

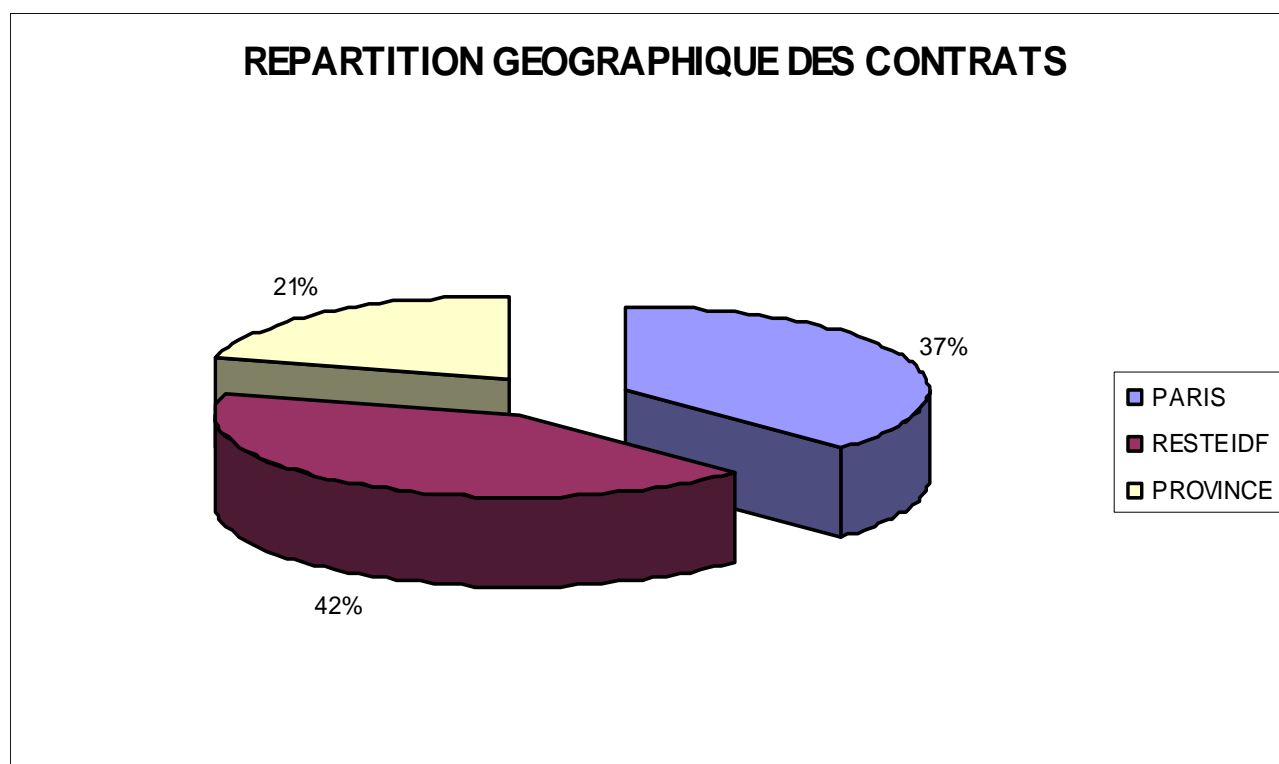
***PRESENTATION DES  
RESULTATS DE L'ENQUETE  
SUR LES "2500 CONTRATS  
DE SYNDIC POUR LE  
PARLEMENT »***

***CONFERENCE DE L'ARC DU  
8 OCTOBRE 2009***

# ***LE CONTEXTE DE L'ENQUETE***

- ***SUITE AU COURRIER ADRESSE A SES ADHERENTS DEBUT JUILLET, L 'ARC A RECU PLUS DE 2600 CONTRATS.***
- ***SEULS LES CONTRATS POSTERIEURS AU 1/10/2008 ONT ETE CONTROLES SOIT 2060 CONTRATS CONCERNANT 1290 SYNDICS.***
- ***SUR LA BASE D 'UNE COMPARAISON « LIGNE A LIGNE » AVEC LES 44 RECOMMANDATIONS DE L 'AVIS DU CNC DU 27 SEPTEMBRE 2007.***

# ***LA DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON***



## ***LA DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON (suite)***

### **– CONCERNANT LES CONTRATS**

***29% DE CONTRATS ELABORES PAR LES GROS SYNDICS: FONCIA, LAMY, LOISELET ET DAIGREMONT, CITYA, ORALIA; URBANIA, ICADE... ET DONC 71% DE CONTRATS EMANANT DE PETITS SYNDICS***

### **– CONCERNANT LES SYNDICS**

***68% DE SYNDICS RATTACHÉS À UNE DES TROIS ORGANISATIONS NATIONALES SIGNATAIRES DE L'AVIS DU CNC: FNAIM, UNIS (CNAB+CSAB+UNIT) et SNPI ET DONC 32% DE SYNDICS INDEPENDANTS***

# ***LA METHODE D'EVALUATION***

## ***– POUR LA GESTION COURANTE***

- *CONTRÔLE DE LA PRISE EN COMPTE OU NON DE TOUTES LES ACTIVITES LISTEES PAR LE CNC AUTRES QUE CELLES CONCERNANT L'AG, LES TRAVAUX EXCEPTIONNELS ET LA GESTION DES ARCHIVES*

## ***– POUR LES PRESTATIONS PARTICULIERES***

- *RECHERCHE DES NON CONFORMITES, DES PRATIQUES ABUSIVES, DES CONTRADICTIONS ENTRE GESTION COURANTE ET PRESTATIONS PARTICULIERES AINSI QUE DES TARIFICATIONS ILLEGALES*

***→POUR CHAQUE CONTRAT: DETERMINATION DU TAUX DE CONFORMITE AVEC L 'AVIS ET DU NOMBRE D 'ABUS/ILLEGALITES PRATIQUES***

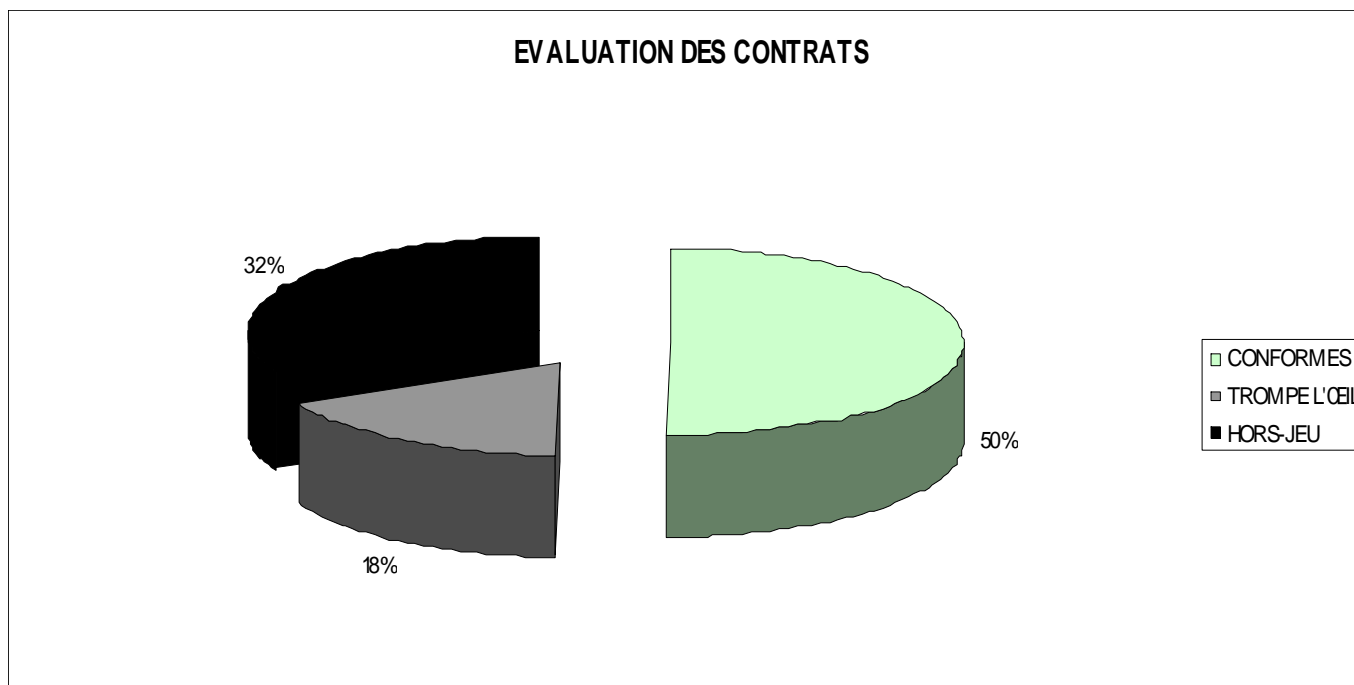
# ***LES RESULTATS DE L'EVALUATION DES CONTRATS***

## **TROIS CATEGORIES DE CONTRAT**

- CONTRATS **CONFORMES** = CONTRATS AYANT PRIS LA LISTE DES ACTIVITES DU CNC COMME REFERENTIEL POUR LA GESTION COURANTE
- CONTRATS « **TROMPE-L'OEIL** » = CONTRATS ORIGINELS N 'INTEGRANT QUE PARTIELLEMENT LA LISTE DU CNC
- CONTRATS « **HORS-JEU** » = CONTRATS IGNORANT COMPLETEMENT L 'AVIS DU CNC

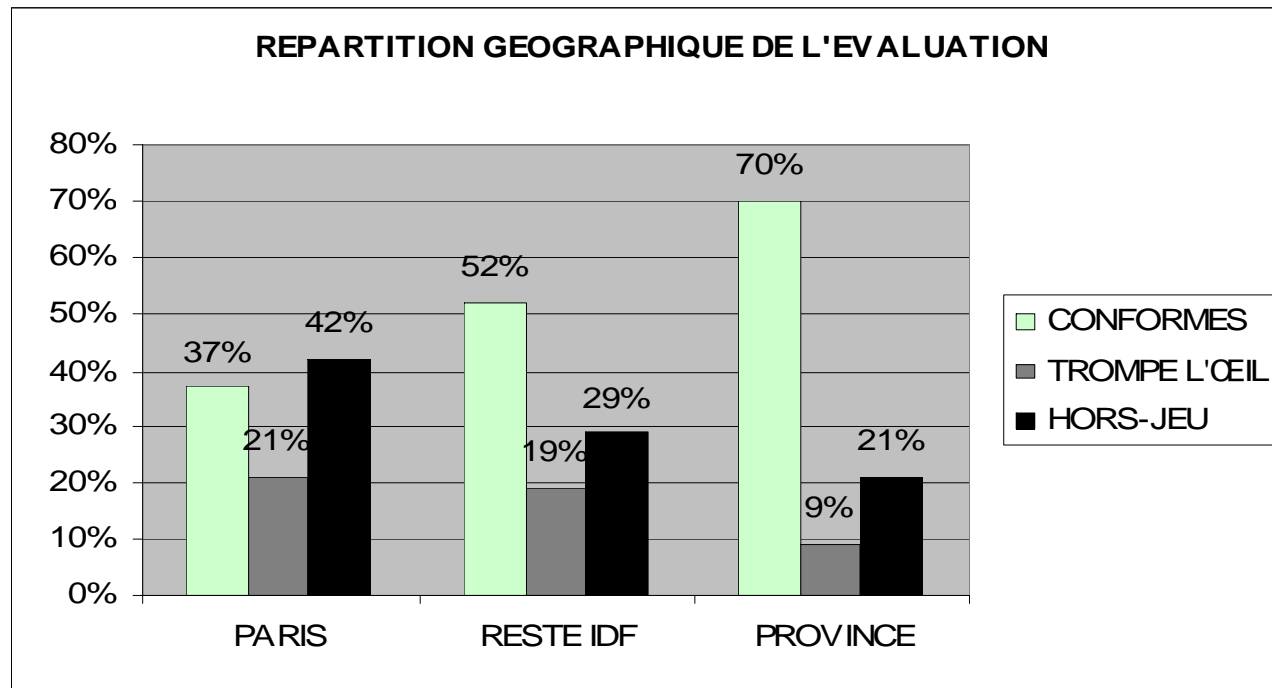
# ***LES RESULTATS DE L'EVALUATION DES CONTRATS (suite)***

## **– POUR LES CONTRATS**



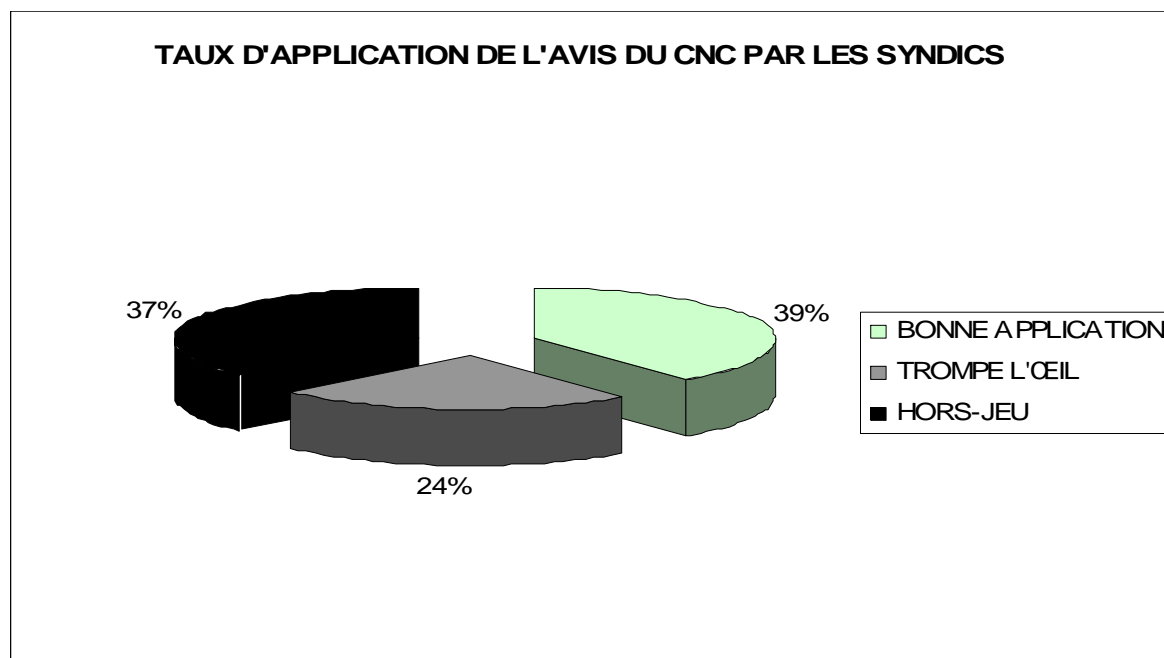
# ***LES RESULTATS DE L'EVALUATION DES CONTRATS (suite)***

***Selon le découpage géographique retenu***



# ***LES RESULTATS DE L'EVALUATION DES CONTRATS (suite)***

## **ET AU NIVEAU DES SYNDICS EN TAUX DE BONNE MISE EN OEUVRE DE L'AVIS DU CNC**

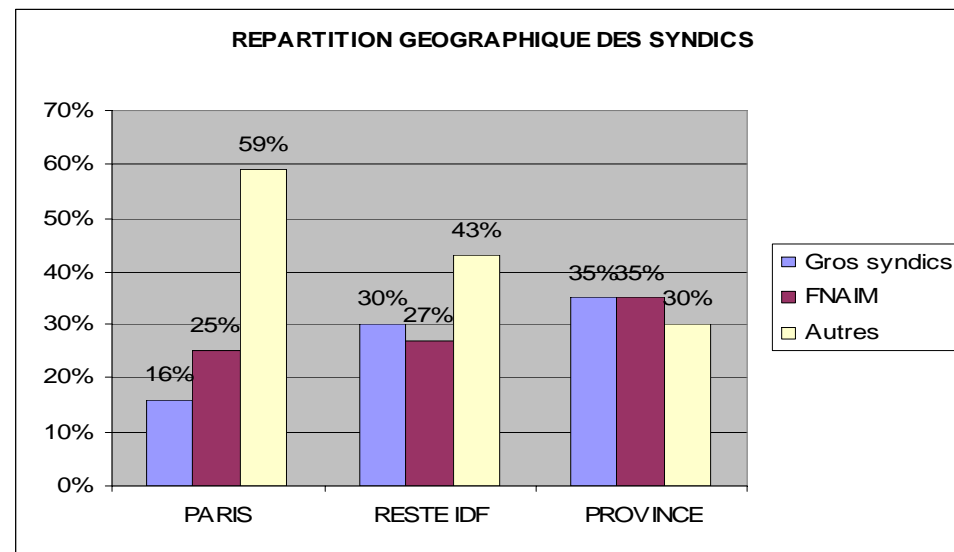


## ***L'ANALYSE DE L'EVALUATION DES CONTRATS (suite)***

- ***LA PLUPART DES GROS SYNDICS SE SONT CONTENTES DE FAIRE EVOLUER LEUR CONTRAT ORIGINEL CE QUI EXPLIQUE LES NOMBREUX MANQUEMENTS PAR RAPPORT A LA LISTE DU CNC ET LES CONTRADICTIONS RELEVÉES ENTRE LA GESTION COURANTE ET LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES***
- ***LA MAJORITE DES PETITS SYNDICS INDEPENDANTS N 'ONT PAS DU TOUT INTEGRE L 'AVIS DU CNC***
- ***30% DES SYNDICS ADHERENTS A UNE ORGANISATION PROFESSIONNELLE ONT COMMENCE A DEFORMER LES MODELES PRECONISES PAR LEUR ORGANISATION***

# ***L'ANALYSE DE L'EVALUATION DES CONTRATS (suite)***

***CES ELEMENTS D'ANALYSE EXPLIQUENT EN PARTICULIER  
LE CLIVAGE DES RESULTATS ENTRE PARIS, LE RESTE DE  
L'IDF ET LA PROVINCE EN FONCTION DU TAUX DE  
REPRESENTATION DE CHAQUE CATEGORIE DE SYNDICS  
DANS L'ECHANTILLON***



# ***L'ANALYSE DES NON CONFORMITES***

- ***SEULEMENT 5% DES CONTRATS N 'ONT PAS DE NON CONFORMITE, DE CONTRADICTION OU DE MANQUEMENT PAR RAPPORT A L'AVIS***
- ***ET MOINS DE 20% DES CONTRATS ONT AU PLUS 2 NON CONFORMITES***
- ***ALORS QUE 50% DES CONTRATS ONT PLUS DE 5 NON CONFORMITES***

## ***LES PRINCIPALES NON CONFORMITES AVEC LEUR TAUX D'OCCURENCE (suite)***

- ***ELABORATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DU BUDGET AVEC LE CONSEIL SYNDICAL (51%)***
- ***AFFICHAGE DU PROCES-VERBAL RESUME (58%)***
- ***VISITES DE LA COPROPRIETE (NOMBRE ET MODALITES (53%)***
- ***GESTION DES COMPTEURS INDIVIDUELS EXISTANTS (42%)***
- ***GESTION DU CARNET D 'ENTRETIEN (24%)***
- ***TRANSMISSION DES DOSSIERS COMPTABLES ET DES ARCHIVES AU SUCESSEUR (28%)***
- ***DECLARATION DES SINISTRES EN PARTIE COMMUNE (23%)***
- ***GESTION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES (34%)***
- ***L'UNE OU L'AUTRE TACHE CONCERNANT LA GESTION DU PERSONNEL (16%)***

# ***LES PRINCIPALES NON CONFORMITES AVEC LEUR TAUX D'OCCURENCE (suite)***

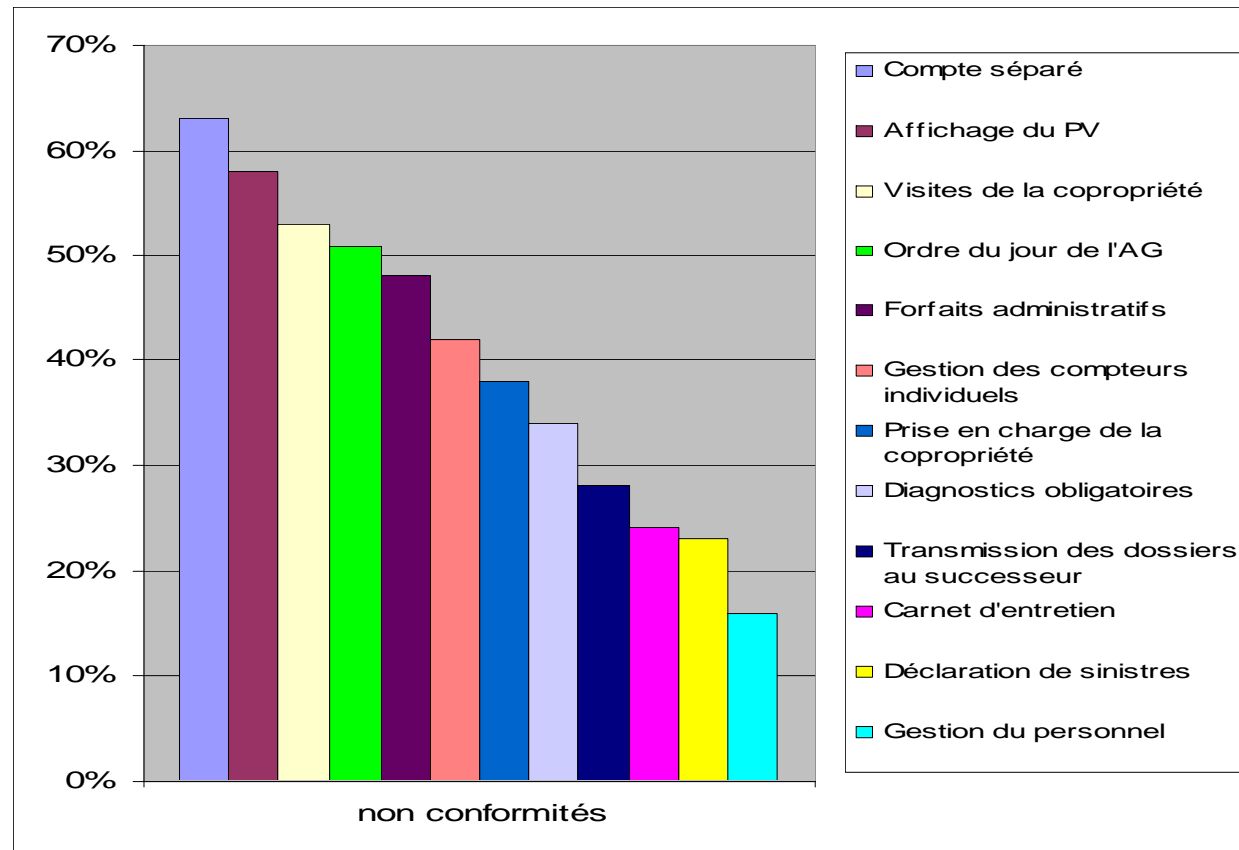
***S'Y RAJOUTENT DES PRESTATIONS QUI NE SONT PAS  
COMPATIBLES AVEC L'ESPRIT DE L'AVIS DU CNC***

***–HONORAIRES SUPPLEMENTAIRES PAR LOT EN CAS DE TENUE D'UN  
COMPTE BANCAIRE SEPRE (63%)***

***–HONORAIRES DE PRISE EN CHARGE D'UNE COPROPRIETE (52%)***

***–FORFAITS ADMINISTRATIFS COUTEUX INTEGRANT DES DEPENSES  
COURANTES EN PLUS DES FRAIS DE PHOTOCOPIES ET DE TIMBRES  
(48%)***

# ***LES PRINCIPALES NON CONFORMITES AVEC LEUR TAUX D'OCCURENCE (suite)***



# ***ET L'ON VOIT MALHEUREUSEMENT APPARAÎTRE DES NEO-ABUS!***

- ***MULTIPLICATION DES FORFAITS:SERVICES 24/24, INTERNET, GESTION DES CÂBLAGES, SCANNERISATION DES ARCHIVES, INFORMATIQUE, TELEPHONE...***
- ***GESTION DES URGENCES EN JOURNEE***
- ***TRAVAUX PRÉPARATOIRES À UNE RÉOLUTION QUI N 'A PAS RECUEILLI UN VOTE FAVORABLE EN AG***
- ***REPRESENTATION DU SYNDICAT AUX ASSEMBLEES D'UNE STRUCTURE PARTICULIERE EN HEURES OUVRABLES***
- ***GESTION DU COMPTE ACQUÉREUR OU DU COMPTE VENDEUR***
- ***INDICATION ET ATTESTATION DE TVA A 5,5%***
- ***GESTION DES CABLAGES***
- ***VACATIONS CONSÉCUTIVES AUX NOVATIONS ÉDICTÉES PAR DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES OU LÉGISLATIVES NOUVELLES***
- ***PROPOSITIONS À L'AG DE PLANS D' ACTIONS POUR LA RÉDUCTION DES CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ.***

***ET ENFIN SI ON PREND EN COMPTE  
LES ABUS ET LES ILLEGALITES***

***SEULEMENT 15% DES CONTRATS ONT  
MOINS DE 5 NON CONFORMITES ET ABUS!!***

# Annexe: Amplitude des honoraires de base des Syndics

| en euros         | Bas | Median | Haut |
|------------------|-----|--------|------|
| <b>PARIS</b>     |     |        |      |
| 1 à 25 lots      | 150 | 210    | 270  |
| 26 à 50 lots     | 130 | 190    | 250  |
| 51 à 100 lots    | 110 | 170    | 230  |
| Plus de 100 lots | 90  | 150    | 210  |
| <b>RESTE IDF</b> |     |        |      |
| 1 à 25 lots      | 130 | 190    | 250  |
| 26 à 50 lots     | 115 | 175    | 235  |
| 51 à 100 lots    | 100 | 160    | 220  |
| Plus de 100 lots | 85  | 145    | 205  |
| <b>PROVINCE</b>  |     |        |      |
| 1 à 25 lots      | 100 | 165    | 220  |
| 26 à 50 lots     | 90  | 150    | 210  |
| 51 à 100 lots    | 75  | 135    | 195  |
| Plus de 100 lots | 60  | 120    | 180  |

# Annexe: Amplitude des honoraires particuliers des Syndics

| Prestations  |      | Bas   | Median | Haut  |
|--|------|-------|--------|-------|
| <b>Vacation horaire gestionnaire</b>                 |      |       |        |       |
| heures ouvrables                                     |      | 60    | 90     | 150   |
| heures non ouvrables                                 |      |       |        |       |
| jusqu'à 20H  |      | 75    | 115    | 150   |
| de 20H à 22H   |      | 90    | 135    | 180   |
| Assistante en HO                                     |      | 50    | 75     | 100   |
| <b>Administration</b>                                |      |       |        |       |
| Photocopie   |      | 0,1   | 0,25   | 0,4   |
| Forfaits administratifs                              |      | 10    | 25     | 40    |
| Copie Règlement de copropriété                       |      | 20    | 90     | 180   |
| Publication règlement de copropriété                 |      |       |        |       |
| Attestation pour déclaration fiscale                 |      | 5     | 15     | 25    |
| Forfait Internet                                     |      | 5     | 10     | 15    |
| Forfait SAV 24/24                                    |      | 5     | 10     | 15    |
| Mise à jour fichier syndic                           |      |       |        |       |
| <b>Assemblée Générale</b>                            |      |       |        |       |
| AG exceptionnelle                                    |      | 5     | 15     | 25    |
| salle de réunion du syndic                           |      | 50    | 100    | 150   |
| Réunion Conseil Syndical                             |      |       |        |       |
| <b>Recouvrement</b>                                  |      |       |        |       |
| Lettre de relance                                    |      | 5     | 15     | 30    |
| Mise en demeure                                      |      | 20    | 40     | 70    |
| Remise dossier huissier                              |      | 100   | 175    | 250   |
| Remise dossier avocat                                |      | 100   | 300    | 500   |
| Rejet de paiement                                    |      | 20    | 40     | 60    |
| <b>Mutations</b>                                     |      |       |        |       |
| Elaboration Etat daté                                |      | 200   | 400    | 600   |
| Actualisation état daté                              |      | 50    | 125    | 200   |
| Opposition sur vente                                 |      | 120   | 330    | 540   |
| <b>Entretien</b>                                     |      |       |        |       |
| Informations pour diagnostics et état réglementaires |      | 30    | 60     | 100   |
| Gestion des compteurs                                |      | 2     | 4      | 7     |
| copie carnet d'entretien                             |      | 20    | 40     | 60    |
| Tenue du carnet d'entretien                          |      |       |        |       |
| <b>Travaux votés en AG</b>                           |      |       |        |       |
| suivi administratif                                  |      | 1%    | 2,50%  | 4%    |
| suivi technique                                      |      | 2%    | 4%     | 6%    |
| <b>Gestion financière</b>                            |      |       |        |       |
| Emprunts   |      | 1%    | 2%     | 3%    |
| Placements de fonds                                  |      | 0,50% | 1%     | 2,50% |
| <b>Gestion des sinistres</b>                         |      |       |        |       |
| Tarif horaire  |      | 2%    | 5%     | 10%   |
| <b>Gestion compte séparé</b>                         |      |       |        |       |
|  | en € | 10    | 30     | 50    |