

Quels sont les points à négocier dans un contrat de syndic ?

Le 10 janvier dernier, le quotidien LA TRIBUNE a publié un article de Bruno DHONT, Directeur de l'ARC concernant la négociation des contrats de syndic.

Nous reproduisons ci-dessous, l'intégralité de cet article :

▼ LA QUESTION PRATIQUE

Copropriétés : quels sont les points à négocier dans un contrat de syndic ?

DEPUIS LA LIBÉRATION DES PRIX, il y a vingt-cinq ans, les syndicats de copropriété appliquent des honoraires de base faibles et s'arrangent pour facturer au prix fort un certain nombre de prestations supplémentaires.

Il existe quelques points sur lesquels il faut être particulièrement vigilant et particulièrement intransigeant dans la négociation. D'abord, dans 8 contrats sur 10, la tenue de l'assemblée générale est comprise dans le forfait de base mais uniquement aux heures ouvrables. Tenues généralement en soirée, elles seront facturées en plus. Il suffit donc de faire insérer une clause dans le contrat pour préciser que l'AG sera assurée de 19 à 21 heures par exemple sans supplément. Idem pour la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle. Autre frais anormaux souvent consta-

BRUNO DHONT,

DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ (ARC)

tés : les « tirages » (photocopies) dont le forfait peut atteindre 20 à 35 euros par an et par lot (7 à 10 fois plus que le coût réel) et les frais de relance : 10 euros la lettre simple, 30 avec accusé de réception. On peut faire réduire la facture de moitié sur ces postes.

■ JUSQU'À 35% DE FRAIS EN TROP

Par ailleurs, les copropriétaires doivent exiger un compte séparé, tout en refusant de payer l'éventuel surcoût sur les honoraires de base pour cette « prestation » obligatoire. Le syndic doit aussi s'engager à gérer et conserver toutes les archives (décret du

17 mars 1967 modifié). Les prestations supplémentaires prévues à ce titre ne sont pas justifiées, de même qu'un contrat passé avec un archiviste. Voilà pour certains des principaux abus. Mais les syndicats rivalisent d'imagination pour augmenter leurs honoraires de façon indirecte : forfaits administratifs, Internet, etc. Ils peuvent représenter jusqu'à 35 % des honoraires de base.

« Les copropriétaires doivent exiger un compte séparé, sans surcoût. »



DR