

Vos nouveaux contrats de syndics sont-ils « conformes » ?

Vous le savez certainement, le Conseil National de la Consommation (CNC) a émis un AVIS [concernant les contrats et honoraires de syndic](http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1007/cnc.pdf).
<http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1007/cnc.pdf>

Cet avis :

- a) fixe la liste des tâches de gestion que les syndics ne peuvent PLUS facturer en plus de leurs honoraires de base ;
- b) fixe des obligations nouvelles (**exemple** : inclure dans le forfait de base les frais de tenue d'assemblée générale annuelle, y compris lorsque celle-ci a lieu en dehors des heures ouvrables ; établir l'ordre du jour avec le conseil syndical, etc.).

• Il est important :

- de vérifier que le maximum de syndics se mettent en conformité avec cet avis ;
- de pouvoir repérer précisément les non respects.

• Nous lançons donc une campagne pour le savoir. Cette campagne s'appuie :

- 1) sur la diffusion de la liste des obligations nouvelles ;
- 2) sur la diffusion d'un petit guide réalisé par l'ARC pour permettre à chacun de mieux comprendre l'AVIS ;
- 3) sur la diffusion d'un questionnaire.

• Dans le présent dossier du mois :

- I- **Nous rappelons la LISTE complète.**
- II- **Nous donnons le sommaire de notre guide, que nos adhérents collectifs peuvent découvrir et télécharger gratuitement sur la « zone adhérent ».**
<http://www.unarc.asso.fr/site/bloc/adherent.htm>
- III- **Nous donnons le texte de notre questionnaire, que vous pouvez nous retourner complété, que vous soyez ou non adhérent à l'ARC.**

D'ici quelques semaines nous sortirons une édition papier de notre guide. Ceux qui ne sont pas adhérents collectifs à l'ARC (les pôvres) devront donc patienter un peu.

En attendant, ils ont toujours à leur disposition :

- la liste des obligations ;
- notre questionnaire.

Voici la liste complétée :

Liste des prestations de gestion courante obligatoires

| |
|--|
| Prestations invariables |
| I- ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE |
| 1- Avant l'assemblée générale |
| <ul style="list-style-type: none">● Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*) |
| <ul style="list-style-type: none">● Réunion du Conseil Syndical précédant l'assemblée générale – Objet de la réunion |
| <ul style="list-style-type: none">● Etablissement de l'ordre du jour● Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat |
| <ul style="list-style-type: none">● 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 juillet 1965 |
| 2- Tenue de l'Assemblée Générale |
| <ul style="list-style-type: none">● Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat. |
| <ul style="list-style-type: none">● Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs● Tenue du registre des procès-verbaux |
| <ul style="list-style-type: none">● Rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire● Envoi et notification du procès-verbal (*) |
| <ul style="list-style-type: none">● 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 |
| |
| II -COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE |
| 1- Comptes généraux |
| <ul style="list-style-type: none">● Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical |
| <ul style="list-style-type: none">● Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° |

| |
|---|
| 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires |
| <ul style="list-style-type: none"> • Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur |
| 2- Comptes Copropriétaires |
| <ul style="list-style-type: none"> • Tenue des comptes des copropriétaires • Appel des provisions sur budget prévisionnel (*) • Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic |
| 3 - Comptes Fournisseurs – Factures |
| <ul style="list-style-type: none"> • Vérification et paiement des factures |
| 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. |
| 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). |
| III - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE |
| 1- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires |
| 2 - Transmission des archives au syndic successeur. |
| 3 - Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur. |
| 4- Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (*) |
| 5- Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire |
| III-ENTRETIEN ET MAINTENANCE |

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités) |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Appels d'offre, étude des devis et 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 mars 1967 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Gestion des travaux d'entretien et de maintenance. |
| <h4>IV -ASSURANCES</h4> |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Règlement des indemnités aux bénéficiaires. |
| <h4>V -GESTION DU PERSONNEL</h4> |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris). |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Attestations et déclarations obligatoires. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Mise en place du DUERSST et mise à jour. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Gestion de la formation du personnel du syndicat. |
| <h4>VI - DIVERS</h4> |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat |

SOMMAIRE

I- Introduction : l'historique des négociations.

II- Ce qu'apporte / ce que n'apporte pas l'avis.

III- Gestion courante : les nouvelles obligations des syndics :

1. Honoraires pour la tenue de l'assemblée générale annuelle.
 2. Assemblée générale : les prestations que les nouveaux contrats doivent inclure dans le forfait de base.
 3. Relations avec le conseil syndical : ce que les nouveaux contrats doivent prévoir.
 4. Le compte bancaire séparé : rien de nouveau.
 5. Gestion des parties communes, des contrats, des travaux courants : ce qu'il y a de nouveau, malheureusement.
 6. Carnet d'entretien : attention au piège.
 7. Gestion du personnel : enfin, la clarification.
 8. Point sur les prestations que le syndic ne pourra plus facturer en plus.
-

IV- Les prestations particulières :
celles qui sont facturables / celles qui ne le sont pas.

Introduction : la ligne de partage

A. Prestations facturables

1. Assemblée(s) générale(s) supplémentaire(s).
2. Honoraires en cas de travaux hors budget.
3. La gestion des sinistres.
4. La tenue du carnet d'entretien soi-disant « amélioré ».

B. Prestations non facturables.

1. Frais administratifs (à inclure dans le forfait de base).
 2. Frais d'informatiques (à inclure dans le forfait de base).
 3. Consultation des comptes sur Internet.
-

V- La conservation et la gestion des archives :

1. Externalisation au frais de la copropriété (exemple : contrat PRO-Archives ou contrat ARCHIVECO).
2. La gestion des archives dans le cadre des prestations particulières.

VI- Les « débours »

1. Que recouvre la notion de « *frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement* » ?
 2. Problème spécifique concernant le coût des photocopies.
-

VII- Les honoraires et frais privatifs

1. Les frais privatifs légaux.
 2. Pour une tarification des actes de syndic légaux obligatoires et sans possibilité de mise en concurrence.
 3. Les frais privatifs illégaux.
-

VIII- Comment participer à l'opération : « *Nouveaux contrats de syndic* » ?

1. Le but de cette opération.
 2. Procurez-vous le « *nouveau contrat* ».
 3. Analysez le nouveau contrat vous-même grâce à notre questionnaire.
 4. Adressez-nous les résultats.
-

Annexes.

1. Texte de l'AVIS du C.N.C.
2. Liste des prestations de gestion courante obligatoires.

*

QUESTIONNAIRE

| |
|---|
| Grille d'analyse des nouveaux contrats de syndic (avis du C.NC. du 27.09.07) |
|---|

- Syndic (nom et adresse) :
- Adhérent ARC N° :
Nom :PI/ PO PC AUTRES
Mèl :
- Date de remise du contrat à l'ARC :
- Contrat soumis à l'Assemblée générale du :
-
1. Le contrat intègre-t-il en honoraires de base la tenue de l'assemblée générale, y compris hors heures ouvrables, lorsque c'est le souhait de la copropriété ? OUI NON
2. Le contrat intègre-t-il en honoraires de base la tenue du conseil syndical précédant l'assemblée générale, y compris hors heures ouvrables, lorsque c'est le souhait du conseil syndical ? OUI NON
3. Le contrat prévoit-il bien que le conseil syndical participera à l'élaboration de l'ordre du jour ? OUI NON
4. Le contrat précise-t-il bien le nombre de visites annuelles de la copropriété par le syndic et les modalités de celles-ci ? OUI NON
5. Le contrat prévoit-il de facturer (en plus du forfait de base) des frais calculés en fonction du nombre de lots, à savoir :
- forfait administratif : OUI NON
 - forfait pour gestion des archives : OUI NON
 - forfait concernant les attestations pour TVA à 5,5 % OUI NON
 - autres (préciser) : OUI NON
6. Existe-t-il encore, en « *gestion particulière* », des prestations qui devraient être incluses (selon l'avis du C.N.C.) dans le forfait de base, par exemple :
- préparation d'assemblée générale annuelle : OUI NON
 - carnet d'entretien : OUI NON
 - déclaration de sinistre : OUI NON
 - gestion du personnel : OUI NON
 - gestion des relevés compteurs d'eau déjà installés : OUI NON
 - transmission des archives au successeur : OUI NON

➤ autres :

7- Existe t'il des prestations individuelles illégales, à savoir :

- frais de relance avant mise en demeure : OUI NON
- frais d'ouverture de dossier pour les acquéreurs : OUI NON
- frais de réponse au questionnaire du notaire, hors état daté : OUI NON
- autres :

7- Autres questions :

➤ Avez-vous noter dans le nouveau contrat de NOUVELLES prestations « particulières » ?

Si oui, lesquelles ? (libellé et coût) :

➤ Compte séparé : pouvez-vous en indiquer le coût TTC en précisant les modalités de calcul :

- **en base** :
- **par lot** :
- **minimum** :

8- Autres remarques éventuelles :