

ARCNA
Réunion du 6 avril 2020

Les contrats de syndic

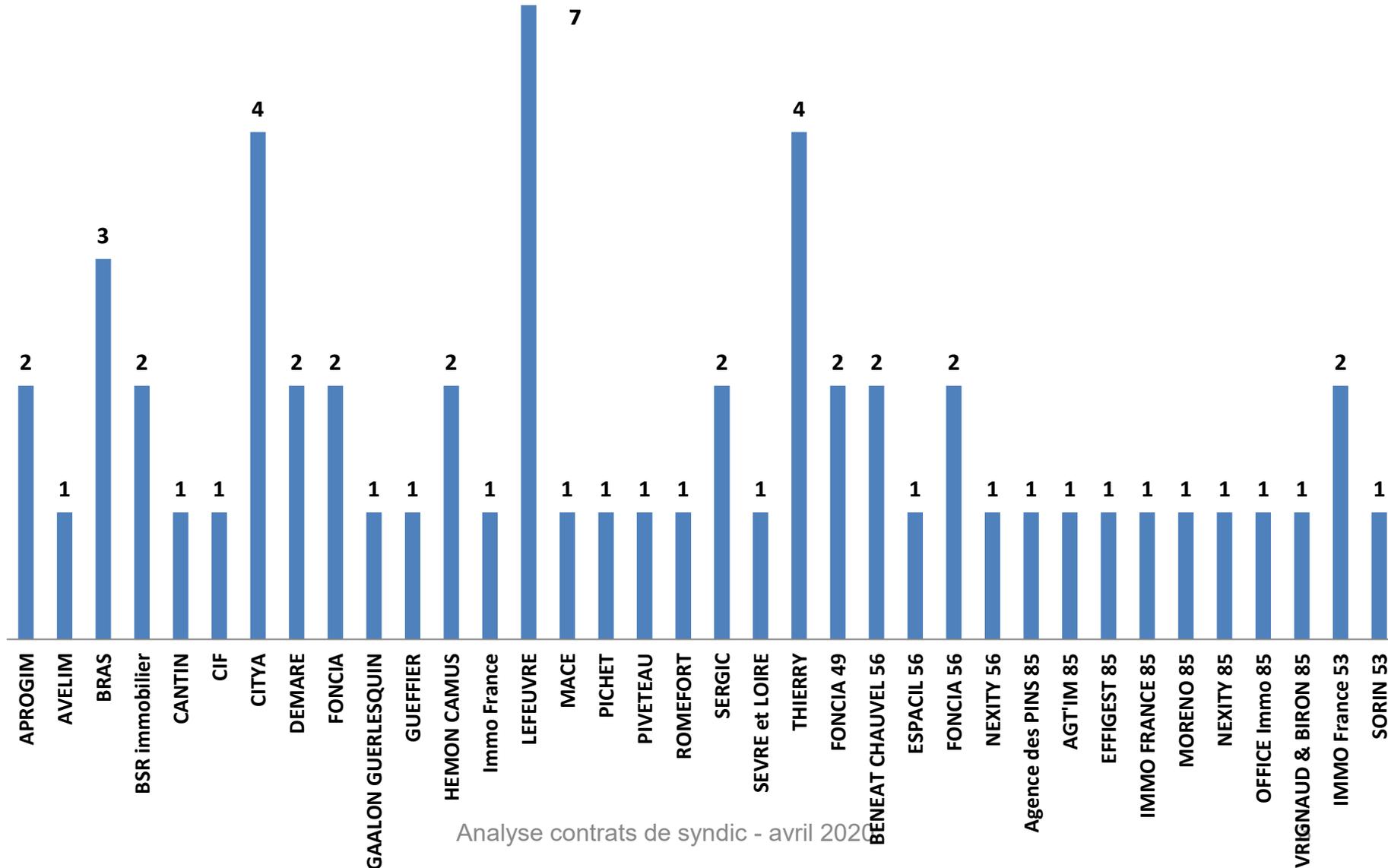
ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC TRANSMIS PAR LES ADHERENTS ARCNA

Cette analyse porte sur 60 contrats ou projets
49 sont conformes au contrat type résultant du
décret du 26 mars 2015

- 41 Viennent de Loire Atlantique
- 2 Viennent du Maine et Loire
- 6 Viennent du Morbihan
- 8 Viennent de Vendée
- 3 Vient de Mayenne

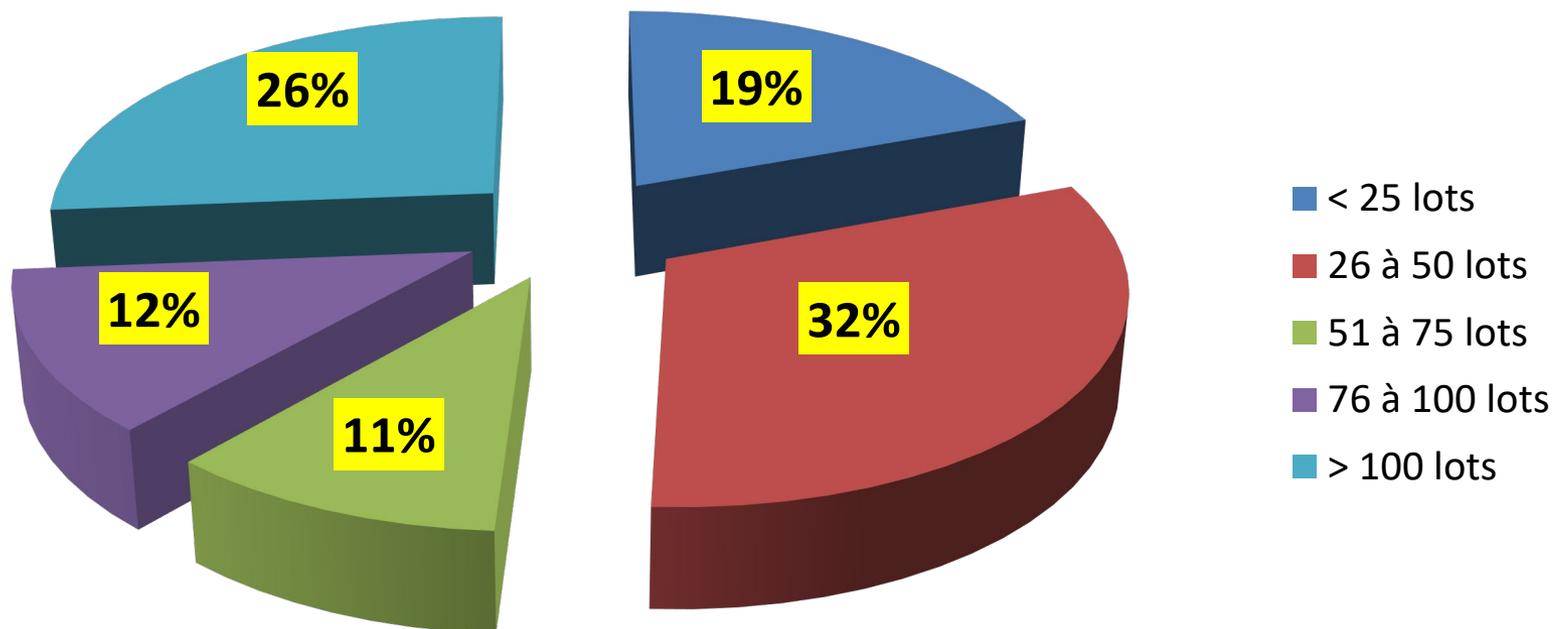
ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC TRANSMIS PAR LES ADHERENTS ARCNA

Nombre de contrats reçus / syndic

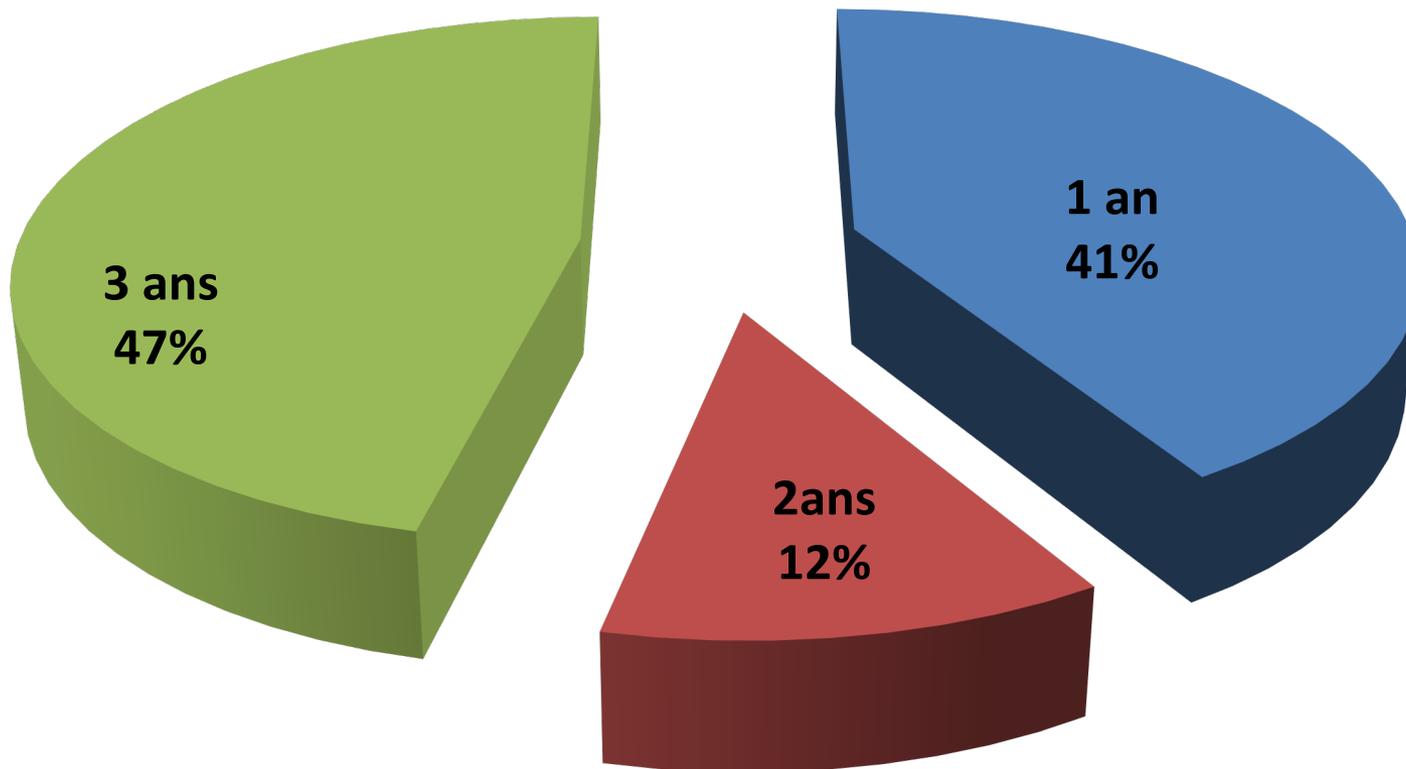


ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Taille des copropriétés (répartition)



Répartition des contrats par durée



DURÉE DU CONTRAT DE SYNDIC

Actuellement: L'art 18 de la loi du 10/7/1965 précise que : *la nomination du syndic vaut révocation de celui en place .*

Mais la loi ne précise pas si le syndic sortant peut demander réparation du fait que son contrat a pris fin avant son terme

Pour sa part un arrêt de la cour de cassation a validé la demande d'un syndic d'être indemnisé du fait que son contrat a pris fin avant sa date d'échéance

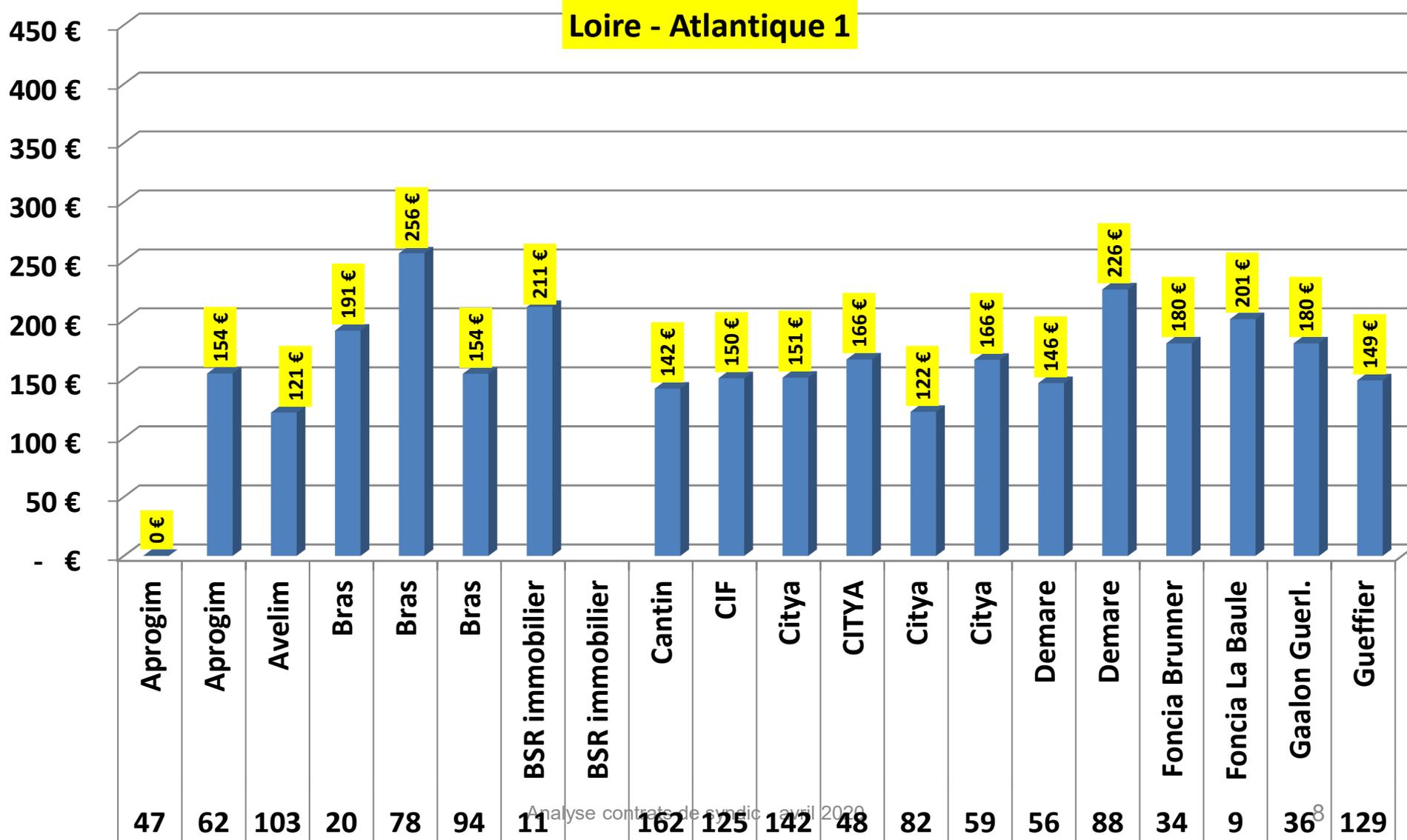
DURÉE DU CONTRAT DE SYNDIC

Contrats signés à partir du 1 juin 2020 : l'art 15 de l'ordonnance du 30/10/2019 modifie l'art 18 en précisant:

- Si le nouveau syndic est élu dans les 3 mois précédant la fin du mandat du syndic en place, **alors ce dernier n'est pas en droit de réclamer réparation**
- Par contre si la nomination du nouveau syndic se fait plus de 3 mois avant la fin du mandat du syndic en place, ce dernier est en droit de réclamer réparation, **SI la copropriété ne justifie pas d'une faute du syndic** (à l'appréciation du tribunal...)

ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

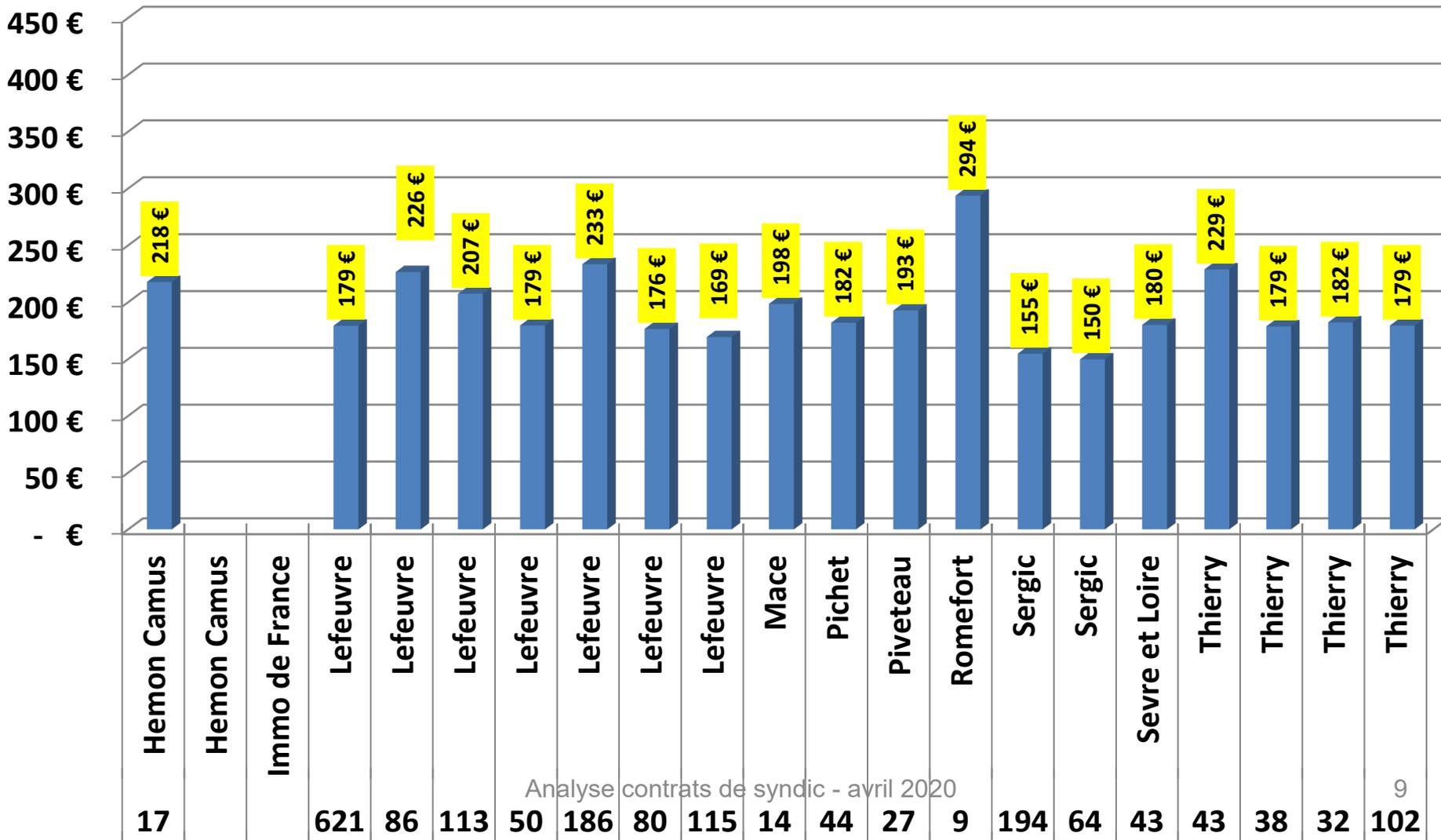
Ratio (en €) honoraires de base / nb de lots



ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Ratio (en €) honoraires de base / nb de lots

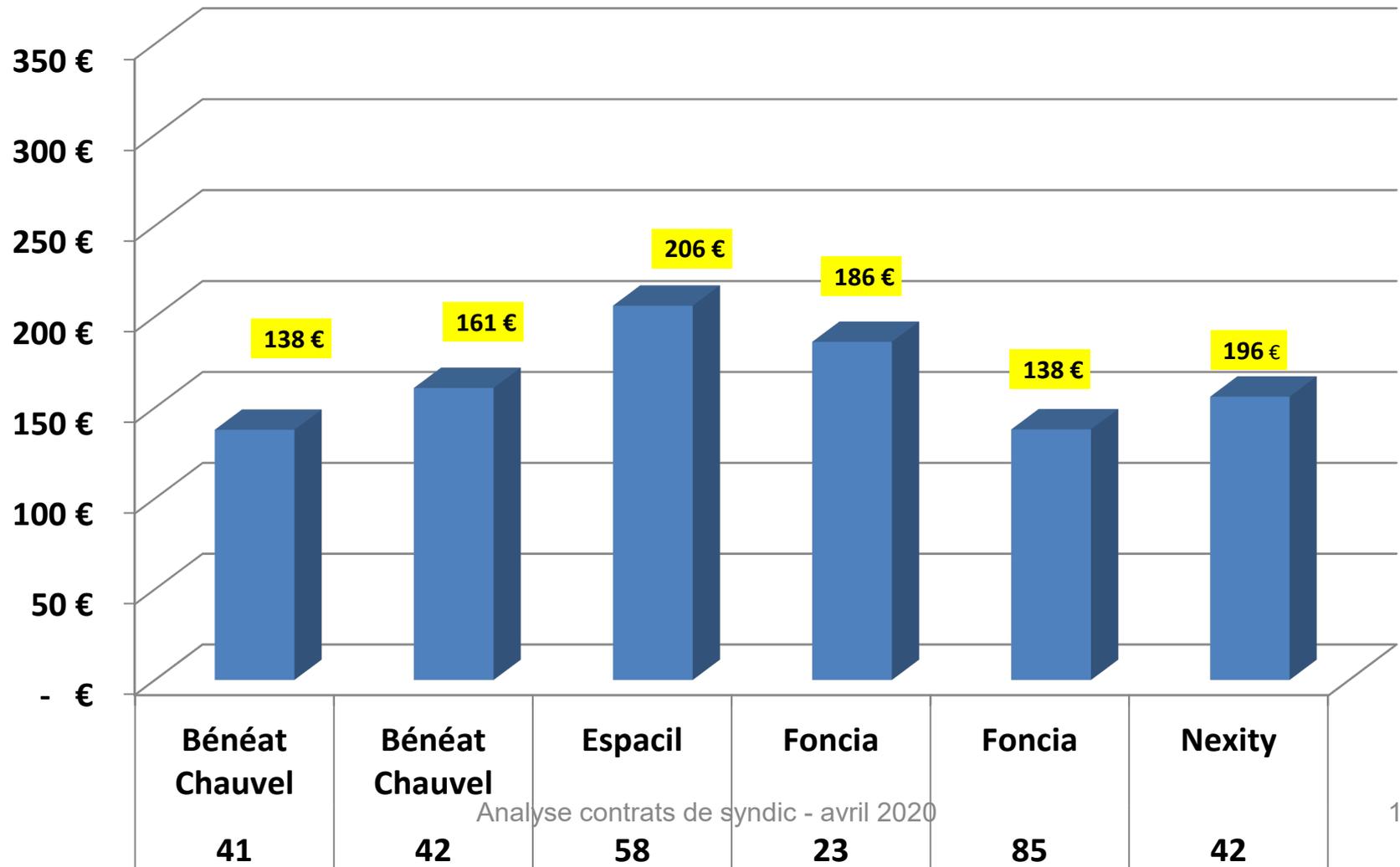
Loire - Atlantique 2



ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Ratio (en €) honoraires de base / nb de lots

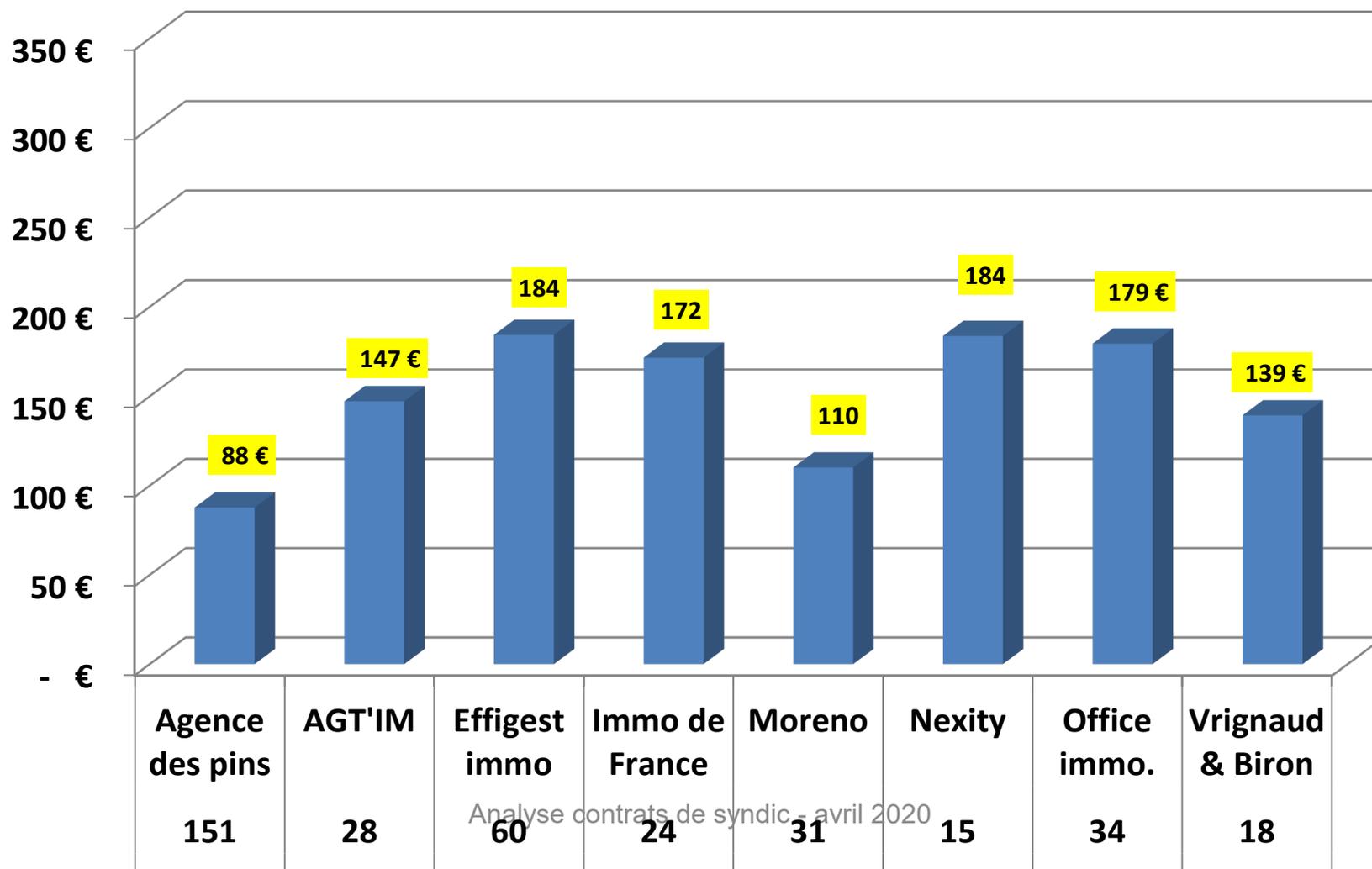
Morbihan



ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Ratio (en €) honoraires de base / nb de lots

Vendée

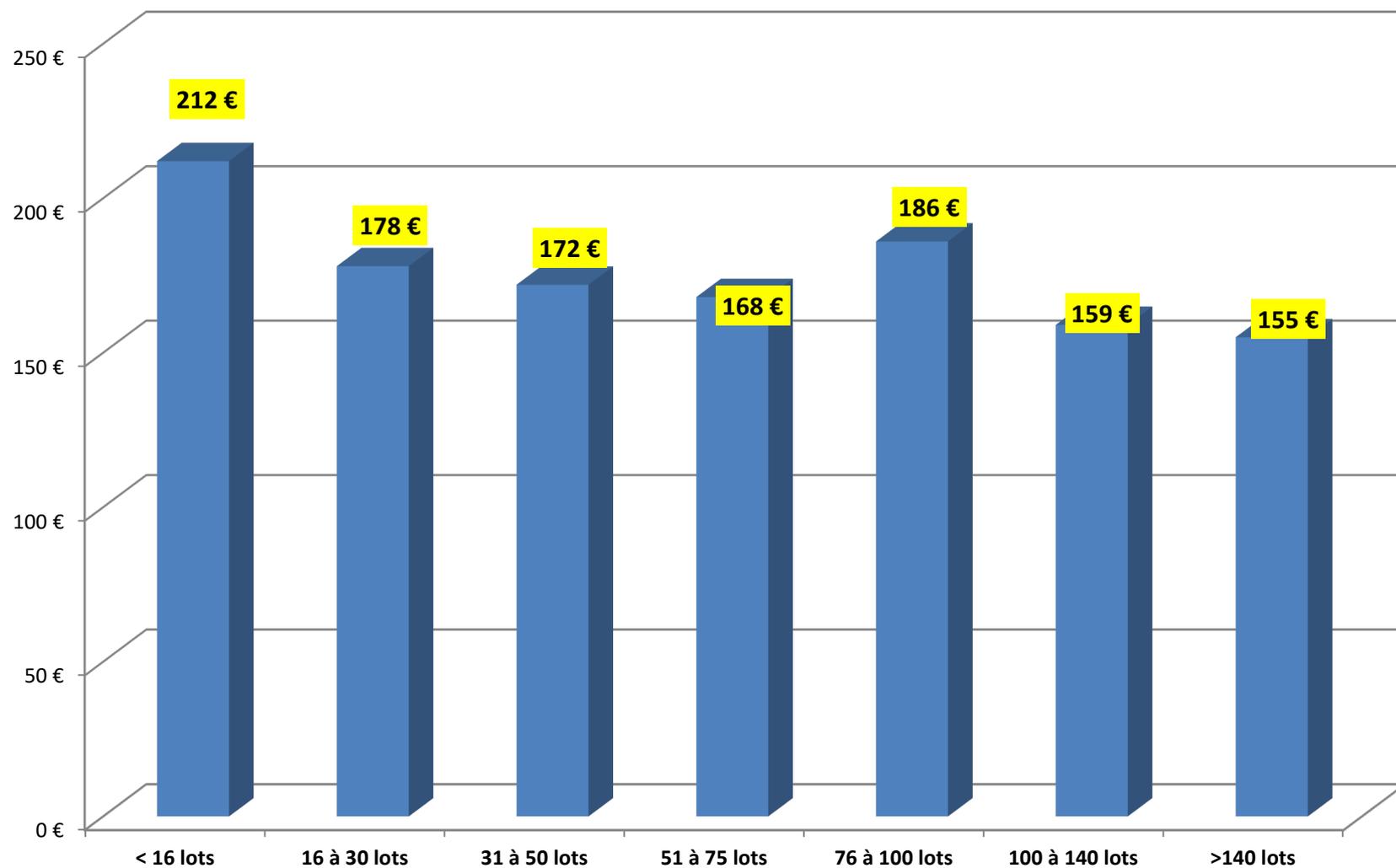


Moyenne honoraires de base / nombre de lots

- ❖ **Moyenne générale région : 174€**
- **Moyenne Loire Atlantique : 184€**
- **Moyenne Morbihan : 171€**
- **Moyenne Vendée : 150€**

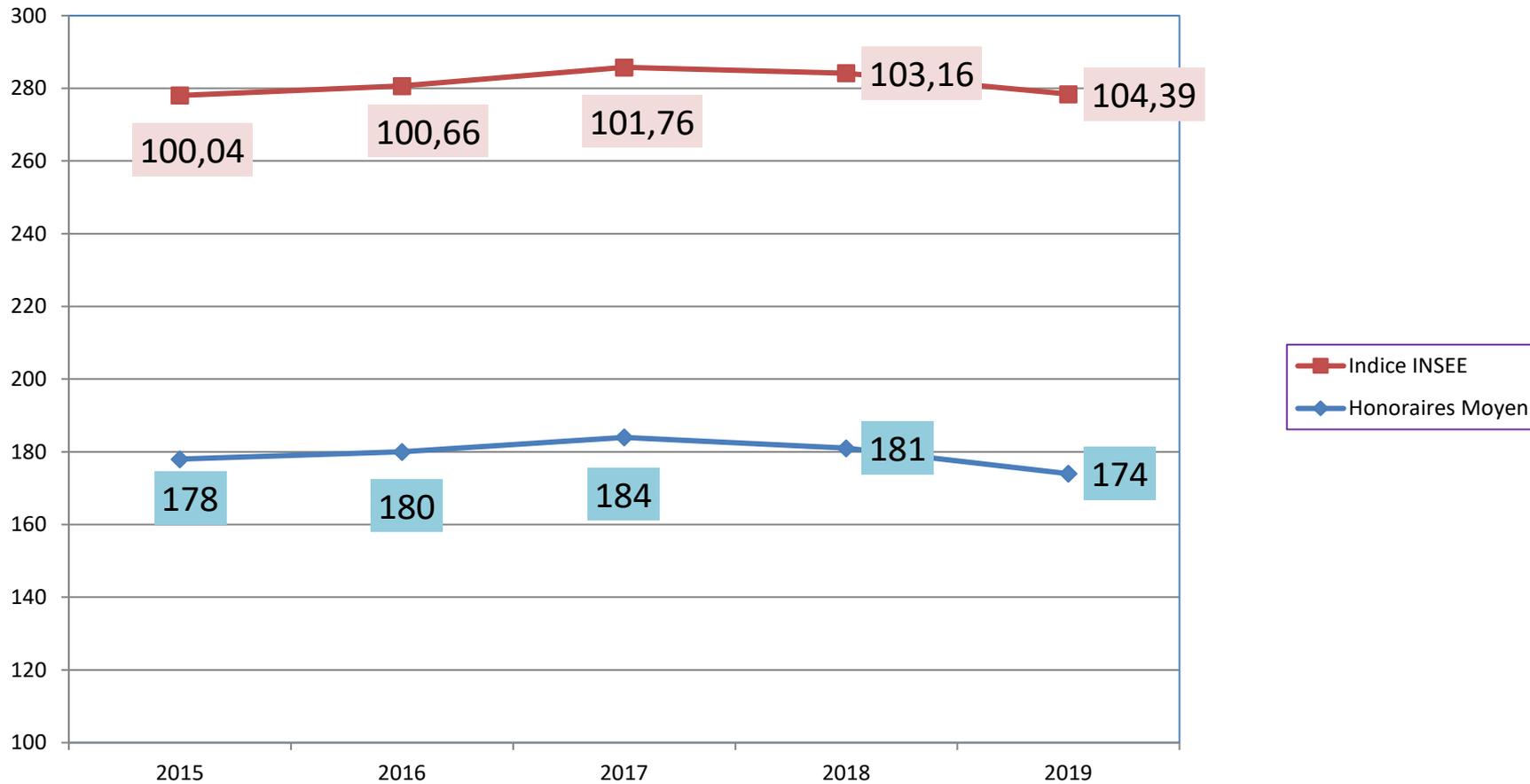
ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Rapport honoraires et nombre de lots

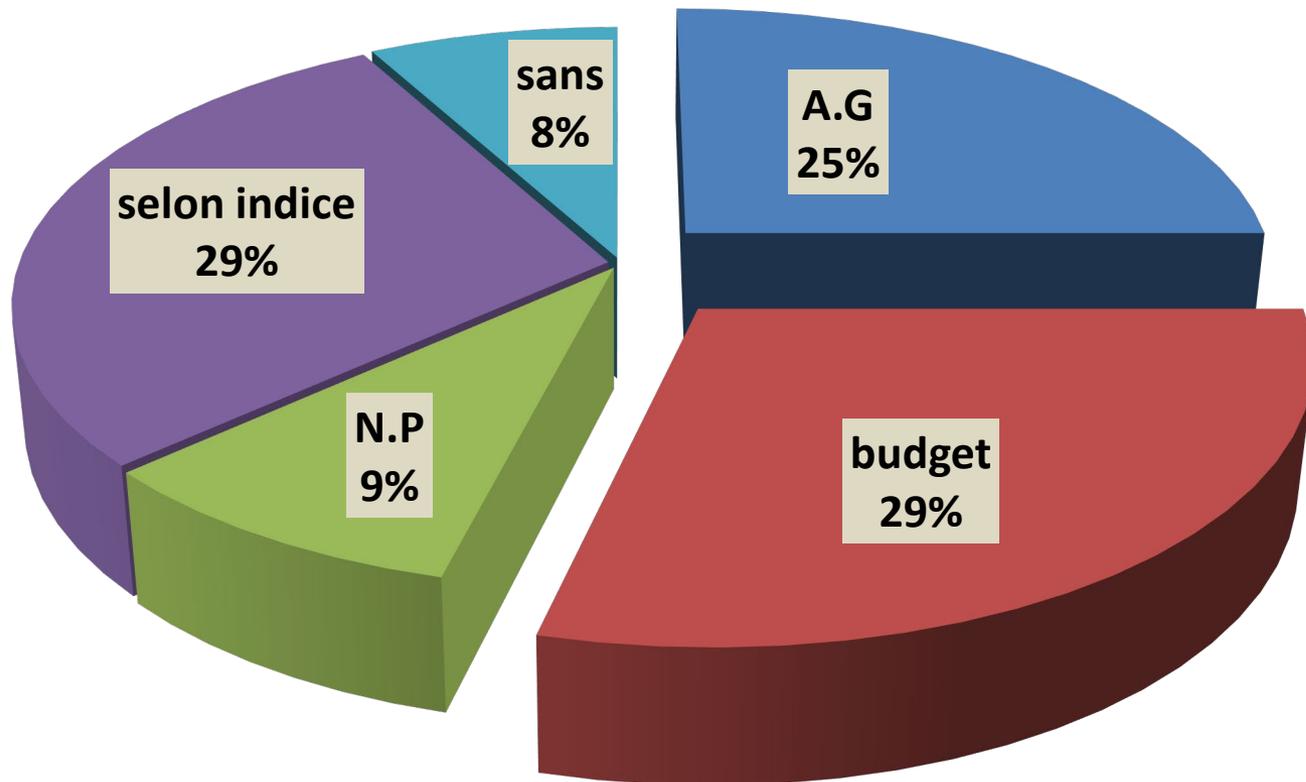


ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Evolution des honoraires

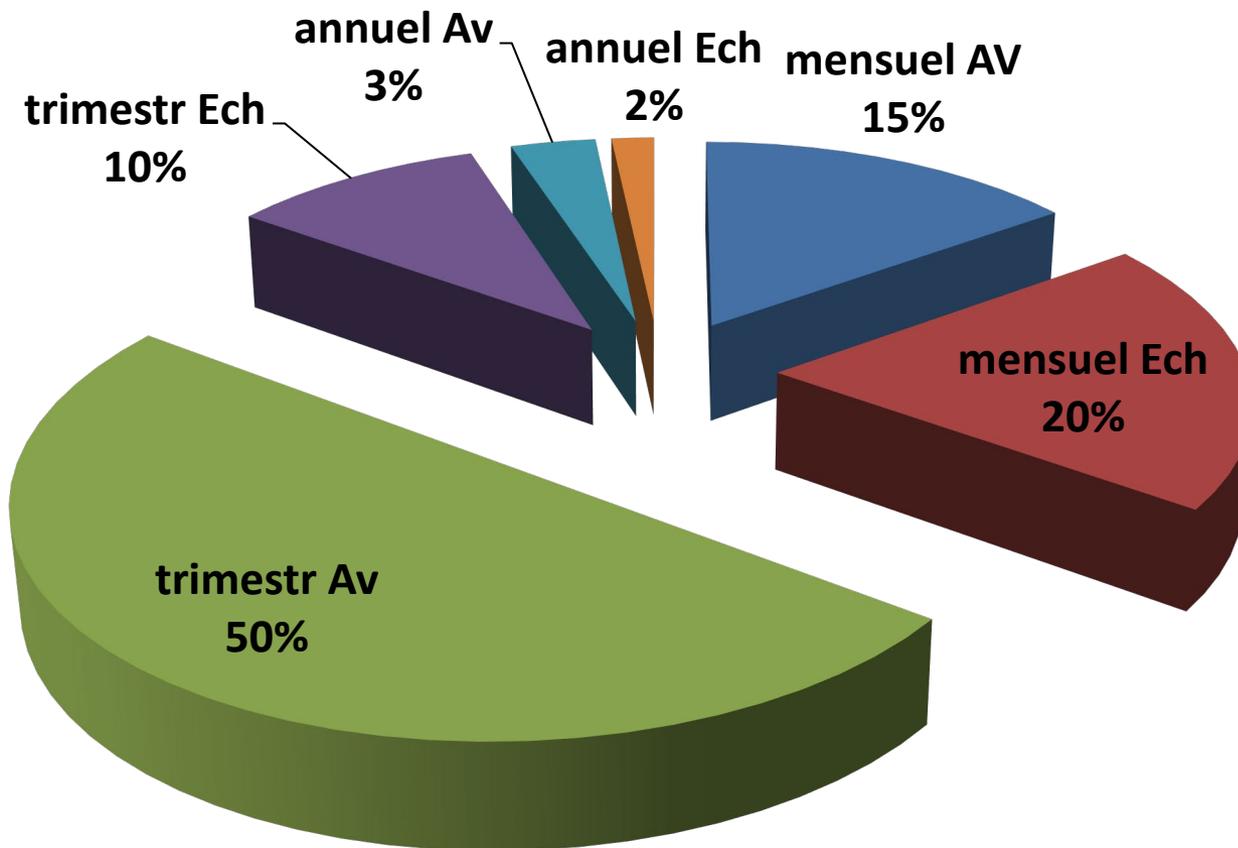


Modalités de révision des honoraires

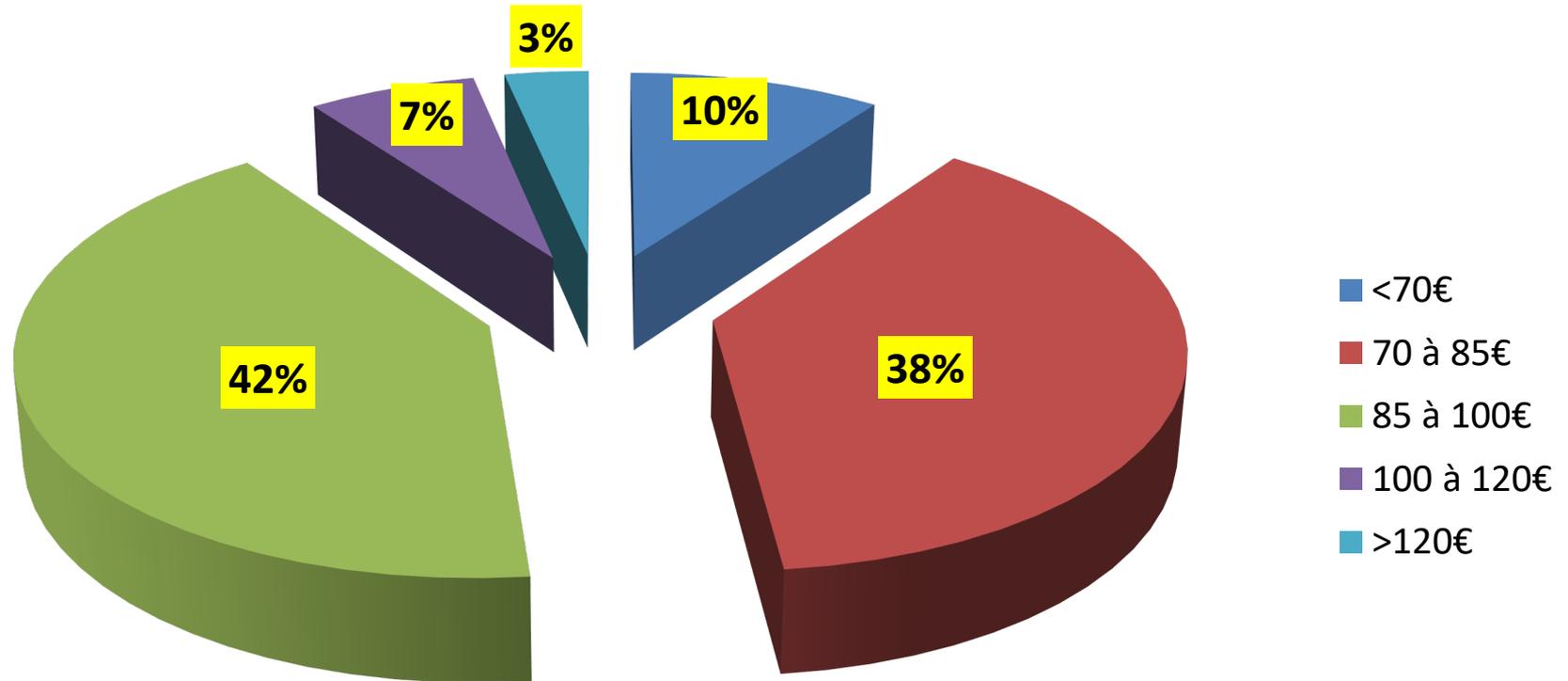


ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Versement des honoraires



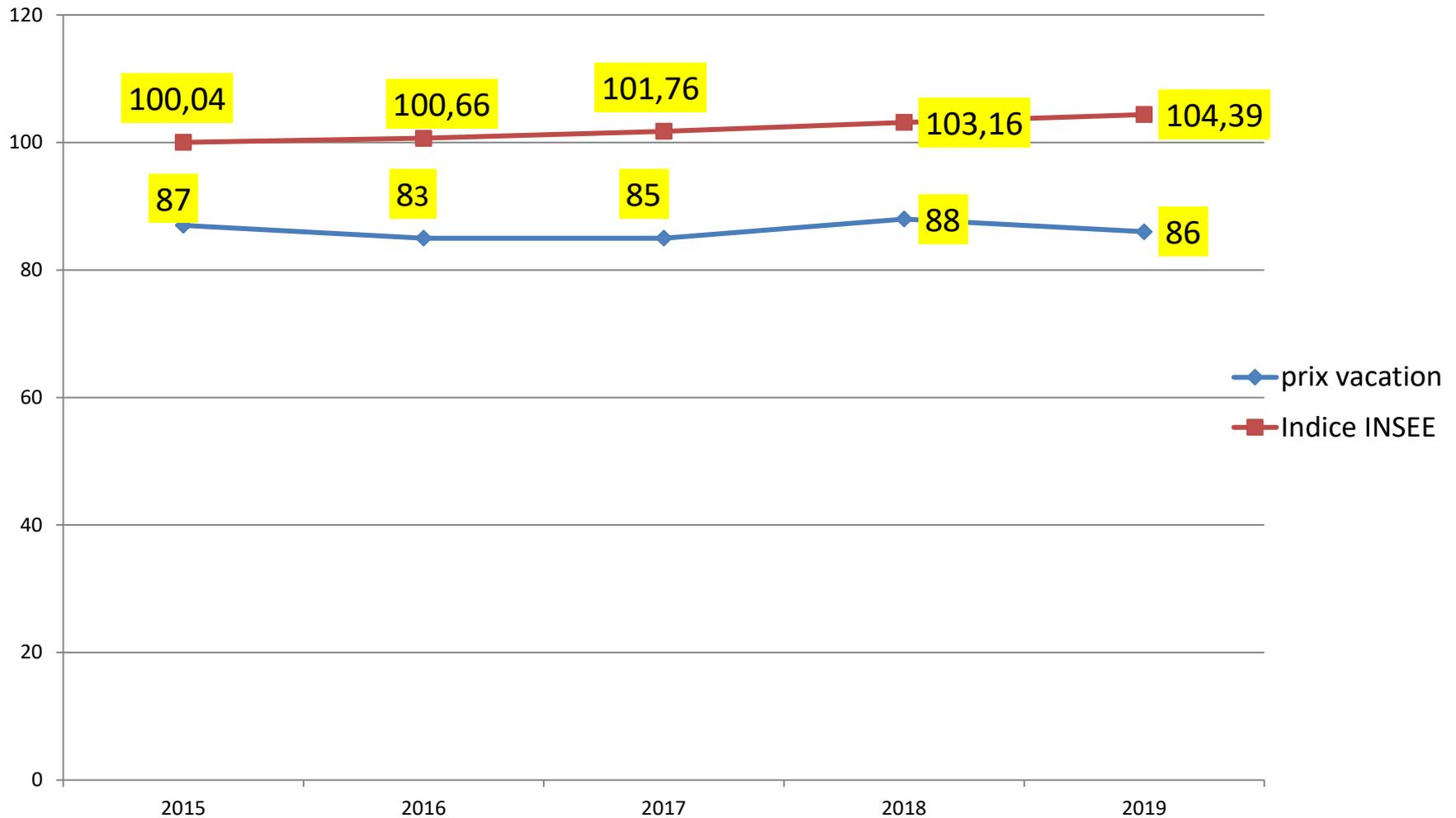
Montant des vacances horaires (en €)



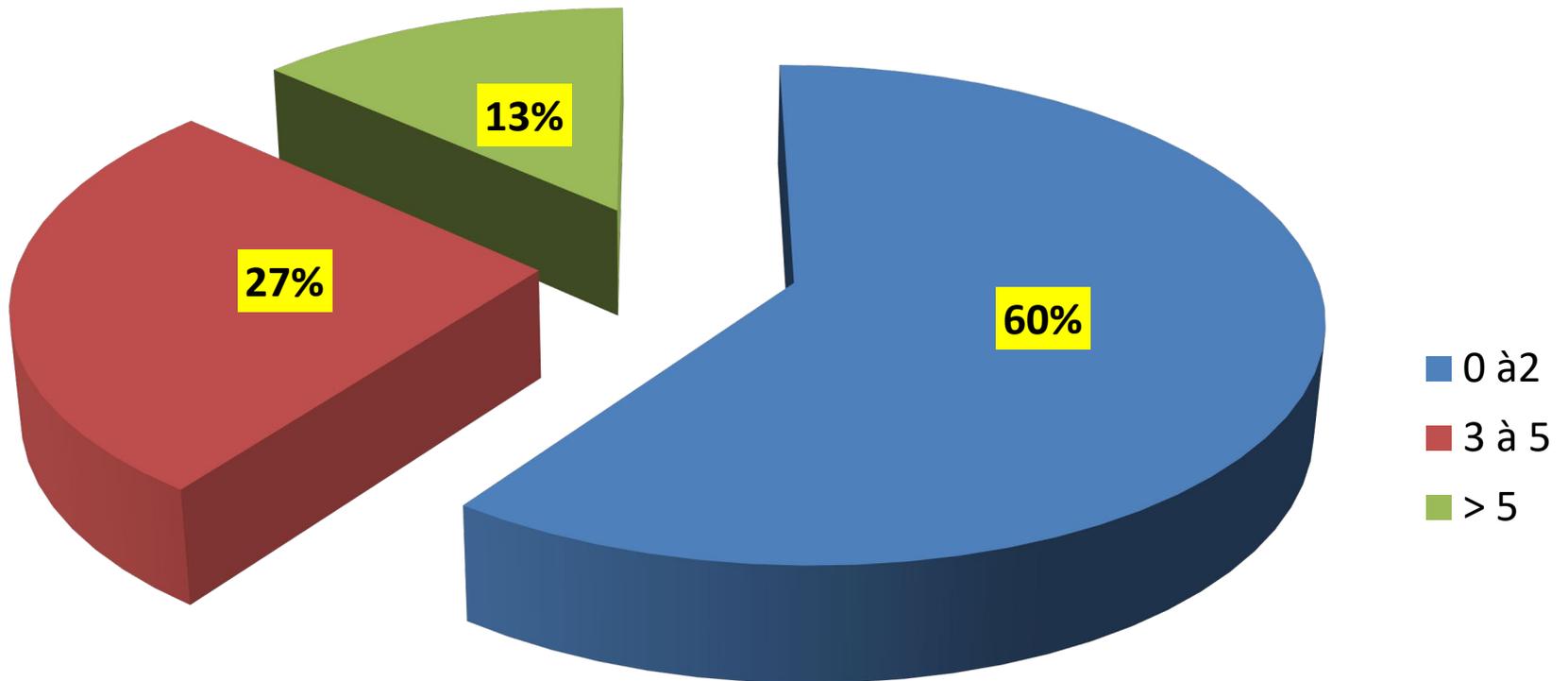
Moyenne régionale : 86€

Moyenne Loire Atlantique : 91€

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN D'UNE VACATION

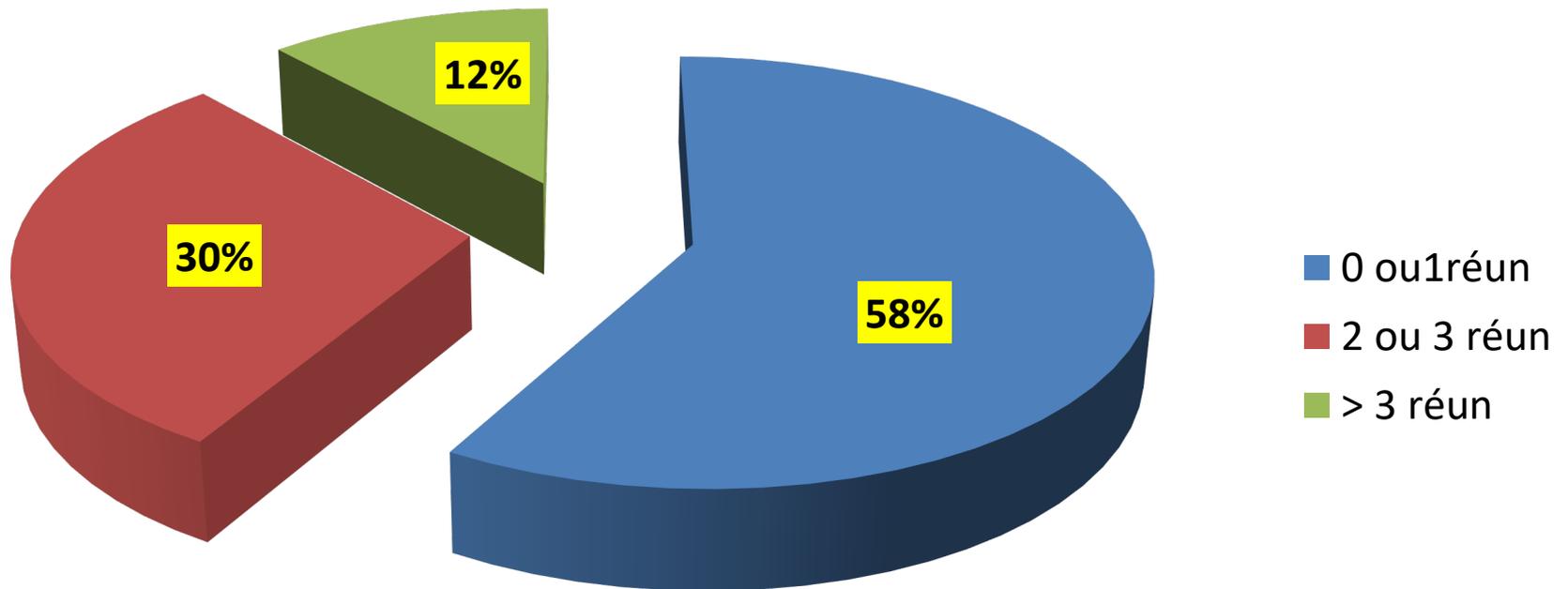


Nombre de visites annuelles de la copropriété

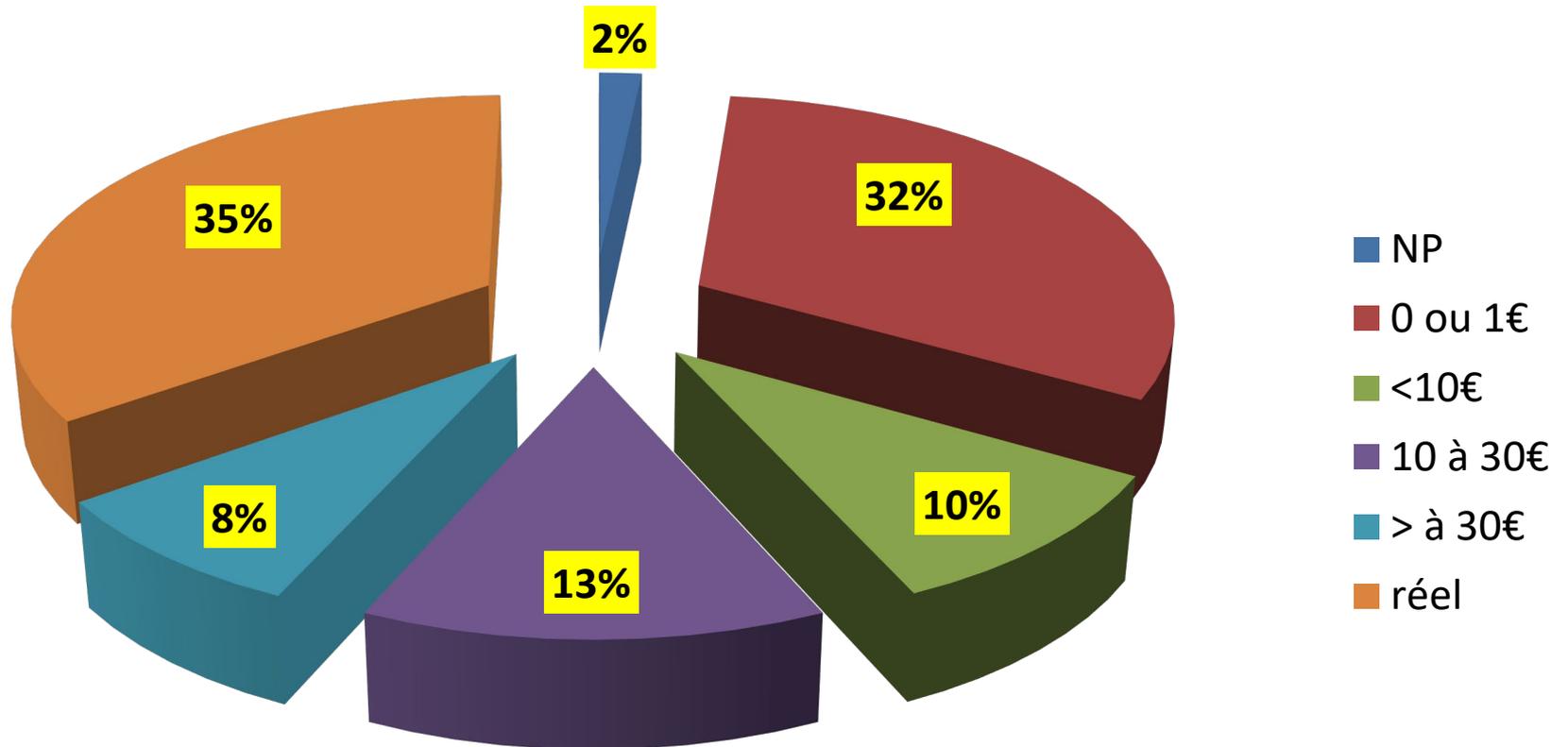


ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

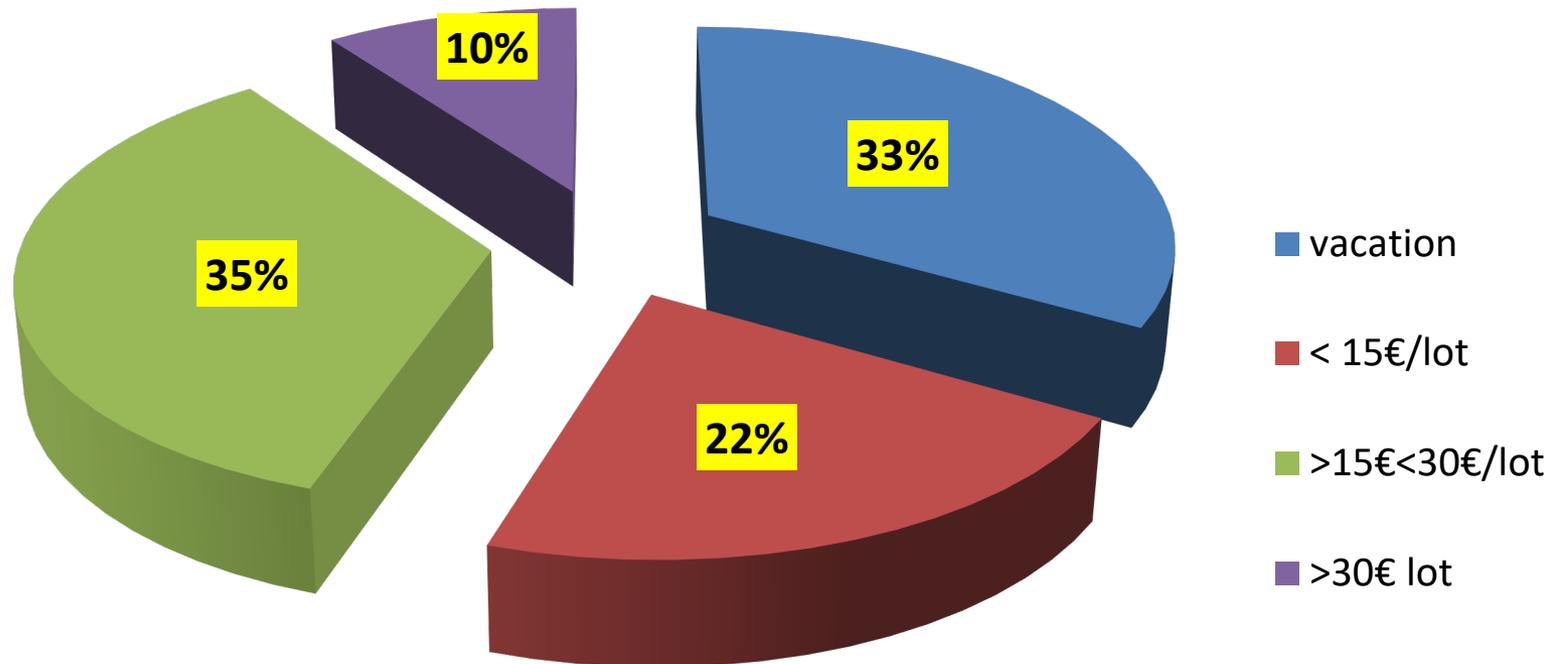
Nombre de réunions annuelles avec le conseil syndical



Externalisation des archives (chap 7.1.5)

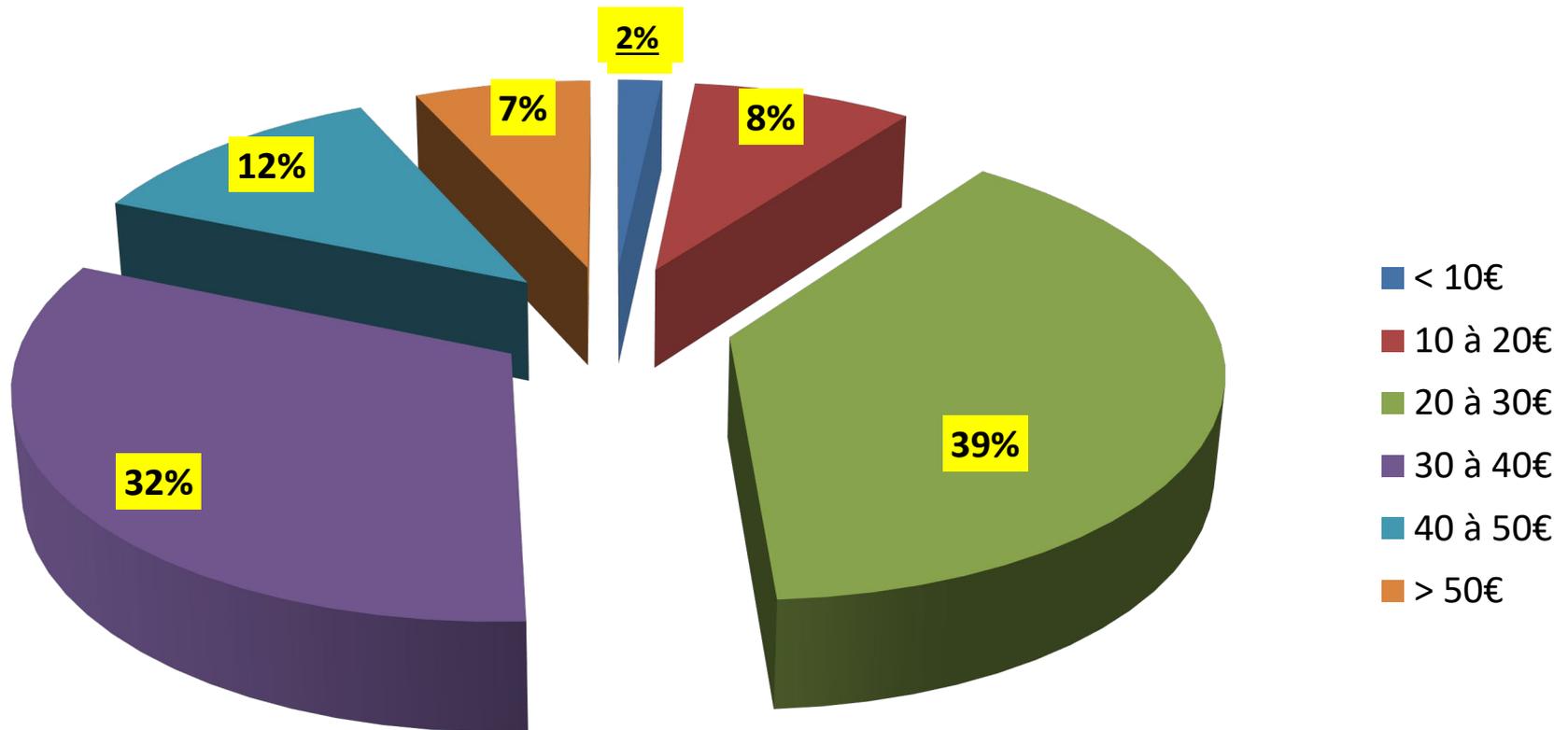


Frais de tenue des A.G extraordinaires



ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Impayés - Frais forfaitaire de mise en demeure (en €)

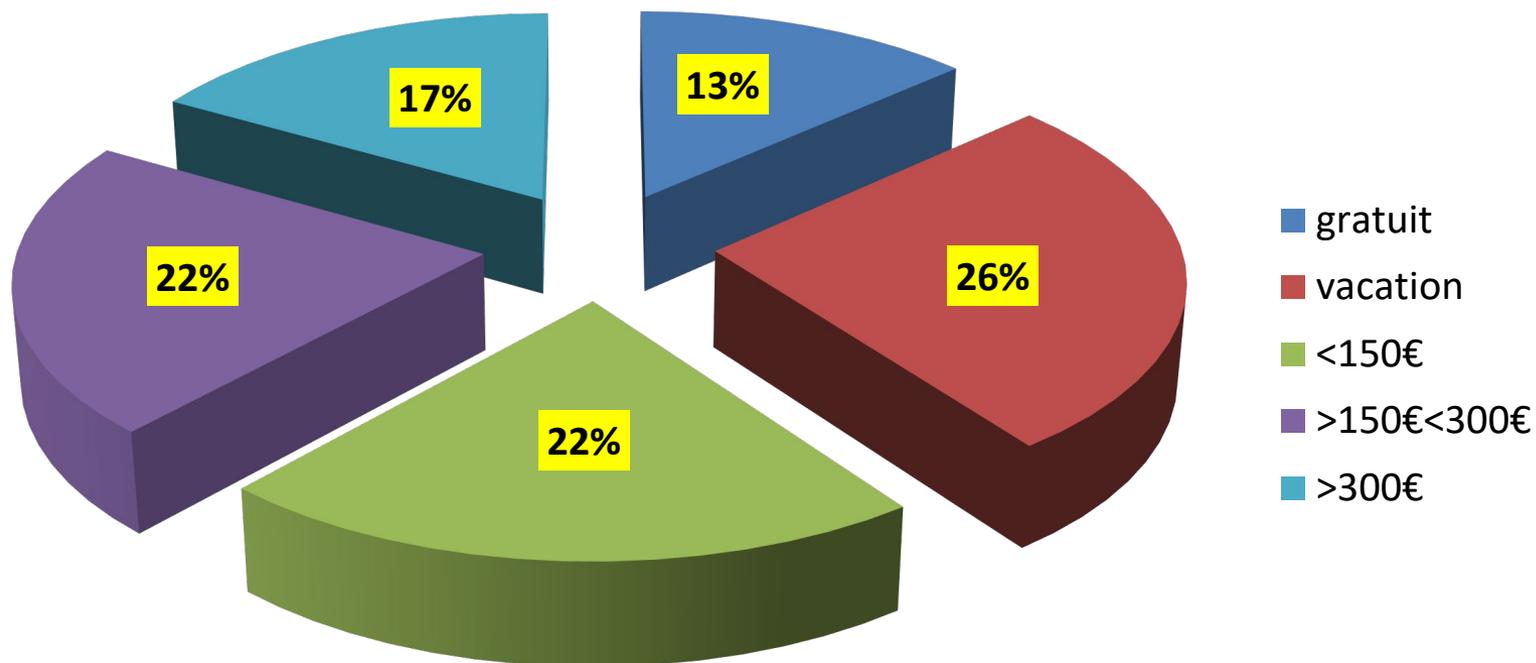


MOYENNE = 33€

ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Impayés : frais pour remise à huissier (en €)

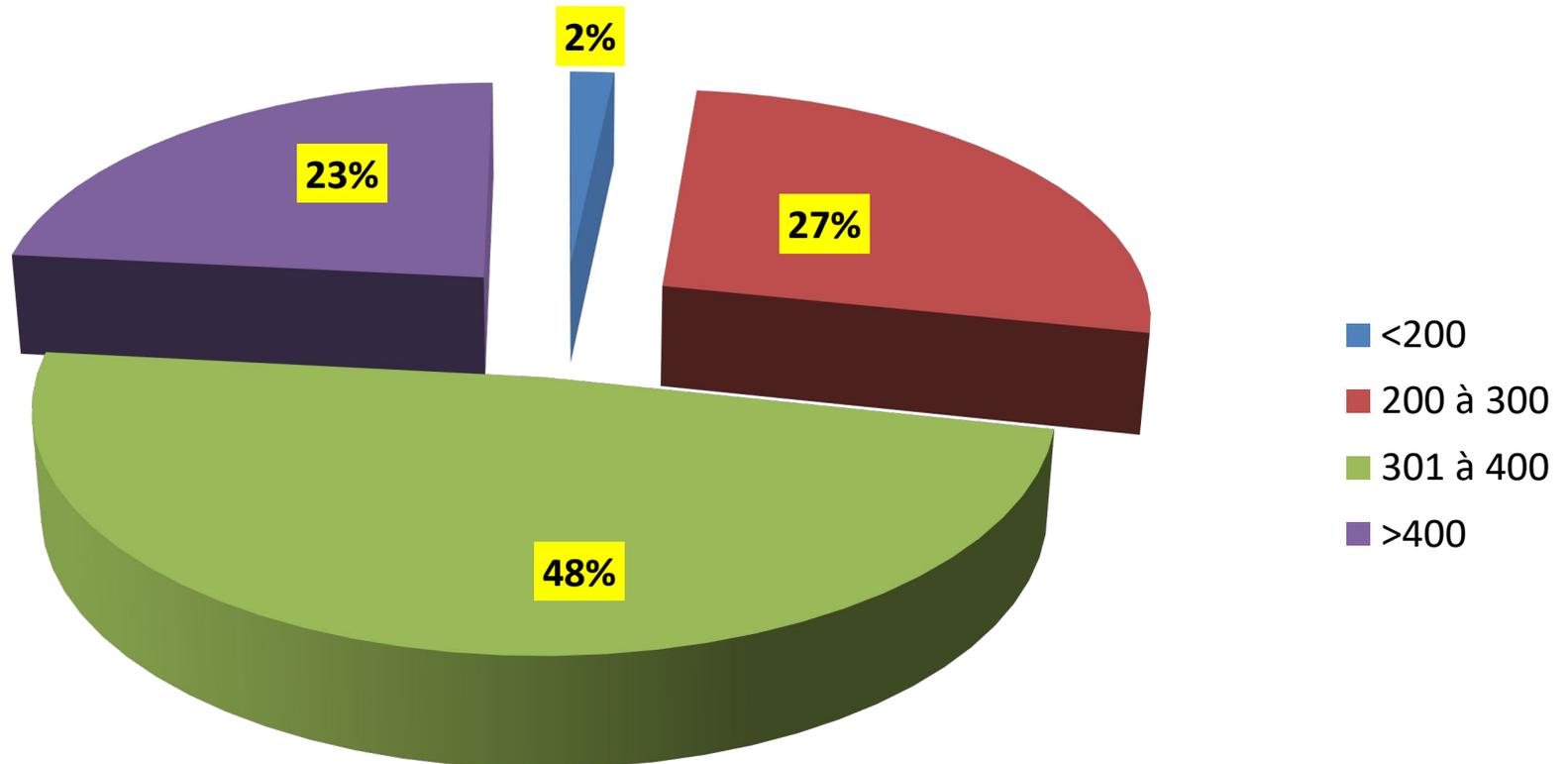
moyenne 216€



Cytia : 480€

Foncia : 360€

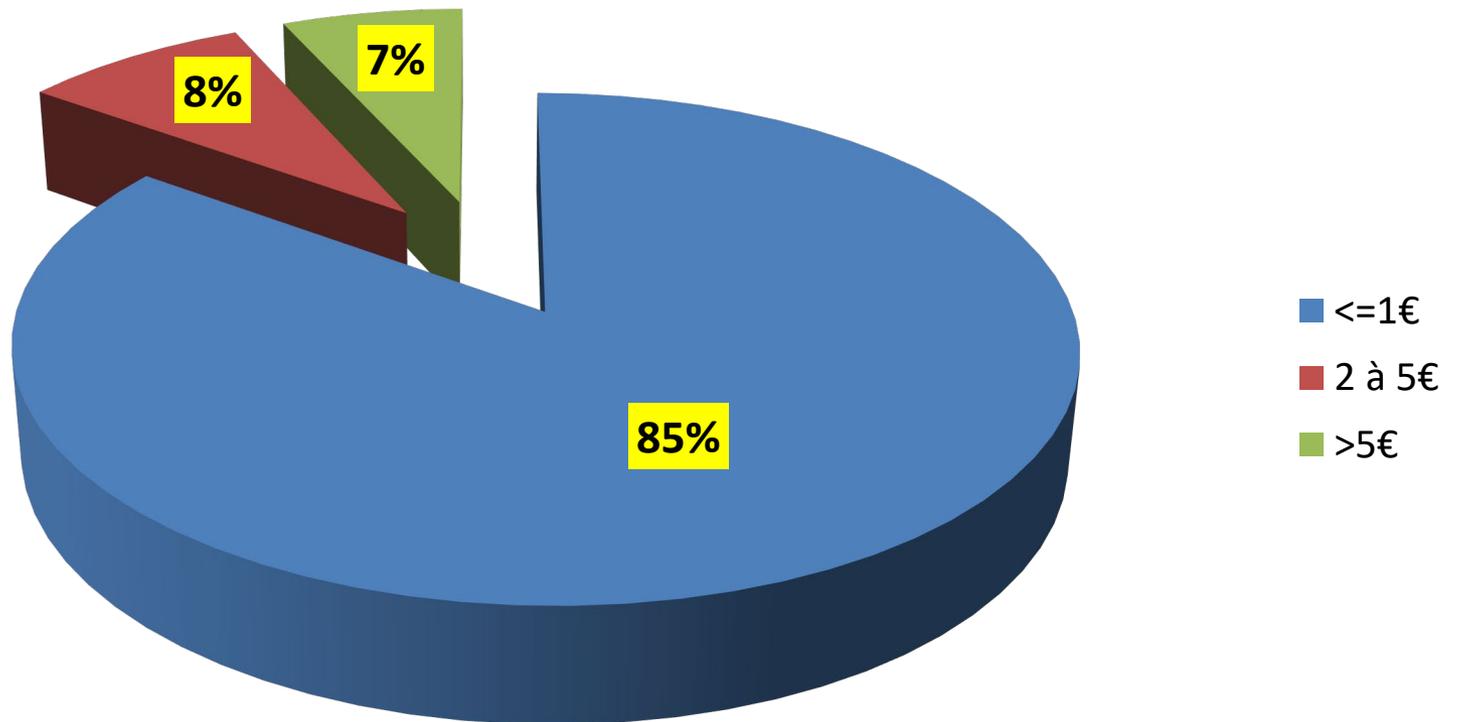
Mutations - Etablissement de l'Etat Daté



MOYENNE=357€ (380€ maxi à partir 1/06/2020)

ANALYSES DES CONTRATS DE SYNDIC - ADHERENTS ARCNA

Pénalités de retard pour non transmission de la fiche de copropriété



RAPPEL : 15€/j à partir 1/06/2020

A RETENIR

- ❖ *limiter la durée des contrats à 3 mois après la dernière AG*
- ❖ **Privilégier les contrats de durée 1 an**
- ❖ **Refuser le paiement des honoraires « annuel ou trimestriel d'avance »**
- ❖ Le cout des honoraires et des prestations particulières augmentent plus vite que l'inflation
- ❖ **Les syndics utilisent de plus en plus une tarification à la vacation pour des prestations incontrôlables**
- ❖ *Seul le tarif de l'état daté a été plafonné. Et pour les autres prestations particulières ???*

- **N'hésitez pas à nous faire des propositions d'améliorations**
- **N'oubliez pas de nous faire parvenir vos contrats dès votre AG**