

## **Syndic : un contrat type pour comparer les offres**

La loi Alur<sup>(1)</sup> pose le principe d'une rémunération forfaitaire des syndics. Elle impose aux syndics et copropriétaires de définir leurs relations en suivant très scrupuleusement le contrat type fixé par le décret de mars 2015<sup>(2)</sup>. Ce décret définit également la liste des prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération complémentaire au forfait. Tout contrat de syndic conclu ou renouvelé depuis le 2 juillet 2015 doit respecter des règles et un ordre de présentation.

*A savoir : en conformité avec la loi, le cabinet Lesur Immobilier rédige ses protocoles en caractère ayant une taille minimale de corps 8, pour éviter la lecture fastidieuse des petites lignes.*

### **Durée du contrat... limitée**

Le contrat type fixe la durée du mandat liant le syndic au syndicat de copropriétaires, sa prise d'effet et son échéance. Cette durée ne peut pas dépasser 3 ans<sup>(3)</sup>. Et un contrat ne se renouvelle jamais par tacite reconduction !

*A savoir : le cabinet Lesur Immobilier propose un contrat d'1 an aux copropriétés. Son objectif : présenter une offre de services claire, au juste prix permettant aux copropriétaires de renouveler leur confiance après mise en concurrence annuelle.*

### **Rémunération forfaitaire du syndic**

Elle s'applique aux missions relevant de la gestion courante. La liste présentée dans le décret<sup>(4)</sup> n'est pas limitative. Elle concerne :

- le nombre de visites et de vérifications périodiques réalisées par le syndic,
- l'AG : préparation, convocation, nombre d'AG, durée de l'AG et plage horaire (pour éviter la facturation à la vacation horaire en supplément du forfait)...,
- le conseil syndical : communication de pièces, nombre de réunions et plages horaires de ces réunions,
- la tenue des documents comptables,
- l'administration et gestion de la copropriété,
- les assurances,
- ...

Les honoraires sont d'un montant libre et forfaitaire en euros par an, HT et TTC.

*A savoir : les copropriétaires peuvent, à partir des propositions du syndic, calculer le forfait par lot et comparer clairement les tarifs des syndics mis en concurrence.*

## Quels honoraires supplémentaires ?

Un syndic peut prétendre à des honoraires supplémentaires s'il accomplit des prestations particulières :

- réunions et visites supplémentaires (au-delà de celles incluses dans le forfait),
- établissement, modification, publication du règlement de copro et de l'état descriptif de division,
- gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres,
- ...

Attention, la liste de ces prestations particulières est strictement définie<sup>(5)</sup>. Les honoraires sont d'un montant libre en euros par heure ou par prestation, HT et TTC.

*A savoir : le cabinet Lesur Immobilier dépasse les obligations de la loi Alur. Il s'engage à verser à la copropriété des pénalités financières s'il manque à l'un des engagements inclus dans son contrat envers le conseil syndical. Il suit à la lettre les préconisations de l'ARC en la matière !*

## **Contrat de syndic : attention aux frais de travaux**

Un contrat de syndic ne peut pas (et ne doit pas) prévoir de frais pour les travaux<sup>(6)</sup>. Seuls certains travaux<sup>(7)</sup> de la copro peuvent générer des honoraires spécifiques du syndic. Leur montant est décidé par les copropriétaires au cours de l'assemblée générale qui décide des travaux.

La rémunération du syndic est alors déterminée en pourcentage du montant HT des travaux, avec un taux dégressif en fonction du montant.

Un bon contrat de syndic suit le déroulé du contrat type, comporte toutes les formulations juridiques mises par le législateur. Il permet à la copropriété de mettre aisément en concurrence les propositions des syndics. Il lui assure de connaître en amont le coût de la prestation par lot incluant toutes les interventions possibles du syndic. Le rôle du syndic est important, celui de la copropriété n'est pas négligeable : elle doit être claire sur ses besoins.

(1) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur

(2) Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015. Le contrat type est intégré en Annexe 1 au décret n° 67-

223 du 17 mars 1967.

- (3) Art. 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
- (4) Art. 7.1 et Annexe 1 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.
- (5) Art. 7.2 et Annexe 2 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.
- (6) Art. 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
- (7) Art. 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

© Lesur Immobilier, Sylvie Peylaboud septembre 2018