

Confidences Immobilières

JUILLET > SEPTEMBRE 2015

ÉDITORIAL

Le contrat de syndic nouveau est arrivé

Un an après la publication de la loi ALUR, le décret du 26 mars 2015 précise enfin le contenu du nouveau contrat type de syndic, et par conséquent les modalités de rémunération des prestations du syndic.

Jusqu'à présent, le contrat de syndic prévoyait un forfait annuel et des prestations annexes. Désormais, certaines de ces prestations ne pourront plus être facturées séparément mais seront incluses dans le forfait.

C'est le principe du « tout sauf » qui permet aux copropriétaires de connaître, dès l'assemblée générale et pour l'année, le coût de la gestion de leur immeuble.

Le groupe de travail au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière souhaitait un contrat type plus lisible, plus concis et finalement plus clair pour les copropriétaires, mais le décret n'a pas tenu compte de ses remarques, ce qui est dommage. Pour notre part, nous avions anticipé, dès avril 2014, en proposant un contrat de syndic forfaitaire de 5 pages. Nous déplorons que ce nombre soit porté à 12 pages par la nouvelle réglementation mais, bien entendu, nous utiliserons dorénavant le modèle de contrat tel qu'il est élaboré par le décret.

Le contrat type et la liste des prestations particulières s'appliqueront aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015, donc pour les convocations des assemblées générales se tenant à partir du 2 juillet.

Bernard MAUBERT

Gros plan sur le nouveau contrat type de syndic

L'article 55 de la loi ALUR impose en effet le principe d'une rémunération forfaitaire du syndic et le décret d'application du 26 mars 2015 en précise la portée en détaillant point par point le contenu du contrat type de syndic, les mentions qui doivent y figurer et même la police et la taille de caractères à respecter.

La septième clause concernant les prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel est complétée par deux annexes : l'une rappelle la liste « non limitative » des prestations comprises dans le forfait, l'autre présente la liste « limitative » des prestations pouvant donner lieu à une facturation complémentaire.

La liste « non limitative » des prestations incluses dans le forfait

Comme dans le contrat actuel résultant de l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, les prestations sont regroupées en six grandes rubriques qui recouvrent les principales

missions du syndic : assemblée générale, conseil syndical, gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété, administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété, assurances, gestion du personnel.

Les frais de reprographie sont désormais inclus dans le forfait ainsi que le coût de la première relance d'un copropriétaire en retard dans le paiement de ses charges. En revanche, les frais de recouvrement, les frais et honoraires liés aux mutations et les frais de délivrance de documents sur support

Accessibilité des établissements ERP

Suite de l'article ►►►

Le 1^{er} janvier 2015 était la date réglementaire pour la mise en accessibilité des ERP (Etablissements Recevant du Public). *Loi sur le handicap de février 2005.*

Pour les ERP classés en 5^{ème} catégorie (on y trouve notamment les petits commerces, les professions libérales et également les bureaux recevant de la clientèle), l'ensemble des prestations offertes au public dans l'établissement doit pouvoir être fourni aux personnes handicapées dans une partie du bâtiment. Des dérogations à certaines dispositions réglementaires peuvent être accordées par le préfet de département dans des cas particuliers.

Dans un immeuble ancien, la copropriété n'a pas l'obligation de réaliser des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées. C'est au copropriétaire concerné de porter la question (par exemple l'installation d'une rampe d'accès à l'immeuble) à l'ordre du jour de la prochaine **assemblée générale**. De tels travaux d'accessibilité nécessitent un vote à la majorité de l'article 24 (*majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés*), sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. Si l'assemblée générale refuse, elle peut néanmoins autoriser le copropriétaire à effectuer à ses frais les travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur du bâtiment.

papier (par exemple copie du carnet d'entretien) restent, comme par le passé, facturables aux seuls copropriétaires concernés.

La nouvelle liste de prestations tient également compte de l'impact des nouvelles obligations imposées au syndic par la loi ALUR, notamment pour la tenue des comptes de la copropriété, la gestion des fonds travaux (à partir du 1^{er} janvier 2017 ou 2019 suivant la taille de la copropriété), la mise à jour du registre d'immatriculation, l'établissement de la fiche synthétique des immeubles, la mise à disposition et la communication au conseil syndical, via Internet, de tous les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mais aussi l'affichage du procès-verbal des assemblées générales dans les halls, la gestion de tous les audits ou diagnostics obligatoires, à l'exception du DPE collectif qui pourra faire l'objet d'honoraires spécifiques.

La liste « limitative » de prestations particulières

Le décret du 26 mars 2015 limite les prestations particulières non comprises dans le forfait à six postes spécifiques. Le premier concerne les assemblées générales supplémentaires ou tenues au-delà des plages horaires convenues, les réunions supplémentaires avec le conseil syndical et les visites supplémentaires de la copropriété.

Les prestations relatives à la modification du règlement de copropriété décidée par l'assemblée générale peuvent également faire l'objet d'une rémunération complémentaire du syndic. Il en est de même pour la gestion administrative et matérielle des sinistres et pour les prestations

relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires).

D'autres prestations très ponctuelles peuvent faire l'objet d'une facturation spécifique, comme l'immatriculation initiale de la copropriété, le traitement de la comptabilité des années antérieures lors de la reprise d'une copropriété ou la constitution et le suivi d'un dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat.

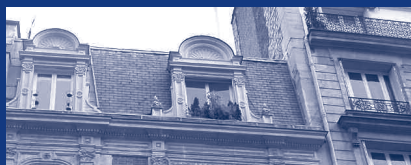
Enfin, les prestations relatives à certains travaux et les frais engagés par le syndic pour la mise en place et le suivi des audits énergétiques et DPE pourront faire l'objet d'honoraires complémentaires, votés lors de la même assemblée générale et aux mêmes règles de majorité.

En ce qui concerne les travaux et études techniques, le nouveau décret interdit spécifiquement de fixer un barème, même à titre indicatif, à la différence des prestations particulières dont la rémunération est calculée soit au prorata du temps passé, sur la base d'un coût horaire mentionné dans le contrat de syndic, soit sur la base d'un tarif convenu pour chaque prestation.

La rémunération éventuellement mentionnée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Il n'est pas sûr que cette exception aille dans le sens de la transparence pour les copropriétaires...

Complémentaire Santé obligatoire pour les gardiens et employés d'immeuble (Erratum)

L'affiliation obligatoire au régime de frais de santé (hospitalisation, soins courants, dentaire, optique) ne concerne que les salariés de la copropriété (gardien et employés d'immeuble) **ayant au moins 2 mois d'ancienneté et non pas 2 ans** comme indiqué par erreur dans l'article de notre lettre précédente d'avril 2015.



La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : courriers@gerancedepassy.com

Internet : www.gerancedepassy.com

Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : courriers@immo-balzac.fr

Internet : www.immo-balzac.fr