Image not found or type unknown

CONTRAT DE SYNDIC TYPE - LOI ALUR

Actualité législative publié le **19/09/2015**, vu **3693 fois**, Auteur : RYBIA IMMOBILIER

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés, un décret publié au Journal officiel du samedi 28 mars 2015 fixe un modèle de contrat type de syndic auquel devront se conformer tous les contrats conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015. Ce décret fait suite à l'article 55 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur)

Après plusieurs atermoiements, le décret définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières a été publié au Journal officiel du 28 mars 2015.
Dès sa parution, ce texte a suscité de vives critiques, en particulier de la part de certains rnernbres du Conseil National de la Gestion et de la Transaction Immobilières (CNTGI) ; mis en place précisément par la loi ALUR.
.
Si le décret lui-même n'offfe que peu d'intérêt, l'essentiel est ailleurs. Il s'agit des deux annexes qui l'accompagnent ; l'annexe 1 étant consacrée au contrat type stricto sensu, l'annexe 2 comportant la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

TEXTE DU DECRET DU 26 MARS 2015

Le décret proprement dit est très peu disert. Quatre articles apportent de rares éclaircissements sur la manière dont va être encadrée l'activité de syndic dans ses rapports avec le syndicat des copropriétaires.

L'article 1er attache une attention particulière à la lisibilité du contrat en spécifiant la police minimale des caractères à respecter : le contrat sera rédigé en caractères dont la hauteur ne peut-être inférieure à celle du corps huit.

Cet article précise également que

- le contrat de syndic sera celui figurant en annexe 1 du présent décret, sauf exception (les copropriétés composées uniquement de personnes morales pouvant y déroger par décision prise en assemblée générale).

- la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire figure en annexe 2 du présent décret.

L'article 3 du nouveau texte précise que les dispositions nouvelles seront applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

ANNEXE 1 DU DECRET DU 26 MARS 2015 - LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Nous reprendrons la présentation de la trame de convention telle que l'ont prévue les pouvoirs publics.

Nom et qualité des parties. - S'agissant d'un contrat entre le syndicat et la personne désignée en qualité de syndic, les parties doivent être précisément identifiées.

Préambule. - Doté d'une portée manifestement informative, un préambule doit figurer dans tout contrat de syndic.

Il devra mentionner que :
"*Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.*
Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.
Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.
Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité)",

1 Missions

« *Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat* »,
Il est fait référence ici à l'article fondamental afférent aux principales tâches du syndic.

2 Durée du contrat

Le contrat doit non seulement indiquer la durée pour laquelle le syndic est désigné (laquelle ne peut excéder trois ans), mais il précise expressément qu'il prendra effet à telle date et prendra fin à telle autre.

L'absence de renouvellement par tacite reconduction doit être expressément mentionnée.

3 - Révocation du syndic

«*Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (L.n° 65-557, 10 juil.1965, art. 25)*»,

Nous noterons la maladresse de rédaction : c'est le syndic qui peut être révoqué et non le contrat.

« Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime ».

4 - Démission

En application de l'article 18-V, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, également apparu avec la loi ALUR, le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à la condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

5 - Nouvelle désignation du syndic

«*À la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété*». Que l'assemblée générale désigne le même syndic ou un autre, le contrat type prend soin de souligner qu'un «*nouveau contrat est soumis à l'approbation de l'assemblée générale*».

"*L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965*". Le décret reflète ici l'obligation systématique de mise en concurrence, et ce quelle que soit l'ancienneté des relations qui unissent le syndic au syndicat.

La loi MACRON du 6 août 2015 vient de modifier certaines de ses dispositions dont celle portant sur la mise en concurrence des syndics en stipulant aux termes de son article 88 que **le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence tous les 3 ans sauf décision contraire de l'assemblée, adoptée à la majorité absolue.**

6 - Fiche synthétique de copropriété

Il s'agit d'un document créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014. La fiche synthétique de l'immeuble est mentionnée par l'article 8.2 de la loi du 10 juillet 1965, comme l'une des obligations qui pèsent sur le syndic.

À moins que le syndic n'administre un immeuble à destination totale autre que d'habitation, le contrat type doit comporter un rappel des dispositions légales suivantes.
« *En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret (non publié à l'heure actuelle). Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.*
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.
Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation".

7 - Prestations

La convention devra ensuite détailler les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de la rémunération du syndic.
De plus, sauf en cas d'urgence, il faudra indiquer que les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic, s'effectuent aux jours et heures définis au contrat, en distinguant, l'accueil physique de l'accueil téléphonique.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La mention selon laquelle "*la rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire, mais que, toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 26 mars 2015 et dans les conditions stipulées au 7.2 du contrat type"* est obligatoire.

7.1 Le principe du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.

La nouvelle philosophie est celle d'une rémunération tout compris à l'exception de quelques prestations particulières réglementairement limitées (principe du "TOUT SAUF").

En application de la clause 7.1.1, in fine, la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au contrat.

Les prestations non mentionnées dans cette liste et non définies par le décret comme des prestations particulières ne peuvent donner lieu à une rému-nération complémentaire.

Le forfait comprend ainsi d'abord l'exécution par le syndic d'un certain nombre de tâches administratives qui permettent au formalisme de la copropriété de se réaliser au quotidien :
- Les visites de la copropriété (leur nombre et leur durée, la rédaction ou non d'un rapport de visite, la présence ou non du président du conseil syndical), la gestion des sinistres trouvant leur source dans les parties communes ou les affectant ainsi que la gestion des règlements aux bénéficiaires, la mise à disposition de l'extranet (le syndic professionnel a l'obligation de propo-ser cet outil mais les coproprié-taires peuvent s'y opposer), les frais de reprographie, les frais administratifs afférents aux prestations du forfait, -la conservation des archives, la mise à jour annuelle de l'immatriculation du syndicat, l'élaboration et la mise à jour de la fiche synthétique.

La convention aborde aussi certaines prévisions sur la tenue de l'assemblée générale annuelle. À ce titre, « *les parties conviennent que l'assernblée générale annuelle sera tenue pour une durée de ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à... heures, par le syndic ou un ou plusieurs préposé(s)* »,

Par ailleurs, certaines prestations peuvent être exclues des missions du syndic ; il s'agit des décisions tendant à :

-dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (copropriétés de moins de 15 lots principaux),

-dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés,

-confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire (ANNEXE 2)

L'annexe 2 du décret du 26 mars 2015 énumère une liste limitative des prestations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire exigible du syndicat des copropriétaires. **Cette liste fera l'objet d'une concertation tous les deux ans en vue de son éventuelle révision**.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé)

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

7.2.7. Autres prestations

À cette énumération, il convient d'ajouter le droit au remboursement de certains frais, par exemple postaux, exposés par le syndic pour le bénéfice de la copropriété.

D'autres frais et honoraires sont imputables aux seuls copropriétaires.

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation).

Par la création d'un contrat de syndic type,la loi Alur vise à une plus grande transparence en facilitant la comparaison entre les contrats et à mieux encadrer la rémunération du syndic. Le décret liste ainsi les clauses du contrat type de syndic et prévoit que ce dernier perçoive une « rémunération forfaitaire » pour assurer les prestations courantes liées à sa mission, dont une liste « non limitative » est dressée en annexe.

Décret N°2015-342 du 26 mars 2015 (en ce compris les annexes)
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030405166&categorieLien=id

Pour aller plus loin :

http://www.rybia-immobilier.com/

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés