

Communiqué de presse :

69 % des contrats types de syndics étudiés par l'ARC présentent une ou plusieurs irrégularité(s) ou non-conformités

Paris, le 12 octobre 2015

Mesdames, Messieurs,

En marge du Salon Indépendant de la Copropriété organisé par l'ARC qui se tiendra les 14 et 15 octobre 2015, nous avons réalisé une première enquête sur les contrats de syndics présentée en assemblée générale après l'entrée en vigueur du décret n°2015-342 sur le contrat type du 26 mars 2015.

Plus d'une centaine de contrats a été étudiée, ce qui a permis de relever plusieurs observations :

- 69 % des contrats étudiés présentent une ou plusieurs irrégularités majeures ou lacunes :
- 10 % des contrats envoyés aux conseils syndicaux n'ont pas du tout pris en compte le nouveau format des contrats de syndic prescrits par le décret du 26 mars 2015 ;
- 36 % des contrats ne comportent pas l'annexe 2 jointe au contrat type de syndic présentant de manière limitative les prestations particulières pouvant donner lieu à un versement ou à une rémunération spécifique. Même si on peut considérer que cette dernière ne doit pas être obligatoirement jointe au contrat, cette annexe permet néanmoins d'évacuer toute ambiguïté, quant aux frais supplémentaires que le syndic peut prétendre facturer ;
- 33 % des contrats présentent des articles rajoutés, tronqués ou supprimés. ;
- seulement 36 % des contrats intègrent la tenue de l'assemblée générale au-delà de 20h,

alors que 80 % des assemblées générales se terminent au-delà de cette heure. Cela démontre que les contrats proposés ne prennent pas en compte les pratiques réelles des immeubles en matière d'horaires de tenue des assemblées générales.

Cela implique que les syndicats des copropriétaires auront à supporter la facturation d'heures supplémentaires selon un tarif horaire majoré de 50 à 200 % par rapport au tarif horaire en heure ouvrable ;

- nous avons également relevé de manière plus disparate de nombreux abus, dont plusieurs exemples sont présentés ci-après :
- la facturation de l'actualisation de l'état daté, de la réalisation du pré-état daté ;
- une facturation excessive (1 800 €) pour l'immatriculation initiale de la copropriété ;
- la non-prise en compte au titre du forfait d'au moins une réunion avec le conseil syndical.
- concernant les paramètres variables du contrat de syndic :
- 95 % ne prévoient aucune réduction de leurs honoraires, dans le cas où le syndicat des copropriétaires déciderait de ne pas utiliser l'extranet du syndic. Et ceux qui prévoient une réduction se limitent bien souvent au montant symbolique de 1 €/lot/an ;
- 90 % des contrats prévoient une pénalité financière d'un euro au plus par jour, pour le retard de la mise à disposition de la fiche synthétique, ce qui constitue un montant purement symbolique. Ce constat permet de s'interroger sur la réelle volonté des syndicats de tenir à jour les fiches synthétiques de leurs immeubles mandants ;
- 84 % des contrats prévoient une réduction de leurs honoraires dans le cas de l'externalisation des archives sur la base du montant de la facture effectivement réglée au prestataire ;

- 52 % des contrats proposent un tarif horaire du gestionnaire supérieur à 100 € ce que nous considérons comme excessif, d'autant que cela représente une augmentation de plus de 10 % par rapport à l'exercice précédent ;
- quant aux prestations particulières imputables aux seuls copropriétaires, elles ont fait l'objet d'une augmentation tarifaire importante, puisque l'on constate des coûts allant jusqu'à 75 € pour la lettre de mise en demeure (40 € en moyenne en 2014) ou 576 € pour l'état daté (400 € en moyenne en 2014), justifiant davantage l'urgence de la publication du décret sur les honoraires privatifs ;
- l'élément le plus marquant reste l'augmentation très importante des honoraires de base qui ont évolué jusqu'à 60 % par rapport à ceux pratiqués l'année précédente, alors qu'elle aurait dû de moins de 20 %, avec une moyenne de 10 % d'augmentation seulement en fonction des prestations particulières à intégrer dans le forfait.

Ces premiers retours de contrat de syndic confirment donc bien nos inquiétudes, à savoir que les syndics présenteraient des « pseudo contrats types conformes » avec néanmoins une augmentation substantielle de leurs honoraires.

Nous vous rappelons que lors de notre Salon annuel, qui se tiendra le **14 et 15 octobre** à l'Espace Charenton à Paris 12^{ème} arrondissement, aura lieu le 14 octobre 2015 à 9h30 une conférence sur le contrat type de syndic, au cours de laquelle sera présentée et commentée plus en détail cette étude.