



Le nouveau contrat de syndic est paru

Le modèle type de contrat de syndic prévu par la loi ALUR vient d'être publié*. Ce contrat fixe une liste limitative des prestations particulières qui donne lieu au versement d'une rémunération complémentaire. Tout ce qui n'est pas compris dans cette liste est forcément compris dans le forfait annuel du syndic.

Un contrat de type « TOUT SAUF »

Entrent notamment dans les prestations comprises dans ce forfait annuel la préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle à l'intérieur d'une plage horaire définie au contrat, la tenue de la comptabilité du syndicat et celle de chaque copropriétaire, l'ouverture des comptes bancaires séparés, la gestion de l'entretien courant des parties communes et de la maintenance des équipements communs, les frais de reprographie, les frais administratifs et la détention des archives ...

Six postes de prestations particulières non comprises dans ce forfait pourront donner lieu au versement d'une rémunération complémentaire : il s'agit des réunions supplémentaires de l'assemblée générale ou avec le conseil syndical, de la gestion des sinistres, des prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, aux travaux autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant, celles relatives aux litiges et contentieux, etc.

D'autres prestations dites « imputables au seul copropriétaire concerné », et pas au syndicat des copropriétaires, sont prévues pour le recouvrement des charges impayées, l'établissement de l'état daté ou la délivrance de documents sur support papier (copie du carnet d'entretien, des diagnostics techniques, des informations utiles à la réalisation d'un DPE, etc.)

Un contrat qui manque de lisibilité

La FNAIM déplore le manque de lisibilité de ce contrat type. Dans le cadre du Conseil national de la transaction et des gestions immobilières (CNTGI) la FNAIM avait émis un avis défavorable à la proposition de décret ministériel.

« Ce texte ne correspond ni aux attentes ni aux propositions faites par les syndicats professionnels et les associations de consommateurs représentés au sein du CNTGI » souligne Jean-François BUET, Président de la FNAIM.

Si ce contrat type devait permettre aux consommateurs de comparer plus aisément les propositions des syndicats, sa complexité et son manque de lisibilité n'atteignent pas l'objectif de simplification que visait le groupe de travail technique du CNTGI.

Le groupe de travail avait obtenu un consensus sur un contrat type de syndic qui se voulait pédagogique, synthétique, et facile d'accès pour les consommateurs. Si le texte retenu par les ministères a repris l'essentiel des dispositions proposées par le CNTGI, le résultat est peu lisible et excessivement complexifié avec des annexes qui fixent la liste des prestations incluses dans le forfait ou pouvant donner lieu à rémunération complémentaire... Résultat, le contrat type représente une quinzaine de pages.

* Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 – JO du 28 mars 2015
<http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/3/26/JUSC1502013D/jo/texte>

Un équilibre contractuel fragilisé

La FNAIM déplore aussi que ce contrat type ne soit pas l'occasion d'informer les copropriétaires, par une mention particulière, du montant des frais afférents au compte bancaire séparé devenu obligatoire et qu'ils devront supporter.

Enfin, la FNAIM s'indigne que l'équilibre contractuel puisse être rompu en cours de contrat dans l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait d'externaliser les archives ou de se passer de l'extranet copropriété, car dans ce cas, la rémunération forfaitaire annuelle subira une imputation.

La FNAIM mettra en ligne dans tous les prochains jours le contrat de syndic « TOUT SAUF », conforme au texte officiel et à sa charte graphique, à la disposition de ses adhérents pour que son entrée en vigueur fixée au 1er juillet 2015 soit respectée.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com