

# Comment négocier un contrat de syndic après l'arrêté NOVELLI

## Arrêté du 19 mars 2010

([http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo\\_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20100321&numTexte=8&pageDebut=05673&pageFin=05674%5d](http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20100321&numTexte=8&pageDebut=05673&pageFin=05674%5d))

L'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010, paru au Journal Officiel du 21 mars suivant, pose deux séries de problèmes. En effet, il est :

- soit **ambigu** sur divers points,
- soit totalement **silencieux** sur d'autres.

Dès lors, si les copropriétaires veulent pouvoir négocier de bons contrats avec leurs syndicats, il faut qu'ils puissent :

- d'une part, repérer et déjouer les ambiguïtés de l'arrêté,
- d'autre part, négocier sur **TOUS** les points non pris en compte par l'arrêté (nous allons voir qu'ils sont nombreux).

Pour cela, nous avons rédigé deux textes différents que nous présentons sous forme de tableau :

**1.** Une analyse détaillée de l'arrêté assortie de nos conseils (ce texte a été publié dès la semaine dernière),

**2.** Une alerte pour attirer votre attention sur **TOUS** les problèmes relatifs au contrat de syndic, qui n'ont pas été pris en compte par l'arrêté.

**Grâce à ces deux textes, vous allez pouvoir repérer les problèmes plus facilement, déjouer les pièges, souvent nombreux et rééquilibrer les contrats à votre avantage.**

**I. Analyse détaillée de l'arrêté :**

<p><b>Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>NOS COMMENTAIRES</b></p> <p>Cet arrêté fixe la liste minimale des prestations de gestion courante rentrant dans le forfait et précise dans quelles conditions peuvent être facturées des prestations particulières.</p> <p><b>Cet arrêté est extrêmement décevant et minimaliste.</b></p> <p>Nous expliquons pourquoi en commentant l'article 1 de l'arrêté et vous invitons à lire nos commentaires sur la liste des prestations courantes pour vous permettre d'éviter certains pièges, et ainsi pouvoir les repérer dans les contrats.</p> <p><b>Vous noterez que cet arrêté entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2010.</b></p>
<p><b>Article 1</b></p> <p>(.....) « Les opérations effectuées par les administrateurs d'immeuble ou syndics de copropriété qui figurent dans le tableau annexe relèvent de la gestion courante. <b>Cette annexe énumère la liste minimale des prestations incluses dans le forfait annuel</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Commentaire numéro 1</b></p> <p>L'arrêté précise bien que la liste des tâches de gestion courante jointe en annexe du décret est une liste « <b>minimale</b> ».</p> <p>Cela veut dire que d'autres tâches peuvent et doivent (selon nous) rentrer dans le forfait de base.</p> <p>On peut néanmoins déplorer que l'arrêté - contrairement à ce que nous avons demandé - nous et les associations de consommateurs - ne définisse pas ce que sont les « <b>tâches de gestion particulière</b> ».</p> <p>Rappelons que le Tribunal de Grande Instance de Grenoble (jugement du 7 novembre 2009) a, lui, donné une définition très claire : « <b>Les tâches de gestion courante sont les tâches obligatoires répétitives ou prévisibles permettant d'assurer la gestion courante des copropriétés</b> ».</p> <p>Ainsi préparer le dossier de retraite d'un gardien est une tâche courante car « <b>prévisible</b> » ; de même</p>

« Toute prestation particulière doit figurer explicitement en tant que telle dans le contrat de syndic »

relancer les copropriétaires qui ne payent pas leurs charges, puis - si besoin - transmettre les dossiers à l'huissier et à l'avocat, etc.

Ces tâches ne devraient, selon nous, en aucun cas pouvoir être facturées en plus, mais - là encore - l'arrêté ne le dit pas explicitement, ce qu'on peut regretter.

## Commentaire numéro 2

Il aura donc fallu attendre vingt-quatre ans pour pouvoir lire cette quasi-évidence : « **Le syndic ne peut facturer que ce qui est prévu explicitement dans son contrat** ».

C'était bien le minimum.

Nous attendions, cependant que l'arrêté définisse quelles tâches particulières pouvaient être facturées **EN PLUS** des tâches de gestion particulière.

C'est justement tout le problème de cet arrêté : en ne définissant **NI** ce que sont les tâches de gestion courante **NI** ce que sont les tâches particulières, il laisse le syndic libre de faire ce qu'il veut (au-delà des quarante-quatre tâches de gestion listées en annexe), sauf s'il a en face de lui un bon conseil syndical qui négocie.

**À noter** : l'arrêté parle de « **prestations** ».

A priori cela doit permettre de pouvoir écarter les « **forfaits** », contre lesquels nous nous battons. Ce sera notre interprétation.

Nous allons néanmoins demander au ministère de s'expliquer à ce sujet.

Ceci dit, on voit bien combien **l'imprécision du texte de l'arrêté** pose problème.

« Le contenu des prestations particulières doit être défini avec précision dans les rubriques correspondantes figurant dans le contrat de syndic. »

#### Article 2

« Le présent arrêté entre en vigueur le 1er juillet 2010. Sont concernés tous les nouveaux contrats signés à compter de cette date ».

### Commentaire numéro 3

Là encore, on appréciera.

Le syndic peut tout facturer à la seule condition qu'il définisse « *avec précision* » le contenu des prestations...

Mais que veut dire « *avec précision* » ?! Rien, malheureusement.

Cela laissera donc aux conseils syndicaux une porte ouverte pour refuser des honoraires concernant des « *prestations dont le contenu ne sera pas précis* ».

Ce n'est qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010 que cet arrêté s'appliquera.

Il ne sera donc pas applicable aux contrats actuellement en cours.

Seules les copropriétés ayant leurs assemblées postérieurement à cette date pourront en bénéficier.

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p><b>À noter</b> : nous inscrivons « <i>en italique</i> » les ajouts de l'annexe de l'arrêté par rapport au texte de l'avis du CNC.</p> <p>I. ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE.</p> <p>I.1 Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. (*)</p>		<p>I. 1 Les frais de préparation de l'assemblée générale doivent rentrer dans la gestion courante et ce quelles que soient les questions mises à l'ordre du jour. Il faudra donc refuser toute clause contraire. Par ailleurs le ministère a « <i>oublié</i> » que la notification par émargement était <b>UNE</b> des deux formes légales de notification. Il faut donc compléter cette clause ainsi : « <b><i>Elaboration et envoi <u>OU remise contre émargement, etc.</u></i></b> ».</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>I.2 Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale- objet de la réunion.</p> <p>I.2.1 Etablissement de l'ordre du jour</p> <p>I.2.2 Présence du syndic ou de son représentant (<i>il convient de préciser expressément la durée contractuelle prévue comme incluses dans le forfait ainsi que les jours et les plages horaires convenues</i>).</p> <p>I.3 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 10/07/1965.</p> <p>I.4 Tenue de l'assemblée générale.</p> <p>I.4.1 Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.</p>	<p>Nouveauté de l'arrêté, au lieu de "suivant horaires définis dans le contrat"</p>	<p>I.2.2 malgré la nouvelle précision - mise entre parenthèse - rien ne change et les syndics pourront toujours continuer à facturer <b>en plus</b> leur présence hors heures ouvrables. Nous vous suggérons d'imposer la formule suivante à votre syndic :</p> <p><i>« Présence du syndic ou de son représentant pendant ... heures, ceci que cela soit dans le cadre des heures ouvrables du cabinet ou non ».</i></p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>I.4.2 Tenue des registres des procès-verbaux.</p> <p>I.4.3 Procès-verbal : rédaction du procès verbal lorsque le syndic est élu secrétaire.</p> <p>I.4.4 Envoi et notification du procès-verbal. (*)</p> <p>I.4.5 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.</p> <p>I.4.6 Présence du syndic ou de son représentant (<i>il convient de préciser expressément la durée contractuelle prévue comme incluse dans le forfait ainsi que les jours et les plages horaires convenues</i>).</p> <p><b>II. COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE.</b></p> <p>II.1 Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires.</p> <p>II.1.1 Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>	<p>Nouveauté de l'arrêté Au lieu de "horaires définis dans le contrat"</p>	<p>I. 4.6 rien ne change. Il n'est prévu aucun forfait dans les honoraires de base, comme par exemple 3-4 heures pour la tenue de l'assemblée annuelle hors heures ouvrables. Même remarque et conseil qu'au point I, 2, 2.</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>II.1.2 Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical.</p> <p>II.2 Compte copropriétaire.</p> <p>II.2.1 Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.</p> <p>II.2.2 Tenue des comptes des copropriétaires.</p> <p>II.2.3 Appel des provisions sur budget prévisionnel (*).</p> <p>II.2.4 Imputation des <i>consommations individuelles de fluides ou d'énergie</i> lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic.</p> <p>II.3 Compte fournisseurs-factures.</p>	<p>Nouveauté de l'arrêté à la place de consommation individuelle d'eau</p>	<p>II. 2.1 il faut refuser les frais de mise à jour de la liste en cas de changement de situation sur le lot ( vente, donation...)</p> <p>II.2.4 A noter: l'“<i>avis</i>” n'avait pris en compte que les compteurs d'eau et avait “<i>oublié</i>” le cas des répartiteurs de chaleur et des compteurs de calories. Cet oubli a donc été corrigé. Attention certains syndics vont continuer à distinguer la gestion des consommations et la gestion des forfaits pour imputation des consommations. Il s'agit de la même prestation, Refusez tout honoraire supplémentaire pour la gestion.</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>II.3.1 Vérification et paiement des factures.</p> <p>II.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.</p> <p>II.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).</p>		<p>II. 5 le compte séparé est une obligation légale, là encore rien ne change le syndic pourra continuer à imposer la dérogation aux comptes séparés dans son contrat.</p> <p><b>Attention:</b> il faut refuser que le "prix" supplémentaire éventuel du compte séparé soit reporté en prestation particulière (prix au lot noyé dans le catalogue). Le syndic <b>DOIT</b> indiquer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prix global <b>AVEC</b> compte séparé;</li> <li>- prix global <b>SANS</b> compte séparé.</li> </ul>
<p>III. ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.</p> <p>III.1 Archives du syndicat.</p> <p>III.1.1 Détenion : <i>Détenion, conservation des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble ( il convient de</i></p>	<p>Nouveauté de l'arrêté Les archives deviennent utiles, il va falloir évaluer leur nature, leur volume et leur ancienneté: nouveaux</p>	<p>III. 1.1 l'avis du CNC n'avait pas tranché le problème de la conservation des archives, ceci contrairement à la demande des consommateurs</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p><i>préciser expressément leur nature, leur volume et leur ancienneté), notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que toute pièce administrative datant de moins de 2 ans.</i></p>	<p>abus en perspective...</p>	<p>et de l'ARC. Les syndicats ont fait la différence entre des archives dormantes et des archives non dormantes pour pouvoir facturer la gestion des archives "<b>dormantes</b>". Aujourd'hui nous sommes face à une nouvelle notion - celle d'archives <b>UTILES</b> - qui n'a aucun fondement juridique comme nous l'avons écrit au ministre. Cela va permettre de nouveau aux syndicats de "<b>choisir</b>" quelles seront les archives utiles puisque le texte de l'arrêté ne fixe pas de liste exhaustive et de facturer la gestion des "<b>archives NON utiles</b>". Notre conseil: faire supprimer le terme "<b>utiles</b>".</p>
<p>III.1.2 Transmission des archives au syndic successeur.</p>	<p>Attention aux facturations supplémentaires pour clôture de dossiers en fin de gestion, comprenant les photocopies et le temps passé, il s'agit d'une facturation illégale. Certains n'hésitent pas à facturer des frais de transmission par huissier en cas de difficultés ( la difficulté étant à l'appréciation du syndic... ).</p>	<p>III. 1.2 refuser toute facturation supplémentaire pour la transmission des archives quelle que soit le type d'archives (numérisées ou papier). Le décret ne fait pas de différence à ce propos.</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>III.1.3 Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.</p> <p>III.2 Conseil syndical – obligations administratives.</p> <p>III.2.1 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic. (*)</p> <p>III.2.2 Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.</p> <p>III.3 Entretien et maintenance.</p> <p>III.3.1 Visite de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités à préciser)</p> <p>III.3.2 Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrat à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.</p> <p>III.3.3 Gestion de tous les diagnostics/ dossiers obligatoires.</p>		<p>III. 3.1 le contrat doit en effet impérativement préciser le nombre de visites annuelles et la manière dont il sera procéder à ces visites ( information du conseil syndical, compte-rendu écrite, etc.)</p> <p>III.3.2 Le syndic devra assurer négociation ( mise en concurrence) mais aussi le suivi (contrôle) et gestion à l'échéance ( re-négociation)</p> <p>III.3.3 Attention aux honoraires supplémentaires pour l'établissement des diagnostics, cela doit rentrer</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>III.3.4 Carnet d'entretien : établissement et mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n°2001-477 du 30/05/2001.</p> <p>III.3.5 <i>En vue de la consultation en assemblée générale</i>, l'appel d'offre, étude de devis est 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 17/03/1967.</p> <p>III.3.6 Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.</p>	<p>Nouveauté de l'arrêté.</p>	<p>dans la gestion courante. De même que le suivi de ces diagnostic comprenant la commande et le paiement.</p> <p>III. 3.5 Voici une nouvelle ambiguïté de cet arrêté, qui introduit en gestion courante une prestation concernant la préparation des travaux votés en assemblée générale, donc les travaux hors budget alors que la fin de cet article vise l'article 45 du décret du 17 /03/1967 qui lui concerne les travaux du budget. Nous allons saisir le ministère de cette incohérence.</p> <p>III.3.6 Le syndic devra assurer la commande et le suivi des travaux et établir une mise en concurrence lorsque celle –ci est obligatoire (au-dessus du seuil fixé par l'assemblée)</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>IV ASSURANCES.</p> <p>IV.1 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat <i>et avec l'accord préalable du syndicat.</i></p> <p>IV.2 Déclaration des sinistres concernant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parties communes</li> <li>- les parties privatives</li> </ul> <p>lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>IV.3 Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p> <p>V. GESTION DU PERSONNEL.</p> <p>V.1 Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) (**)</p> <p>V.2 L'établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants (**)</p>	<p>Nouveauté de l'arrêté</p>	<p>IV.1 Il s'agit de la souscription de <b>TOUTES</b> les polices d'assurance y compris l'assurance dommage ouvrage. Dorénavant un accord de la copropriété sera nécessaire pour souscrire un contrat. Le syndic ne pourra plus changer d'assurance sans l'accord des copropriétaires.</p> <p>IV. 2 attention aux honoraires pour ouverture de dossier sinistre. Cela doit rentrer dans la gestion courante. Une déclaration de sinistre passe par une ouverture de dossier.</p>

Texte de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010	Signalement des points allant au-delà de l'avis du CNC	Nos conseils
<p>V.3 Paiement du salaire et de toute indemnité, prime...due au salarié (**)</p> <p>V.4 Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie (**)</p> <p>V.5 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux (**)</p> <p>V.6 Attestations et déclarations obligatoires (**)</p> <p>V.7 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité (**)</p> <p>V.8 Mise en place du DUERSST et mise à jour (**)</p> <p>V.9 Gestion de la formation du personnel du syndicat (**)</p>		<p>V. 3 attention aux frais pour externalisation des feuilles de paies par les syndicats; cette prestation doit être assumée par le syndicat et ne peut pas faire l'objet d'honoraires supplémentaires.</p> <p>V. 7 certains syndicats font la différence entre la gestion des remplacements et l'établissement du contrat de travail des remplaçants. Gérer un remplacement sous-entend être obligé d'établir le contrat du remplaçant. Refuser tout honoraire supplémentaire pour cette tâche.</p>

