

## **Le projet de contrat-type de syndic du CNTGI : les syndics professionnels contre les copropriétaires**

Alors que les deux ministères (Logement et Justice) nous annoncent depuis des semaines la parution du décret « **contrat de syndic** » pour la fin d'année, l'association Plurience (qui regroupe les quinze plus grands syndics de France et qui est présidée par le PDG de Foncia...) a réussi à faire adopter son projet de contrat-type par le CNTGI, contrat qui est pour nous, très négatif.

A noter que le CNTGI - où les professionnels sont majoritaires et veulent imposer leur loi - a d'ailleurs outrepassé ses prérogatives, puisque la loi dispose qu'il doit uniquement donner son avis sur des textes gouvernementaux, non les produire...

Le plus inquiétant est ceci : ce contrat-type (destiné à forcer la main aux ministères) est très défavorable aux copropriétaires, les syndics ayant réussi à faire passer à peu près tout ce qu'ils voulaient.

Nous avons donc saisi immédiatement, non seulement les ministères concernés (Madame PINEL, Logement et Madame TAUBIRA, Justice) et leurs services en leur adressant une note de six pages et allons engager une action avec l'UFC-Que-Choisir.

Voici à titre d'exemple certains des points négatifs de ce projet de contrat-type :

1. La liste des prestations particulières collectives y est toujours très longue (neuf prestations ou séries de prestations) et comprends des prestations incontrôlables, mais aussi éminemment contestables, par **exemple** :
  - « **gestion et suivi des sinistres** », ceci sans aucun seuil minimum ;
  - « **gestion des urgences, y compris en journée** », etc.
  
2. On y trouve des dispositions restrictives lourdes de conséquences :
  - Ainsi, pour l'assemblée générale annuelle ou les réunions du conseil syndical, le contrat prévoit un minimum très restrictif (exemple : 2 heures jusqu'à 20 heures pour l'assemblée générale annuelle) qui sera - dans la plupart des cas - la règle contractuelle entraînant des vacances supplémentaires coûteuses pour les inévitables dépassements.

3. Certaines prestations courantes sont en régression par rapport à l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 :
  - l'établissement du Document d'Évaluation des Risques pour la Santé et la Sécurité des Travailleurs (D.U.E.R.S.S.T.) n'est plus dans la liste de base ;
  - les modalités de base des visites d'immeuble (**exemple** : présence du conseil syndical, durée, compte-rendu écrit) ne sont plus obligatoires ;
  - les contrats d'assurance n'ont plus à être soumis au vote de l'assemblée générale !
  
4. Les prestations privatives (qui devraient être limitées au strict minimum et être plafonnées) s'envolent, seront incontrôlables et pour certaines illégales, par exemple :
  - constitution du dossier, remise à l'huissier ou à l'avocat ;
  - élaboration et suivi d'un « **protocole d'accord** » (source d'abus certains et **légalement** non facturables) ;
  - application systématique et payante d'une deuxième lettre de mise en demeure, etc.
  
5. Le contrat-type est par ailleurs curieusement muet sur de nombreux points importants, par exemple :
  - la mise en concurrence des banques ;
  - les placements des excédents de trésorerie courante ;
  - les notifications par voie électronique.
  
6. Enfin on y repère même des « **astuces** » ainsi l'état daté (en cas de mutation d'un lot de copropriété) sera plafonné mais pas l'actualisation de l'état daté. Or il y a toujours - désormais - une actualisation, facturée très chère !

Nous reviendrons très vite sur ces problèmes.