

Les honoraires particuliers des syndics : une évolution vertigineuse

Dans ce dossier du mois de février, nous voulons aborder le problème des dérives préoccupantes en matière d'honoraires particuliers des syndics.

Nous communiquons **DEUX** documents :

- Un catalogue des horreurs, à savoir la liste des **nouveaux** honoraires particuliers inventés par les syndics depuis quinze mois.
- Une grille d'analyse des honoraires particuliers pratiqués par les syndics.

Syndic de copropriété : le livre noir des nouvelles tarifications hors honoraires de base

Comme on le sait, l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) du 27 septembre 2007 a institué une liste **de tâches obligatoires de gestion** devant être effectuées dans le cadre de la « *gestion courante* », donc sans possibilité, pour le syndic, de facturer des honoraires supplémentaires au-delà des honoraires dits « *de base* ».

L'objectif du CNC - en instituant ce dispositif - était donc de rendre au maximum prévisibles et transparents les honoraires de syndic et surtout de tenter de limiter au strict nécessaire les honoraires supplémentaires.

Malheureusement nous avons assisté, depuis un an, à une stratégie de « **contournement** » de l'avis du CNC :

- d'une part beaucoup de syndics n'ont pas vraiment ni complètement intégré la liste des tâches obligatoires dans leurs missions de gestion courante (tout en augmentant leurs honoraires de base) ;
- d'autre part à peu près tous les syndics ont développé une grande imagination pour inventer de nouvelles sources de tarifications supplémentaires.

Nous sommes atterrés par le résultat de cette « **inventivité** » qui - en moins d'un an - a réussi à vider totalement l'avis du CNC de son sens et nous ramène ainsi très en arrière.

Face au scepticisme de certains interlocuteurs de la haute Administration concernant la réalité de ces pratiques, nous avons donc décidé de rédiger un « **livre blanc** » où nous allons recenser ces « **nouveaux tarifs et nouvelles pratiques tarifaires** ».

Ce livre noir ne se veut pas exhaustif.

À chaque nouvelle pratique identifiée nous renvoyons à un nom de cabinet de syndic pour que les sceptiques puissent vérifier sur un contrat précis que ce que nous disons est réel.

Mais, naturellement, de nombreux autres syndics sont, à chaque fois, concernés, sans que personne aujourd'hui ne puisse savoir quelle est l'ampleur du phénomène.

I- Le développement des « **FORFAITS** »

Le premier phénomène tarifaire notable est l'explosion des « **forfaits** ». Nous allons le voir, ces forfaits sont multiples, parfois discutables, souvent source de facturation très abusive, ceci d'autant plus que ces forfaits sont calculés par « **lot** », sans que l'on sache ce que ce mot signifie précisément dans les contrats (nombres de lots « **principaux** » ? Nombre de lots principaux et secondaires ? Nombres de comptes ?...).

Voici les principaux nouveaux forfaits.

1. Forfaits administratifs (fax, téléphone, photocopie...) ou : forfait timbres-poste, téléphone, transport. [GIEP. Cabinet Michel DAVID – Paris, etc].

Le « **roi** » des forfaits, c'est le forfait dit « **administratif** » : censé - au début - inclure **TOUS** les frais de timbres et de photocopies, il devient au fil des mois et des syndics :

- a) de plus en plus onéreux ;
- b) de moins en moins complet ce qui, pour un forfait, est le comble.

En disant qu'il est de moins en moins « **complet** » nous voulons dire que ce « **forfait** » n'est plus vraiment toujours un « **forfait** ». Il concernera les photocopies, **SAUF** celles relatives aux assemblées générales et aux procès-verbaux ! Il concernera les timbres, **SAUF** ceux relatifs aux envois de convocations et des procès-verbaux, etc.

On voit même chez certains syndics (GIEP) le forfait administratif se muer en **DEUX** forfaits, eux-mêmes d'ailleurs **NON** exhaustifs.

Ces forfaits incomplets peuvent désormais représenter facilement 50 € par lot et par an ! Un tiers des honoraires de base moyen...

À noter qu'à chaque fois **que l'on** demande à un syndic de justifier son « **forfait** » on se heurte à un mur. Et à chaque fois **qu'on** tente de calculer soi-même un forfait, on arrive toujours à un montant **DEUX** à **QUATRE** fois moins élevé que le montant appliqué par le syndic.

Notons aussi que les forfaits - au lieu d'être annoncés clairement par le syndic est d'être rajoutés aux honoraires de base - sont cachés soigneusement dans le « **catalogue** » de gestion particulière. Pire, certains syndics annoncent désormais des prix par trimestre ou même par mois pour tromper la vigilance des copropriétaires !

2. Forfait pour « **appels de fonds trimestriels** ». [Exemple : ORALIA : 4 trimestres x 3,97 €].

Ce « **forfait** » est l'illustration de ce que nous disons plus haut : le forfait administratif éclate en plusieurs forfaits (ça passe mieux), certains syndics et non les moindres (ORALIA) allant jusqu'à inventer le forfait pour « **appels de fonds trimestriels** », comme si les syndics ne **POUVAIENT PLUS** (comme ils l'ont fait pendant des décennies) inclure ces frais archi-prévisibles dans leurs honoraires de base !

On voit qu'on nage en plein abus. Chez ORALIA, le forfait est établi par trimestre et par lot à 3,97 €. Or, qu'y a-t-il à envoyer chaque trimestre ? un compte (donc une feuille), une enveloppe, un timbre, donc 1 € maximum soit **QUATRE FOIS** moins que ce qui est prélevé.

Il est vrai qu'avec 3,97 € le syndic peut non seulement envoyer sa « **publicité** » (qui sera ainsi payée largement par les copropriétaires) mais aussi faire un bénéfice très confortable, tout cela en **honoraires supplémentaires** !

3. Frais de bureau et informatique [SECGI - Paris].

Autre invention, autre « **forfait** », autre « **abus** ».

Nous sommes toujours dans le « **sous-forfait** ». À noter, cependant que ce genre de forfait est encore plus extravagant que les précédents, ce qui n'empêche pas certains syndics de le pratiquer sereinement en l'absence de tous textes « **opposables** ».

4. Forfaits « **pour consultation des comptes par Internet** » (imposés à tous les copropriétaires). [De plus en plus de syndics].

Avec ce forfait, on rentre dans la « **fantaisie tarifaire** ». Au nom de quoi - si ce n'est de prélever des honoraires supplémentaires indus - peut-on :

- facturer des forfaits annuels par lot de l'ordre de 12 à 15 € pour consultation des comptes sur Internet ?
- obliger tous les copropriétaires à payer ce forfait, qu'ils le souhaitent ou non, qu'ils soient ou non raccordés à Internet ?

Par ailleurs on aimerait bien savoir aussi sur quelle base sont établis ces forfaits.

5. Forfait « 24 h / 24, 7 jours / 7 » [ORALIA. LOISELET].

Là il s'agit d'un « **forfait** » appliqué pour un pseudo-service, uniquement destiné à permettre aux syndicats de faire de la « **marge** », comme on dit, très facilement.

D'une part ce service (en fait une simple plateforme téléphonique) ne sert pratiquement **À RIEN** et peut même s'avérer dangereux (facturation intempestive et non contrôlée) ; d'autre part le prix appliqué n'a aucun fondement (on va jusqu'à 15 € par an et par lot avec un minimum de 750 € par immeuble !).

6. Forfait « vote électronique » [LOISELET].

Autre « **forfait** » nouveau qui, là encore, est surtout une façon de faire de la marge facilement.

Le forfait peut facilement représenter deux ou trois fois le prix de location du matériel, par ailleurs totalement inutile dans les moyennes et petites copropriétés.

Exemple chez LOISELET : 1.000 € de base plus 4 € par lot, soit 1.252 € pour un 63 lots (soit encore 19 € par lot !).

7. Forfait « scanérisation » des documents [DUMESNIL].

Scanner les documents représente d'abord une source de simplification pour le syndic ; au nom de quoi, dès lors, facturer cette opération aux copropriétés (là, encore, une somme de l'ordre de 12 € par an et par lot).

II- Nouvelles « prestations » et facturations

Voici maintenant une série de « **nouvelles** » facturations, qui jusqu'à présent, n'étaient pas appliquées par les syndicats.

On va voir que certaines sont - véritablement - de simples prétextes à facturer et requièrent beaucoup d'imagination.

1. « **Indication de la TVA sur le relevé des dépenses** ».

Tous les comptables saisissent le montant de la TVA. Dès lors, pourquoi facturer ce service lorsque les copropriétaires veulent voir apparaître celle-ci sur le relevé des dépenses ?

2. « **Recensement des attestations TVA concernant l'affectation des locaux** » [FONCIA].

Il s'agit là - pour FONCIA ou d'autres syndicats - d'une invention tarifaire scandaleuse. FONCIA a, en effet, décidé de recenser les affectations de lots (en envoyant juste un questionnaire annuel avec les charges) même dans les immeubles dont il sait (par la simple lecture du règlement de copropriété et l'observation) qu'ils ont plus de 50 % des lots affectés à l'habitation. **Or, dans ce cas, aucun recensement n'est demandé par l'administration fiscale.** Néanmoins en s'inventant une obligation, FONCIA justifie des honoraires.

Sachant que FONCIA gère environ un million de lots, cela donne :

1 000 000 de lots X 3 € = 3 000 000 d'euros (pour RIEN ! mais pas pour personne)

3. « **Gestion des recettes : affichage, servitude, produits de vente, location, indemnisation** » [Exemple : FONCIA GOBELIN : 7 % H.T.].

Une simple facture annuelle de location de toiture pour une antenne de téléphonie et voilà **8,3 %** du « **loyer** » qui part en honoraires de syndic !

4. **Travaux : « études, consultations » ; ou : « étude des devis soumis au conseil syndical »** [LAMY].

Les syndicats font désormais payer les « **travaux** » avant qu'ils ne soient votés et même s'ils ne sont pas - en définitive - votés ; on se demande d'ailleurs sur quelle base horaire le syndic peut facturer une telle prestation (on tombe dans l'arbitraire absolu) et comment contrôler **ET** contester éventuellement de telles facturations.

5. « **Propositions faites au conseil syndical de règles concernant le fonctionnement du conseil syndical** » [contrat-cadre de la FNAIM].

Cette prestation est très étrange : un syndic facture à un syndicat de copropriétaires la communication de règles-types (deux ou trois feuilles recto-verso) concernant l'organe de contrôle des syndics et non forcément adaptées !

6. « Reprise des comptes » [par lot : 17,94 € SARL OTI (66)].

Faire payer pour avoir le droit de prendre en charge une copropriété !

7. « Frais d'arrêté des comptes » [SERGIC].

Pire : faire payer des honoraires supplémentaires pour clôturer son travail.

8. « Remise de dossiers à l'assurance de recouvrement des impayés : 100 € » [SARL OTI (66)].

Il fallait y penser ; le syndic réussit à faire voter une assurance de recouvrement, via une filiale à lui de préférence (assurance qui coûte d'autant plus chère que l'assurance ne reverse pas toutes les sommes récupérées et en garde une partie au titre de sa « *rémunération* ») ; ce faisant le syndic transfère une partie de son travail à un tiers payé par la copropriété. Mais, en plus, le syndic trouve le moyen de facturer des honoraires pour transmission des dossiers à ce tiers !

9. « Frais préparatoires d'ordre du jour complémentaire - à la vacation » [cabinet Charles BAUMANN - Romainville].

Comme on voit, on facture désormais **TOUT** et n'importe quoi.

10. « Nomination d'un administrateur provisoire à la seule initiative du syndic » [FNAIM].

Incroyable prestation. Le syndic décide seul de mettre une copropriété sous administration provisoire et fait payer la copropriété !

11. « Note d'information - circulaire - 20 € » [SAFAR].

Cette prestation pourrait être incluse dans le chapitre sur les forfaits.

12. « Tarification pour communication de documents d'archives ». [SAMMOGIMM Paris].

On fait d'abord payer l'archivage aux copropriétés ; puis on leur fait payer l'archivageur et le syndic pour sortir le moindre document !

13. « Facturation du prélèvement mensuel » [FONCIA.]

Grâce au prélèvement mensuel, le syndic est sûr d'être payé et de pouvoir bénéficier des produits financiers ; cela ne l'empêche pas, pourtant de faire payer ce service **EN PLUS !**

14. « Travaux préparatoires au vote d'une résolution non votée et qui a nécessité des recherches et études » [FNAIM].

Déjà vu sous une autre forme. On fait payer même pour des travaux non votés.

15. « Inspection du travail et contrôle URSSAFF » [FNAIM].

Les contrôles du cabinet facturés aux copropriétés !

16. « Avis du conseil syndical en cas de travaux d'urgence » [FNAIM].

Là encore, cette nouvelle facturation pose deux problèmes : le principe même de la facturation et la façon dont le syndic va établir et justifier **sa facturation et la notion d'urgence.**

17. « Notification de travaux sur parties privatives » [FNAIM].

Tout est facturé, vous dit-on, **TOUT.**

18. « Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en oeuvre des mesures conservatoires) » [FNAIM].

Il faudrait surtout que le syndic rembourse des honoraires quand il ne fait rien ou avec retard en cas d'urgence.

19. « Organisation de la remise des convocations par émargement » [FNAIM].

Pourquoi faire payer cette prestation puisqu'elle se substitue à une prestation de base (envoi des convocations) et que c'est le gardien ou le conseil syndical qui remettent les convocations.

20. « Gestion de la prévoyance » [FNAIM].

En fait, la FNAIM a inventé cette prestation uniquement parce que le CNC (Conseil National de la Consommation) avait oublié de la mettre en tâche courante.

21. « Rédaction d'un compte rendu de conseil syndical » [FNAIM].

Sans commentaire.

III- Nouvelles facturations supplémentaires
--

Voici une nouvelle catégorie. Il s'agit de nouvelles facturations particulièrement abusives qui se passent souvent de commentaire.

1. Les déplacements peuvent, désormais, être facturés [ORALIA].

Or, comment contrôle-t-on des « déplacements » ?

2. Chez certains syndics, toute heure commencée est due.

Au nom de quoi ?

3. La vérification comptable par les copropriétaires ou les locataires peut, désormais, être facturée. [SOFIMMO - Paris]

C'est pourtant une obligation.

4. Les frais d'achat de registres (comptables, assemblée générale...) peuvent être imputés. [DEGUELDRE]

Bientôt les stylos, les écrans, les souris d'ordinateur.... Il est temps d'arrêter cette dérive.

5. La revalorisation des honoraires est effectuée en cours de mandat au 1^{er} janvier (FONCIA).

Comment prélever plus d'honoraires que ce qui a été voté ? c'est simple :

- vous faites voter 10 000 € ;

- tout le monde croit que c'est pour douze mois. En fait c'est 10 000 € proratés jusqu'en fin d'année plus 10 000 € proratés indexés à partir de janvier.

Exemple : le contrat est passé à l'assemblée générale de juin : 10 000 € proratés pour six mois donc 5 000 €.

En janvier, grâce à l'indexation (5 %) 10 000 € deviennent 10 500 €, soit 5 250 €.

Conclusion : les honoraires sont de 10 250 € au lieu de 10 000 €.

IV- Nouveaux transferts de charges

Pour faire de l'argent il y a un autre moyen que de facturer des prestations ou pseudo-facturations **EN PLUS**. Il suffit de transférer (aux frais des copropriétés, naturellement) une partie du travail réalisé traditionnellement par le syndic sans accompagner ce transfert d'une baisse d'honoraires.

1. « Frais de prestataires extérieurs » (ATHOM) [SAFAR].

Il s'agit là de la plus belle « astuce » des dix dernières années.

Plutôt que de perdre du temps à photocopier des convocations ou des procès-verbaux, à les mettre sous pli, à les adresser, etc. de nombreux syndicats se contentent désormais d'envoyer par Internet la convocation à une société spécialisée avec la liste des copropriétaires.

Le prestataire fait TOUT et adresse une facture globale (photocopies, frais d'acheminement, temps passé, etc.) au syndic qui la met dans les charges.

En contrepartie, le syndic fait des économies de personnel, de temps, de machine, etc. qui peuvent être très importantes.

2. « Externalisation de l'archivages aux frais des copropriétés concernées ».

Sans commentaire.

3. « Externalisation des paies aux frais des copropriétés concernées [FONTENOY-Immobilier].

Sans commentaire.

4. « Gestion des diagnostics obligatoires » [TAGERIM via sa filiale].

TAGERIM confie les diagnostics obligatoires à ses filiales (sans mise en concurrence) et, dans ce cadre, la filiale s'occupe **aussi** de la « *gestion* » de ces diagnostics. Bravo.

5. « *DUER (Document unique d'évaluation des risques)* [LAMY via la formation des gardiens].

LAMY a négocié avec une entreprise de formation des gardiens et employés d'immeuble pour que le DUER (ou sa mise à jour) soit effectué par cet organisme à l'issue des formations.

Autant de travail en moins pour LAMY.

V- « Monopoles » abusifs

Par ce mot de « *monopole* » nous voulons parler des actes obligatoires que **SEUL** le syndic peut accomplir.

Est-il normal que ces « *actes* » ne soient pas tarifés (comme le sont ceux des huissiers pour exemple) et que le syndic puisse faire payer la lettre recommandée avec accusé de réception 40 €, ou l'« *État daté* » 565 € ! Voici trois types d'actes.

1. « *Mise en demeure* » [charges impayées] :

- [ORALIA 32 €. LOISELET 42 € !].

2. « *État daté* ».

- [jusqu'à 565 €].

3. « *Fiche de renseignements préalable au DPE (Diagnostic de Performance Energétique)* » : [

- FONCIA. TAGERIM (exemple : 98 € !), etc.].

VI- Tarification illégale.

Enfin on doit parler des tarifications « *illégales* » qui concernent des frais « *privatifs* ». En voici quelques exemples qui montrent bien que les syndicats n'ont plus aucune retenue.

1. « *Mise à jour du fichier, délivrance d'un livret pour les nouveaux copropriétaires* » :
 - [FONCIA GOBELIN : 126,66 € (facturés aux nouveaux copropriétaires)].

2. « *Envoi d'un dossier administratif au nouvel acquéreur* » : 35 €
 - [SARL OTI – Saint Cyprien (66)].

3. « *Enregistrement des notifications en cas de vente : 149,94 €* ».
 - [cabinet ROLLAND – Paris].

4. « *Lettre simple de relance : entre 8 et 15 €* » :
 - [tous les syndicats ou presque].

5. « *Frais concernant les sinistres « privatifs »* » :
 - [tous les syndicats ou presque].

CONCLUSION :

On le constate : nous sommes confrontés à un déferlement de nouvelles tarifications voire de nouvelles et abusives pratiques tarifaires.

La transformation de l'avis du CNC en arrêté sera évidemment très insuffisante pour enrayer le processus et il faudra donc que le CNC travaille à nouveau d'urgence sur le thème : « *Comment empêcher l'inflation d'honoraires particuliers ?* ».

*

Beaucoup de copropriétaires nous demandent : « *Avez-vous des références concernant les tarifs pratiqués par les syndicats professionnels en matière d'honoraires particuliers ?* ».

Oui, naturellement, nous avons beaucoup de références. Alors pour répondre à ces copropriétaires sans les noyer sous les détails des mille et un contrats étudiés, nous avons réalisé une première grille d'analyse.

- Cette grille reprend les principaux honoraires particuliers (limités à huit).
- Elle donne à chaque fois le niveau des tarifs faibles que nous avons relevés, celui des tarifs hauts (mais pas forcément les plus hauts ; il y a toujours mieux...) et ce qu'on peut appeler les tarifs médians.
- Cette grille ne veut pas dire que nous estimons que les tarifs bas sont des tarifs faibles. Il s'agit d'un constat. Une chose est, par contre certaine : les tarifs hauts sont des tarifs parfaitement abusifs et si votre syndic les pratique ou s'en approche, cela signifie que votre syndic abuse.

N.B : nous avons arrondi les chiffres. Il s'agit de chiffres TTC. Il s'agit en général de chiffres qui s'appliquent en Ile de France (pour la province, il faut baisser de 10 à 20 % selon les régions).

Comparez avec votre situation et concluez.

	Bas	Moyen	Haut
1. Compte séparé (par lot par an) :	15 €	20 €	30 €
2. Placement des fonds. (pourcentage des fonds placés) :	0,5 %	1 %	2,50 %
3. Travaux votés en assemblée générale : - gestion comptable et administrative ... - suivi des travaux quand il n'y a pas de maître d'œuvre :	2 % et dégressif 3 % (sur le HT) et dégressif	3 % 4 % (sur le TTC)	4 % 6 % sur le TCC)
4. Gestion des sinistres.	2 % (ou vacation)	5 %	10 %
5. Impayés : - lettre de relance : - LRAR : - remise dossier huissier : - remise dossier avocat :	3,5 € 15 € 80 € 80 €	6 € 25 € 100 € 250 €	10 € 40-50 € 200 € 500 €
6. Mutations : - état daté :	200 €	300 €	500 €

7. Frais de papeterie et frais administratifs : - photocopie : - forfait administratif	0,15 € (sauf en nombre) 12 €	0,20 € 25 €	0,40 € 40 €
8. Vacation horaire du gestionnaire en charge de la copropriété : - heures ouvrables : - hors heures ouvrables : 1) jusqu'à 20 heures : 2) entre 20 et 22 heures : 3) au-delà de 22 heures	50 € 90 € 90 € 90 €	70 € 100 € 150 € 150 €	100 € 150 € 225 € 300 €