

# L'ARC répond aux syndicats suite au communiqué de Presse sur l'Observatoire des contrats de syndic 2016

L'ARC et l'UFC-Que-Choisir ont présenté jeudi dernier les résultats de l'observatoire des contrats de syndic pour l'exercice 2016.

Ce rendez-vous annuel était très attendu par les journalistes spécialisés mais aussi par les syndicats eux-mêmes, car il s'agissait d'avoir une analyse sur la mise en œuvre des contrats types réglementaires.

Les résultats sont sans appel : aussi bien le coût des honoraires de base que des prestations particulières ont explosés.

Nous invitons les lecteurs à relire notre dossier de presse co-rédigé avec l'UFC-Que-Choisir : [www.arc-copro.com/p275](http://www.arc-copro.com/p275).

Bien évidemment, les chambres professionnelles de syndic et les grands groupes ont réagi à cette étude.

Nous aurions pu faire la sourde oreille, mais à l'ARC nous préférons aborder les problèmes et aller au fond des dossiers.

C'est pour cette raison que nous allons reprendre leurs avis pour ensuite les commenter.

## I. Une augmentation des honoraires qui suit une augmentation des obligations

Voici donc le discours récurrent des syndicats : l'augmentation des honoraires de base et des prestations particulières est due à l'entrée en vigueur de nouvelles obligations.

C'est en substance ce qu'indiquent Monsieur Davy, PDG du groupe FONCIA et Monsieur Delvolvé, délégué général de l'UNIS dont voici la copie d'une citation prêtée à ce dernier : « *dès qu'il y a modification de contrats et mise en place de forfait intégrant des charges qui ne l'étaient pas jusque-là, inévitablement il va se produire des transferts de charges* ».

Alors, asseyons-nous quelques instants et listons les prestations supplémentaires émanant de la loi ALUR qui, a priori, doivent à présent être incluses dans le forfait :

### 1. L'obligation d'immatriculation initiale des copropriétés et de fiche synthétique

**FAUX.** Et cela à double titre : ces tâches sont entrées en vigueur de manière progressive depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et en plus, ne peuvent pas faire l'objet d'honoraires supplémentaires.

Par conséquent, elles ne peuvent pas justifier une augmentation des honoraires, surtout qu'il est question des contrats types 2016.

## 2. Le fonds travaux

**FAUX** encore. Cette tâche est entrée en vigueur en 2017, ne pouvant encore une fois justifier d'une augmentation des honoraires de base.

## 3. L'extranet dans les copropriétés

Cet outil numérique qui est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 s'avère en réalité être une « coquille vide » pour les copropriétaires et conseillers syndicaux.

En effet, ce dispositif est avant tout mis en œuvre au profit des syndicats pour augmenter leur productivité.

D'ailleurs, pour inciter les copropriétaires à ne pas voter la dispense, la plupart des syndicats prévoient le cas échéant une réduction des honoraires de 0 euro.

## 4. L'obligation d'inclure les frais administratifs et d'ouverture de compte bancaire séparé

La Cour d'Appel a déjà jugé que ces deux prestations ne pouvaient pas faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

En effet, l'intitulé de frais administratifs n'a aucun sens. Quant à l'obligation de compte bancaire séparé, cela a toujours été la règle légale et non l'exception.

Il n'est donc pas question d'accepter une augmentation des honoraires sur la base de rajout de prestations qui n'ont aucune existence légale.

Comme on le constate, rien ne justifie une augmentation importante des honoraires, si ce n'est les frais de photocopies qui doivent, effectivement, être inclus dans le forfait de base.

Ceci étant, même dans ce cas, il faut relativiser.

## II. Des frais de photocopies qui peuvent justifier une augmentation de 5 % des honoraires de base

Avant l'entrée en vigueur du contrat type, les syndicats facturaient jusqu'à 50 centimes la photocopie.

Un prix exorbitant sachant que sans être un professionnel, chacun peut obtenir près de chez lui une photocopie à 10 centimes.

Mieux encore, nous avons publié un article mettant en exergue le prix de la photocopie facturée au syndic par les sociétés spécialisées qui était de 0.03 HT (voir lien : [www.arc-copro.com/8uc1](http://www.arc-copro.com/8uc1)).

Ainsi, pour déterminer le coût acceptable d'augmentation des honoraires, il suffit de calculer le nombre moyen de photocopies produites dans l'année, et de le multiplier par le coût de revient de la photocopie. A tout casser, pas plus de 5 centimes.

Mais encore, le nombre de photocopies doit être revu à la baisse sachant que la plupart des syndicats ont à présent voté une délégation de pouvoir au conseil syndical pour éviter de mettre en pièce-jointe des contrats de sociétés ou de devis.

Ainsi, par conséquent, l'augmentation acceptable des honoraires doit varier entre 3 et 5 % et non à hauteur de 20 à 30 %.

A bon entendeur, l'ARC vous salue.