

- Recherche, (hors frais d'annonces), et licenciement en concertation avec le conseil syndical.
- Engagement, établissement du salaire de base, du contrat et des consignes en concertation avec le conseil syndical.
- Contrôle de l'application des dispositions du contrat de travail et de la bonne exécution des consignes diverses,
- Tenue des registres des salaires, établissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités,
- Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux,
- Mise en place d'une solution de remplacement par une entreprise pendant les arrêts de congés ou de maladie,
- Attestations et déclarations diverses.

1-8-Divers:

- Conservation des archives de la copropriété.

2 - PRESTATIONS PARTICULIERES

Le Syndic devra ou pourra assurer pour le compte du Syndicat, ou pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires, des prestations particulières. Ces prestations feront l'objet d'une facturation d'honoraires, soit au temps passé (vacation), soit au forfait, soit encore au pourcentage, ainsi qu'il sera défini ci-après.

2-1 - Prestations découlant d'une décision d'Assemblée Générale :

- 2-1-1 - Prestations faisant l'objet d'une rémunération au pourcentage.
- Tous travaux décidés en Assemblée Générale supérieurs à 3.000,00 euros HT.
2-1-2 - Prestations donnant lieu à facturation de vacations.
- Souscription et gestion d'emprunts»
9) - Constitution de dossier de demande de subvention,
- Procédure d'expertise en demande,
- Présence au rendez-vous d'expertise
10) - Etudes diverses : fiscales, sociales, juridiques, modification du règlement de copropriété.

2-2 - Autres prestations donnant lieu à facturation de vacations :

- Assemblées Générales extraordinaires et conseil.
- Préparation, tenue, diffusion du procès verbal correspondant,
- Gestion des contrats-entretien des équipements nouveaux,

- Gestion des sinistres affectant les parties communes ou privatives; le syndic pouvant, le cas échéant, percevoir une éventuelle indemnité par le courtier d'assurances.
 - Suivi des dossiers contentieux en demande et en défense,
 - Consultation, renseignements aux locataires, associations ou toute autre entité extérieure à la copropriété,
- Location ou dossier de vente de parties communes, Etude de gros travaux non soumis ou retenus par une assemblée générale.
- Etude de gros travaux non soumis ou retenus par une assemblée générale.

3 - REMUNERATION DU SYNDIC

3-1 - Honoraires de gestion courante :

Pour la gestion courante définie au paragraphe 1, les honoraires annuels du syndic sont fixés à : 20.903,01 euros HT **soit 25.000,00 euros TTC**

Pour la gestion d'un compte bancaire séparé le coût est de 30 euros TTC par lot principal.

Les honoraires annuels du syndic sont donc fixés dans le cadre d'un compte bancaire séparé à xx xxx euros HT soit xx xxx euros TTC.

3-2 • Prestations particulières

3-2-1- Pourcentage

11) Pour les travaux visés au paragraphe 2-1-1 ci-dessus, qu'ils soient ou non suivis par un architecte, les honoraires sont fixés à 2,5 % TTC du montant hors taxes des travaux facturés, en rémunération de la gestion comptable et administrative. La présence aux réunions de chantier sera facturée au taux horaire des vacations.

3.2.2 Vacations syndic ou collaborateur (au temps passé)

Heures ouvrables	Après 18 heures	Après 22 heures	Au-delà de 24 heures	
	80,00	117,00	154,50	310

3-2-3-Forfaits TTC

12) - Assurance : constitution et suivi du dossier hors déplacement	32,00 euros
- Forfait de participation à F assurance groupe dommages ouvrages	160,00 euros
13) - Photocopie	0,20 euro
- Eléments comptables supplémentaires hors demande du conseil syndical	
. relevé de dépenses	19,00 euros
. situation de trésorerie, bilan, ou autres documents.	19,00 euros
- Ouverture compte « travaux » inférieur à 3 000 euros HT	84,00 euros

3-2-4 - Révision annuelle des honoraires de base pour les contrats de 2 ou 3 ans

Les honoraires et les vacations ci-dessus fixés seront proposés avec la convocation de l'Assemblée Générale.

3-3 -Remboursement des frais

En sus de ses honoraires, le Syndic aura droit au remboursement, par le Syndicat, des frais et débours engagés pour le compte de ce dernier, tels que frais de location de salle, frais de recherche de concierges, gardiens, employés (annonces, presse, etc...), affranchissements postaux (convocations, notifications, appels de fonds, transmission de documents).

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le Syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction du règlement copropriété et des textes en vigueur.

4 - COMPTE COURANT

Les fonds du Syndicat des copropriétaires seront versés au compte courant bancaire ouvert au nom du Cabinet D. MOISON SARL/ SDC 28,.....& 5-13,92..... pour la gestion financière

des copropriétaires, et ce conformément à l'article 18-5 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 31 Décembre 1985.

Le Syndic bénéficiera de ce compte dans le cadre de la loi 70-9 du 20 Janvier 1970 et de l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 pris en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le Syndicat bénéficiera de ce compte bancaire individualisé sans supplément d'honoraires.

Il est expressément convenu que les fonds ne porteront pas intérêts au profit de syndicat L'assemblée générale pourra toutefois sur décision expresse décider de placer certains fonds en en précisant les conditions.

Pour la gestion d'un compte bancaire séparé le coût est de 30 euros TTC par lot principal.

5- PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES en euros TTC

14) - Mise en demeure

- | | |
|---|---------------|
| - Remise de dossier à l'avocat | 75,00 euros |
| - Frais en cas de mutation, domiciliation, donation, succession,... | 185,00 euros. |

15) - Renseignements préalables aux notaires à la charge du vendeur ou du demandeur	400,00 euros .
-Actualisation	150,00 euros

Par lot principal

- Chèque ou prélèvement impayé	26,00 euros
- Règlement mensuel des charges (par an)	17,00 euros
- Renseignements pour déclaration TVA & déclaration fiscale	1 vacation
- Fourniture d'une copie d'un règlement de copropriété	52,00 euros
- Communication du carnet d'entretien au copropriétaire en titre	17,00 euros
- Calcul consommations fluides pour DPE	73,00 euros
- Subvention ou prêt	
. Démarche avec organisme .	1 vacation
. Appels de fonds & encaissement pendant la durée du prêt	1 vacation

Le forfait s'entend non compris les débours.

Hors le remboursement des frais et débours justifiés, tels location de salle, frais de poste, de téléphone, papeterie, achat de livres, tirages (sans que cette liste soit limitative) :

16) - Recherche en archives	1 vacation
------------------------------------	------------

6 - GARANTIE FINANCIERE

Les Copropriétaires bénéficient d'une garantie s'élevant actuellement à 3.000.000,00 euros.

7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile :
- pour le Syndicat, à l'immeuble ;
- pour le Syndic, en ses bureaux.

8 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout différend concernant l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents de la situation de l'immeuble.

Pour le Syndic :

Pour le Syndicat :