



FORMATION :

Changement de syndic et le contrat-type de syndic

Club des Conseils Syndicaux

Présents :

Le Floréal, Monplaisir, Nîmes-Bonnat, Amouroux1, Jean Chaubet/Plana, Belle Paule, Le Lac, Le Cristal, Pyrénées TSE, Le Grand Angle, les Lauriers,

17 participants, représentant les Résidences

Rappel du contexte :

La loi ALUR du 24/03/2014 a instauré la mise en concurrence obligatoire du syndic par le conseil syndical lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur la désignation d'un syndic et la loi MACRON l'a complétée par la modification de l'article 21 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui devient « Tous les 3 ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic [...]. Toutefois le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à désigner un syndic après mise en concurrence obligatoire, décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Intervention de Mme Maury :

Nos conseils sur les modalités de changement de syndic :

Il convient avant tout d'analyser les causes qui vous amènent à vouloir ce changement. En effet, il faut déterminer les points de mécontentement avéré, en parler et envisager simplement un changement de gestionnaire ou négocier un nouveau contrat plus adapté à vos attentes avec le syndic en place.

S'il n'y a aucune possibilité de dialogue constructif, nous vous donnons ci-dessous les moyens de pouvoir analyser les candidats syndics et leurs contrats en vous facilitant les comparaisons.

Afin d'établir un devis approprié, le candidat-syndic doit obtenir des informations précises sur la copropriété. Il est conseillé de remplir une fiche synthétique dans laquelle les renseignements techniques et les exigences sont mentionnés (voir annexe 1).

Une visite de la copropriété par le candidat sera utile afin qu'il ait une meilleure appréciation de la situation. Si le candidat propose la visite, cet événement vous donnera une indication de l'intérêt qu'il porte à gérer votre copropriété.

Il est également conseillé de demander au candidat de remplir une fiche d'identité (voir annexe 2). Les éléments reportés vous donnerons des indications sur la qualité de l'agence, du personnel en charge de la gestion de votre résidence et des autres domaines d'activité.

Nos conseils :

Pour une gestion efficace, il faudrait que le syndic mette à disposition de la copropriété un ou une gestionnaire, un ou une assistant(e) et un ou une comptable. L'ensemble du volume de copropriétés pris en charge par l'équipe est acceptable à hauteur d'environ 45 copropriétés de 1 800 lots au total.

Le nombre d'années d'expérience du gestionnaire peut être un élément à prendre en compte pour évaluer sa qualité.

Attention aux promoteurs et courtiers qui ont une activité de syndic : ces professionnels sont souvent surchargés par le surcroît d'activités qu'ils mènent en parallèle et qui peuvent nuire à la qualité des prestations.

Il est important que le conseil syndical se trouve en capacité d'expliquer ses choix devant les copropriétaires, ce qui implique la nécessité de prendre suffisamment de temps pour préparer la mise en concurrence (environ 6 mois). Il faut donc ANTICIPER.

Il y a également lieu d'indiquer au candidat par une fiche spéciale, (voir annexe 3) les demandes spécifiques du conseil syndical : permanences sur place, nombres de visites, horaires de l'agence, durée des assemblées, etc...

- **Le contrat type de syndic :**

Les prestations de base du contrat de syndic peuvent se définir par la formule TOUT SAUF. TOUS les honoraires forfaitaires sont définis non limitativement SAUF les honoraires supplémentaires qui sont définis de façon précise. Il faudra les négocier avec le syndic candidat. Ils le seront également avec le syndic en place lors de l'éventuel renouvellement de son mandat.

Quelques conseils pour le forfait de base :

- Horaires de la tenue de l'AG = maximum 5h
- Visite de la copropriété = 1h minimum par mois (cela dépend de la taille de votre résidence)
- Durée du contrat de syndic = 24 mois conseillés.
- Taux des honoraires supplémentaires par heure = 80€ maximum
- Quelles sont les heures ouvrables ?
- Quels sont les critères de revalorisation du contrat (à négocier)

Attention : il est conseillé de ne pas confier les archives à une entreprise extérieure, la copropriété risquerait d'avoir des difficultés à récupérer certains documents pouvant être perdus. Ces sociétés ont moins de responsabilités que le syndic, alors que cette prestation est incluse dans son forfait de base.

Il convient aussi d'être vigilant sur le contrat d'assurance de la copropriété, si ce dernier comporte une clause de rémunération concernant notamment la gestion des sinistres effectués par le syndic : les sommes qu'il reçoit de la compagnie d'assurance doivent être déduites des honoraires supplémentaires facturés au syndicat.

En effet, seul le suivi de sinistre ayant pour cause une partie commune doit faire l'objet d'une facturation.

S'agissant des prestations particulières : elles doivent faire l'objet de négociation.

- Particulièrement : les honoraires du syndic pour le suivi des travaux hors budget. Ils doivent être négociés par le conseil syndical avant d'être soumises au vote à l'AG.

Partage d'expérience : le thème a suscité beaucoup de discussions

- Une copropriété adhérente du Club procède actuellement à la mise en concurrence du syndic et favorise les syndics régionaux ou locaux plutôt que les syndics ayant une place importante sur le plan national.
- Un dialogue est souhaité avec les membres du club sur leur syndic, leurs prestations et les relations qu'ils entretiennent.

Annexes que vous retrouverez sur le site de notre Club :

- Modèle fiche d'identité de la copropriété
- Modèle fiche d'identité du syndic
- Support de la formation sur le contrat type de syndic

- **Décret du 26/03/2015 sur le contrat type de syndic**
- **Lettre d'accompagnement de la consultation**