

Vrai/faux sur les arnaques de syndic

Vrai/faux sur les contrats de syndic

Les contrats des syndics conduisent-ils impérativement à des arnaques de syndic ? Pour savoir comment réagir face à certaines postures de syndic, démêlez le vrai du faux dans un contrat de syndic.

Le pré-état daté est obligatoire lors de la vente d'un appartement en copropriété

Faux. « Le document intitulé pré-état daté n'a pas d'existence ni légale ni réglementaire. Seul l'état daté (...) constitue un document exigible »⁽¹⁾. Le syndic ne doit donc pas créer un document pour augmenter ses honoraires. De plus, le [contrat type de syndic](#) de copropriété fixe précisément les prestations particulières ouvrant droit à des prestations supplémentaires. Le pré-état daté n'en fait pas partie.

La loi Alur a bien renforcé l'information des acquéreurs. Le copropriétaire-vendeur doit ainsi au stade de la promesse de vente fournir un certain nombre d'informations financières⁽²⁾. Il est, en principe, en possession de ces éléments figurant dans les annexes comptables jointes au procès-verbal des AG. Si le notaire les demande, il peut les communiquer lui-même, en créant son propre modèle (exemple de modèle fourni en annexe à cet article) puisqu'il n'existe pas de règle de présentation.

A savoir : Lesur Immobilier fournit au copropriétaire tous les éléments pour délivrer à l'acheteur les informations financières obligatoires. Ce cabinet rédige, si nécessaire, ce document gratuitement.

Un syndic peut faire voter sa rémunération pour travaux en imposant un forfait en AG

Faux. Si la copropriété prévoit des travaux, la rémunération du syndic est exprimée en pourcentage du montant HT des travaux, avec une dégressivité en fonction de leur importance. Les copropriétaires décident de son montant lors de l'AG votant les travaux.

Le contrat de syndic peut ne pas prévoir de réunion avec le conseil syndical

Vrai. Dans le contrat type défini par la loi Alur, l'organisation de réunion avec le conseil syndical est une prestation optionnelle... pouvant être incluse dans le forfait selon les souhaits des intervenants.

Le conseil syndical peut négocier la tenue de réunions « syndic-conseil syndical ». En effet, l'élaboration de l'ordre du jour, du budget prévisionnel et le contrôle des comptes nécessite concertation, voire réunions.

Le contrat type de la loi Alur n'est pas obligatoire partout

Faux. Depuis le 2 juillet 2015, le modèle type de contrat de syndic s'impose à l'ensemble des copropriétés comprenant au moins un lot d'habitation et un propriétaire particulier. Tout nouveau contrat conclu ou toute prolongation de contrat doit être présenté en respectant l'organisation et les termes du contrat type.

Son objectif est simple : permettre aux copropriétés de comparer les projets lors d'une mise en concurrence des syndics... Et le montant du forfait annoncé par les candidats.

Préparation de l'AG, horaires, rémunération du syndic : le syndic fait ce qu'il veut

Faux. Le contrat du syndic précise la durée de l'AG annuelle ainsi que la fourchette horaire durant laquelle elle se déroule. Pour éviter toute surfacturation, le conseil syndical doit donc réfléchir à ses besoins. A lui de faire inclure une AG tardive dans le contrat.

La rémunération du syndic est au forfait et fixée globalement. Toutes les prestations du syndic dans le cadre de sa mission sont incluses dans le forfait... sauf les prestations particulières énumérées de manière limitative.

- (1) Réponse du ministre du logement publiée au Journal Officiel du 15/9/2015.
- (2) Art. L. 721-2 II dernier alinéa du code de la construction et de l'habitation.

Fiche de renseignement à compléter par le vendeur

Copropriété :

Nom du vendeur :

Lots vendus :

QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée (1)	Quote-part réelle (2)	Quote-part appelée (1)	Quote-part réelle (2)
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)				

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété à la date de dernière clôture comptable soit au .. / .. /..... :

Total de l'impayé :	€
---------------------	---

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de dernière clôture comptable soit au .. / .. /..... :

Total de la dette :	€
---------------------	---