



Fiche synthétique de copropriété

Par **Charles25**, le **12/03/2018** à **01:30**

Bonjour,

Je vais vendre mon appartement bientôt, et j'apprends que lors de la promesse de vente, il faut joindre la fiche synthétique de copropriété.

En reprenant le contrat de syndic (signé en juin 2017), je lis que l'immatriculation de l'immeuble est "en attente", alors que la copropriété comporte 261 lots.

Le syndic n'aurait pas dû immatriculer l'immeuble avant le 31/12/2016?

Sur ce même contrat, au niveau des pénalités envers le syndic si celui-ci ne fournit pas la fiche de copropriété 15 jours après une demande, il est marqué "en attente de décret".

Ce montant n'est-il pas fixé lors de l'AG?

J'ai l'impression que le syndic ne fait pas son boulot et qu'il est très cher...[smile17]

Ma question est : que faire si le syndic me facture la copie de cette fiche synthétique (ils seront bien obligés de la faire...)? Est-ce légal?

Sur le contrat, il est précisé :

- l'immatriculation avec un tarif "à la vacation"
- la mise à jour de la fiche, incluse dans le forfait

Mais rien sur une copie de la fiche.

La prochaine AG aura lieu avant la promesse de vente, avec renouvellement du syndic, je ne suis pas sûr d'avoir gain de cause si je veux négocier le contrat en AG. Les copropriétaires semblent intimidés par le syndic, et le conseil syndical ne fait pas grand-chose (mails sans réponse).

Le problème est que je ne peux pas contrôler les frais inhérents à la vente, étant donné qu'ils seront prélevés directement sur le prix de vente.

Pour info avec ce syndic :

- état daté : 632 €
- copie carnet d'entretien : 120 €
- tarif horaire ds les heures ouvrables : 192 €

On atteint des sommets.

Merci de vos réponses...[smile9]

Par **santaklaus**, le **12/03/2018** à **12:32**

Bonjour,

Votre AG s'est déroulée en Juin 2017.

La date de réalisation de la fiche synthétique pour les copropriétés de + de 200 lots est à partir du 31/12/2016. Apparemment, votre syndic n' a rien fait.

Le Décret n° 2015-342 du 26 Mars 2015 définissant le contrat type de syndic de Copropriété précise en son article 6 l'établissement d'une « Fiche synthétique de la Copropriété ».

Un autre décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 a fixé le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 paru au journal officiel.

Le Contrat type article 6 précise : « 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. 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 et le montant de la vacation du syndic sont le plus souvent fixées unilatéralement par le Syndic, mais avant d'approuver le contrat en AG vous pouvez modifier le montant de la pénalité et le montant du tarif » à la vacation « du syndic par un vote en AG.

J'ai effectué ce travail qui prend 1H maximum et j'ai fait voter une somme de 151 € pour 1 H de travail au titre des prestations particulières facturables du syndic pour la réalisation de cette fiche. Vous pouvez aussi remplir cette fiche et demander au syndic de vous donner les informations comptables.

Le syndic qui ne respecte pas son obligation de réaliser une fiche synthétique peut être révoqué.

La copie du carnet d'entretien doit figurer dans l'extranet de votre copropriété tout comme la fiche synthétique de l'immeuble. Maintenant si une version papier vous est nécessaire l'Article 9.3 du contrat type prévoit des « Frais de délivrance des documents sur support papier » et notamment du carnet d'entretien qui est facturé 30 € par notre Syndic soit 4 fois moins que le votre. Le tarif horaire de notre syndic est de 151 € TTC, l'Etat daté est de 493,40 €.

SK

Par **Charles25**, le **12/03/2018** à **13:22**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Il n'y a pas d'espace extranet avec ce syndic. A l'AG de 2015, j'avais posé la question au sujet de son absence. La réponse fut : "cela est illégal, il faut attendre le décret autorisant le stockage des documents dans un espace sécurisé".

Les bras m'en sont tombés.

Je n'ai pas insisté car je venais juste d'arriver (c'était ma 1ère AG dans cette copro).

Ce syndic intimide clairement les copropriétaires, j'en ai été aussi la "victime", mais cette fois je ne compte pas me laisser faire.

Alors que faire :

- si le syndic me facture la fiche synthétique?
- si le syndic refuse de m'envoyer le carnet d'entretien au format numérique (donc gratuitement)?

Merci de vos conseils...[smile9]

Par **santaklaus**, le **12/03/2018 à 14:32**

RE

Pas grand chose dans la mesure où le contrat de syndic et ses barèmes ont été approuvés. Avez vous consulté sur légifrance la fiche synthétique décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 ?

SK

Par **Charles25**, le **12/03/2018 à 16:27**

Justement : le barème d'une copie de la fiche synthétique n'est précisé nulle part dans le contrat de syndic.

J'ai cherché sur légifrance : je n'ai rien trouvé qui spécifie qu'une copie est gratuite ou payante.

Le problème de ces syndics qui ne sont qu'un tiroir-caisse, c'est qu'ils s'engouffrent dans les imprécisions (ou vides) juridiques.

D'un autre côté, s'ils me font payer une copie de cette fiche, sans m'en avertir, c'est un délit de vente sans commande préalable. Il seraient bien capables de facturer ce document de 2 pages au moins 50 €...

Depuis 30 ans que je suis copropriétaire, je n'ai jamais vu un syndic aussi malhonnête :

- travaux payés non effectués
- signalement depuis 3 ans de fuites d'eau ds les parkings + caves en cas d'averse abondante

: rien n'est fait
- tarifs exorbitants

Je sens que je vais me lâcher à la prochaine AG...

Par **santaklaus**, le **12/03/2018 à 16:50**

Re

Je me suis mal expliqué en vous demandant "Avez vous consulté sur légifrance la fiche synthétique décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 ? ", c'était pour vous indiquer que vous pouvez la remplir vous même à l'aide de votre règlement de copropriété et de vos PV d'AG. Quant à la pénalités c'est à vous de la fixer en AG. Le décret ne dit rien sur ce sujet.

Le Notaire attend votre fiche synthétique, à défaut il va le demander au syndic qui vous la facturera sur votre compte de charge.

Effectivement, votre syndic est cher dans ses prestations.

SK

Par **Charles25**, le **12/03/2018 à 18:38**

Cher et inefficace...!

Je ne sais pas si je suis habilité à remplir la fiche synthétique. Et si je fais une erreur sur les données comptables, que se passerait-il?

Du coup, vous m'avez donné une idée : j'ai pris rendez-vous avec l'ADIL de mon arrondissement.

Si jamais l'immeuble était immatriculé, je pourrai peut-être leur demander un exemplaire (faut pas que j'oublie d'apporter un justificatif de domicile).

Par **santaklaus**, le **12/03/2018 à 19:25**

RE

Effectivement, c'est une obligation du syndic, mais pour la partie comptable, le syndic peut vous donner ces renseignements.

Quant à l'immatriculation de la copropriété, votre Notaire peut avoir accès au registre des immatriculation. Mais pourquoi pas l'ADIL.

Si votre copropriété n'est pas immatriculée vous retournez à la case départ. Aussi, demandez à l'ADIL de vous aider à remplir la Fiche synthétique et apportez tous vos documents (RCP+

PV d'AG....)

SK

Par **Charles25**, le **12/03/2018 à 23:04**

Finalement... Il semblerait que la copropriété soit bien immatriculée. En effet, la copropriété comporte plusieurs bâtiments qui donnent sur deux rues différentes, et je n'avais cherché qu'avec l'adresse de mon bâtiment. Mais si je prends l'adresse des deux autres bâtiments, je trouve le n° d'immatriculation sur le site des registres de copropriété.
C'est déjà ça !

Si le syndic n'envoyait pas les propositions de contrat par-dessus la jambe, il aurait rempli correctement ce contrat... Par contre, il n'oublie pas d'augmenter son forfait de plus de 9% par rapport au précédent, ainsi que les tarifs des autres prestations.

Lors de l'AG, il ne restera plus qu'à définir les pénalités incombant au syndic en cas de retard de mise à disposition de cette fiche, et essayer de négocier les autres frais très élevés.

Je maintiens mon RDV à l'ADIL, et si je souhaite en avoir un exemplaire, pensez-vous qu'un justificatif de domicile + la convocation de l'AG + 1 pièce d'identité soit suffisants comme documents ?

Merci de vos conseils SK !

Par **santaklaus**, le **12/03/2018 à 23:44**

RE

Amener les copies des appels de charge. Quant à la pénalité pour le Syndic 20 € par jour de retard.

SK

Par **Charles25**, le **13/03/2018 à 01:07**

Ah oui, bonne idée les appels de fonds. Merci !

20€ par jour de retard??? Hum, vous ne les connaissez pas, ils n'accepteront jamais cela ! Ils sont capables même de me dire que le décret de ces pénalités est "en attente", comme cela est déjà mis dans le contrat et n'accepter aucune pénalité ! (ce qui est faux, je le sais bien).

Très égoïstement, je préfère négocier le tarif de l'état daté et de la copie du carnet d'entretien afin de diminuer les frais de syndic pour la vente... Quitte à accepter 1€/jour de retard comme

beaucoup d'autres syndics (surtout si j'arrive à avoir un exemplaire à l'ADIL [smile3]).

Je pense tout de même que c'est au conseil syndical de négocier toutes les prestations, je ne suis que simple copropriétaire, et je n'arriverai jamais à tout négocier si je suis le seul à me battre...

Si j'étais resté, je me serais présenté pour être membre, mais comme je pars...

Par **santaklaus**, le **13/03/2018 à 07:28**

RE

Lors du RV à l'ADIL apportez copie du règlement de copropriété, la convocation de votre AG contenant les annexes 1,2,3,4 et 5 et un exemplaire de la fiche synthétique pour l'ADIL.

Maintenant, je ne connais pas la pratique des Notaires à savoir si ils acceptent une fiche synthétique ne comportant pas la signature du Syndic sur ce document rempli pas un copropriétaire. Un contact téléphonique sur ce point avec un Notaire serait nécessaire.

Tenez moi au courant de ce RV auprès du conseiller de l'ADIL.

SK

Par **youris**, le **13/03/2018 à 10:39**

bonjour,

ce n'est pas le syndic qui augmente son contrat, c'est votre A.G. qui a voté ce contrat de syndic.

vous pouvez changer de syndic.

salutations

Par **Charles25**, le **13/03/2018 à 11:22**

@SK : merci, je vais apporter tous ces documents. Si j'obtiens ce document de l'ADIL, je pense que si le conseiller veut bien le signer et mettre un tampon, ça sera au moins aussi bien, sinon mieux, que le syndic.

Je vous tiendrai au courant.

@youris : le syndic a proposé une augmentation de 9% de son forfait dans le contrat qui doit être présenté à la prochaine AG. A nous d'accepter ou pas. Il est clair que le conseil syndical a accepté sans discuter.

Je vais donc leur demander pour quelles raisons l'augmentation est si élevée, alors que le coût de travail et l'inflation n'atteignent pas 3% !

Il est trop tard pour changer de syndic; mettre un syndic en concurrence cela prend au moins 2 ou 3 mois en amont. Comme je quitte cette copro prochainement, je ne me suis pas penché

sur la question. Si de son côté, le conseil syndical ne met pas le syndic en concurrence, c'est qu'il veut garder ce syndic.

Par **Charles25**, le **19/03/2018 à 22:57**

Bonjour,

Comme promis, un petit retour de mon RDV avec l'ADIL.

Je suis tombé sur une jeune femme très aimable, très disponible.

Malheureusement, l'ADIL n'a pas vocation à fournir la fiche de copropriété. Elle doit être fournie par le syndic uniquement.

Par ailleurs, aucun "particulier" et encore moins l'ADIL ne sont autorisés à remplir la fiche. Seuls les syndics peuvent le faire.

Donc, la réponse était si rapide que j'en ai profité pour revoir quelques points avec la conseillère. Grosso modo, le contrat de syndic qui m'est proposé ne respecte pas beaucoup l'esprit du législateur (sic).

Si le syndic facture la copie de la fiche synthétique, il s'agit d'une irrégularité qu'il est possible d'argumenter de la manière suivante :

- l'immatriculation de l'immeuble est déjà facturé par le syndic (sa mise à jour est gratuite), le montant de cette facturation étant fixé lors de l'AG
- ce n'est pas un document qui émane du syndic (contrairement à un état daté par ex).
- aucun paragraphe figurant dans le contrat type ne fait mention de la copie de cette fiche.

En conséquence de quoi, la copie de la fiche synthétique ne peut être facturée.

Elle a beaucoup cherché, mais n'a rien trouvé d'officiel, c'est pourquoi elle m'a donné ces 3 arguments, respectueux de l'esprit de la loi.

En cas de facturation abusive pour l'obtention d'une copie (obligatoire à joindre à toute promesse de vente), il faudra s'armer de courage et la contester.

Par **santaklaus**, le **20/03/2018 à 08:01**

Bonjour,

C'est ce que je craignais. Seul le syndic peut élaborer cette fiche.

1) Le Contrat type article 6 précise : « 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. Le montant de la pénalité est déduit de sa rémunération. De plus le syndic qui ne respecte pas son obligation de réaliser une fiche synthétique peut être révoqué ».

Ce qui est facturée c'est la prestation particulière du syndic pour l'élaboration de cette fiche qui se génère principalement à partir du registre d'immatriculation des copropriétés. Ce

document dit l'article est ensuite mis à la disposition des copropriétaires. Aucune facturation de ce document n'est prévue par le décret. De plus, le montant de la pénalité est généralement fixé à 1 € dans le contrat de syndic neutralisant le dispositif prévu.

Pour contrer cet abus de pouvoir, le conseil syndical devra prévoir de faire inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale: « fixation du montant de pénalité par jour de retard de remise de la fiche synthétique à tout copropriétaire qui en ferait la demande ainsi que le montant de cette prestation. »

Maintenant, je peux suivre l'ADIL si rien n'est prévu dans le contrat c'est gratuit. Dans ce cas, envoyez un courrier à votre syndic et demandez lui cette fiche gratuitement en lui précisant que les décrets existent sur ce point depuis 2017.

2) « l'immatriculation de l'immeuble est déjà facturé par le syndic (sa mise à jour est gratuite), le montant de cette facturation étant fixé lors de l'AG. »

Argument difficile à soutenir. L'immatriculation et la fiche synthétique sont 2 documents différents. Même si la fiche synthétique peut être extraite du registre national des copropriétés, ils sont facturés séparément au titre des prestations particulières du syndic. – Pour votre copro l'immatriculation est au tarif "à la vacation": 192 € pour 1 H de travail.

3) Par contre je ne comprends pas votre phrase : « ce n'est pas un document qui émane du syndic (contrairement à un état daté par ex) ». Pourtant, ces 2 documents émanent du syndic.

4) « Elle a beaucoup cherché, mais n'a rien trouvé d'officiel". Difficile, en effet, de trouver quelque chose. Officiellement : Pour la fiche synthétique c'est l'article 6 précitée mais il n'est pas évoqué dans votre contrat et pour l'immatriculation c'est l'article 7.2.7 de votre contrat « Autres prestations »

5) » le contrat de syndic qui m'est proposé ne respecte pas beaucoup l'esprit du législateur (sic). » Je vous rassure notre contrat également ne respecte pas le décret du contrat de syndic type d'où le vote en AG pour modifier les articles du contrat du syndic.

Quant votre AG de 2018 sera fixée, l'article sur la fiche synthétique apparaîtra.

SK"

Par **ParisTexan**, le **10/09/2024** à **11:47**

Bonjour,

Est-ce grave que les informations dans notre Fiche Synthétique soient erronées?

La ligne "Montant des sommes restant dues par les copropriétaires" est à plus de 800K€ (travaux de rénovation énergétique terminés juin 2024), or la ligne suivante "Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€" indique "0".

En vous remerciant d'avance,

ParisTexas

Par **Pierrepauljean**, le **10/09/2024 à 11:59**

bonjour

les informations mentionnés sont celles à la date de la dernière AG

Par **coproleclos**, le **10/09/2024 à 15:16**

Bonjour,

Bien que le sujet date un peu, je me permets de préciser ce qui suit.

La fiche syntétique fait partie des documents dispo sur l'extranet :

23/05/2019-décret n° 2019-502 – Extranet liste minimale des documents dématérialisés

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038501555/2021-11-16>

07/10/2020 décret n° 2020-1229 art 1 & 2 - pénalités défaut transmission

<https://www.legifrance.gouv.fr/JORF-penalites-defaut-transmission-documents>

Quant à l'état daté il est fixé à 380 euros TTC maxi par la loi.

Vous avez à fournir aux candidats acheteurs :

Article L721-2 code de la construction et de l'habitat - documents acheteur

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031110561/

15/09/2015-AssNat question 79469 pré-état daté

<https://www2.assemblee-nationale.fr/questions/detail/14/QE/79469>

14/05/2019 documents annexés à la promesse de vente

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604>

Tous ces documents sont dispo gratuitement sur votre compte extranet du syndic.

Bien à vous.