

Les dix affirmations évoquées par les syndic professionnels sont elles exactes ?

les articles cités sont ceux de la loi du 10 juillet 1965

le contrat type est celui du décret du 26 mars 2015

1 - Le syndic peut rajouter une nouvelle clause dans son contrat type **FAUX**

L'article 18-1 A précise clairement que le contrat de syndic doit respecter une présentation définie par le décret. Par conséquent le syndic ne peut pas, même avec l'accord de l'assemblée générale, rajouter, modifier ou supprimer une clause dans son contrat. Il faudra être vigilant, car au-delà du fait que certains syndic prennent la liberté de réécrire des clauses dans leurs contrats, d'autres sont plus sournois en enlevant des mots stratégiques comme "*minimum*" ou "*au prorata du temps passé*" afin de minimiser leurs obligations.

2 - Le syndic peut prévoir dans le contrat une grille d'honoraires pour le suivi des travaux **FAUX**

La loi Boutin en 2009 confirmée par la loi ALUR en 2014, précise expressément que le syndic ne peut en aucun cas mentionner dans le contrat un barème relatif à ses honoraires pour le suivi des travaux, et ce, même à titre indicatif. Ces honoraires doivent être impérativement votés en assemblée générale. La présence dans le contrat d'honoraires pour le suivi de travaux serait donc doublement réprimandable d'une part, car cela serait contraire à une exigence légale et d'autre part, du fait que le contrat type aurait été volontairement modifié par le syndic.

3 - Le syndic peut prévoir une revalorisation de ses honoraires annuels lorsque le contrat est signé pour 3 ans **VRAI**

Effectivement, le contrat type prévoit une clause qui permet de réévaluer annuellement les honoraires en fonction de modalités qui doivent être clairement spécifiées dans le contrat. Ceci étant, la DDPP précise que cette révision ne peut s'appliquer que pour des mandats strictement supérieurs à 1 an. Autrement dit, les contrats de 1 an ne peuvent prévoir une date de révision des honoraires en cours d'exercice.

4 - Le contrat de syndic peut valablement ne prévoir aucune réunion avec le conseil syndical **VRAI**

Très curieusement, les pouvoirs publics ont considéré que l'organisation de réunions avec le conseil syndical est une prestation optionnelle du contrat. Néanmoins elle peut être incluse dans le forfait sur décision des parties. Ceci étant, il serait incohérent que l'assemblée générale accepte un contrat qui ne prévoit pas au moins 2 réunions du syndic avec le conseil syndical avec, pour chacune d'elle, une durée minimale de 1 heure et demie. Et pour cause, il faut prévoir, d'une part, une première réunion pour procéder au contrôle des comptes et, d'autre part, une seconde pour élaborer l'ordre du jour ainsi que les budgets prévisionnels.

5 - Le syndic peut supprimer les clauses de réduction des honoraires relatives à la dispense d'extranet ou à l'externalisation des archives de la copropriété **FAUX**

Le syndic est tenu de se conformer à la présentation stricte du contrat type, devant impérativement présenter un coût de réduction aussi bien en cas de dispense d'extranet que d'externalisation de la gestion des archives auprès d'une société spécialisée. D'ailleurs, la DDPP précise dans une décision récente, qu'à défaut de présentation dans le contrat type d'un montant de réduction des honoraires la "*clause est susceptible d'être considérée comme abusive devant un juge civil*". Le syndic ne peut donc non pas seulement rayer ou supprimer ces clauses, mais, en plus, il doit prévoir un coût de réduction cohérent avec la charge financière qu'il économisera.

6 - Le syndic peut facturer à la copropriété les photocopies, aussi bien pour les tâches de gestion courante que celles exceptionnelles **FAUX**

Le contrat type réglementaire est clair sur cette question puisqu'il précise que "*les frais de reprographie (...) afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire*". Par conséquent, les photocopies liées à la tenue de l'assemblée générale annuelle ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Certains ont donc déduit que les photocopies relatives à des tâches exceptionnelles telles qu'une assemblée générale supplémentaire pouvaient justifier une facturation. Cette interprétation se heurte à un principe de base qui est que le syndic ne peut facturer que les prestations limitativement énumérées dans l'annexe 2 du contrat type. Or, seule la préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire peuvent faire l'objet d'une facturation et non les photocopies y afférant. Le syndic devra donc inclure dans le coût de la tenue de l'assemblée générale supplémentaire les frais de photocopies.

7 - Le syndic peut facturer la mise en demeure notifiée à un prestataire de la copropriété **VRAI**

Le contrat type prévoit effectivement la possibilité pour le syndic de facturer l'envoi d'une mise en demeure adressée à un tiers qui travaille pour la copropriété. Néanmoins, lors de la négociation du contrat, le conseil syndical devra s'assurer que le coût mentionné n'est pas supérieur à 10 euros.

8 - Le syndic peut facturer le pré état daté **FAUX**

Comme indiqué précédemment, le syndic ne peut facturer que les tâches expressément énumérées dans le contrat type. Étant donné que le pré état daté ne fait pas partie de cette liste, le syndic ne peut en aucun cas le facturer.

9 - Le syndic peut préciser dans son contrat que l'heure entamée est facturée **FAUX**

Le point 7.2.1 du contrat type prévoit clairement que la rémunération du syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée "*soit en application d'un tarif convenu, soit au prorata du temps passé*". Par définition, le syndic ne peut pas prévoir une clause qui serait contraire à cette disposition telle que "*l'heure entamée est*

consommée" ou "*à la demi-heure près*". Par conséquent, le syndic doit facturer en fonction du temps réellement passé (à la minute près) en prenant en considération le tarif horaire.

10 - La responsabilité du conseil syndical peut être mise en cause si dans l'ordre du jour ne figure pas de contrat de syndic concurrent **FAUX**

La loi modifiée par la loi Macron a imposé au conseil syndical de procéder tous les 3 ans à une mise en concurrence des contrats de syndic. Néanmoins, elle n'impose pas que le conseil syndical présente impérativement des contrats de syndic concurrents à l'ordre du jour. En effet, son obligation s'arrête à une mise en concurrence des contrats de syndic en amont de la tenue de l'assemblée générale, le laissant au final seul décisionnaire de soumettre ou non à l'ordre du jour de nouveaux contrats. La responsabilité du conseil syndical ne peut être recherchée que s'il est prouvé que ce dernier n'a pas procédé à une mise en concurrence des contrats de syndic préalablement à la tenue de l'assemblée générale. Dans les faits, cette recherche de responsabilité est hypothétique, sachant que le conseil syndical ne disposant pas d'une personnalité morale ne peut, par définition, pas être poursuivi en justice.