



**ARCNA**

*Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique*

# **Le Contrat de Syndic**

Missions des Syndics

Comment bien négocier son contrat

Comment préparer un changement de syndic

**Formation du lundi 8 novembre 2021**

# Les thèmes que nous allons aborder

## Nous allons passer en revue les thèmes suivants :

- Quels sont les « Acteurs » d'une Copropriété ?
- Quelles sont les Missions du Syndic ?
- Comment bien négocier un Contrat de Syndic ?
- Comment préparer un changement de Syndic ?

# **Le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

**Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est précisé dans le Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.**

**Sa dernière mise à jour date du 1<sup>er</sup> juillet 2021.**



# Les « acteurs » de la copropriété

Pour qu'une copropriété soit un lieu de vie agréable il faut que tous les acteurs interprètent la même partition ...

## Mais qui sont ces acteurs ?

- Les résidents ... qu'ils soient copropriétaires ou locataires
- Les propriétaires ... qu'ils soient occupants ou bailleurs
- Le Syndicat des Copropriétaires
- Le Conseil Syndical
  
- Et ... bien entendu ...
  
- Le SYNDIC.

A chacun son rôle, à chacun sa place.

# Les « acteurs » de la copropriété : Les Résidents

**Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les résidents doivent respecter :**

- Les dispositions inscrites dans le Règlement de Copropriété.
- Le Règlement Intérieur décidé en Assemblée Générale.

**Pour les résidents locataires, il est donc important :**

- Que les Propriétaires bailleurs les informent.
- Que les membres du Conseil Syndical aillent au devant du nouvel arrivant afin de vérifier que les informations sont bien connues.

# Les « acteurs » de la copropriété : Les Propriétaires

Il peut, parfois, y avoir une certaine « animosité » entre les objectifs des Propriétaires occupants et ceux des Propriétaires bailleurs (particulièrement qu'en il s'agit de Propriétaires bailleurs qui sont principalement des Investisseurs souhaitant avant tout bénéficier des lois de défiscalisation du type « Loi Pinel » dont l'objectif est purement fiscal !

Pourtant, les uns et les autres devraient n'avoir qu'un seul objectif :

- La valorisation de leur patrimoine et donc le bon entretien de leur copropriété.

# Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndicat des Copropriétaires

Le Syndicat des Copropriétaires (SDC) est doté d'une personnalité juridique. C'est une personne morale de droit privé constitué par tous les propriétaires d'un même immeuble, sans aucune exception.

Le Syndicat des Copropriétaires vote toutes les décisions qui concernent la copropriété (budget prévisionnel, travaux...). Ces décisions sont prises en assemblée générale des copropriétaires qui se réunit au moins une fois par an.

Les pouvoirs du syndicat des copropriétaires sont essentiellement conçus en fonction des intérêts collectifs de l'immeuble. Ils reposent sur quatre axes : la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes, la défense des droits collectifs et les modifications apportées au règlement de copropriété.

## Les « acteurs » de la copropriété : Le Conseil Syndical

Le **Conseil Syndical** est composé de membres élus par le Syndicat des Copropriétaires lors d'une Assemblée Générale.

Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires.

Son rôle est non seulement consultatif, **mais réellement actif**, car il doit assister le syndic, contrôler sa gestion, et lui donner son avis sur toutes les questions concernant la copropriété.

Le syndic a donc tout intérêt à solliciter cette coopération qui va lui permettre d'avoir une action plus efficace.

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés ... mais ils peuvent se faire rembourser les frais engagés pour leur mandat.



# Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndic

Les missions du **Syndic** (quel que soit son statut « Professionnel » « Non professionnel dit Bénévole » ou « Coopératif ») sont définies par l'article 18 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965.

## Nous pouvons lister ses principales missions :

- De faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale. Il est d'ailleurs tenu de respecter les délais de réalisation de ces décisions votées et d'accorder un soin particulier aux décisions les plus urgentes.
- D'administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires à sa sauvegarde.

## Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndic

- De soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre.
- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
- D'assurer la conservation des archives relatives au Syndicat des copropriétaires.
- D'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001.

# Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndic

- D'immatriculer la copropriété selon les dispositions prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.
- D'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015.
- De mettre à la disposition des copropriétaires, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés selon les modalités définies par le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019.

# Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndic

Le syndic assure également la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- D'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat
- D'ouvrir, dans un établissement bancaire, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.
  - Un compte d'épargne est ouvert pour les Fonds Travaux

# Les « acteurs » de la copropriété : Le Syndic

## Le syndic est également chargé :

- De notifier sans délai au représentant de l'État dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement mettant en demeure l'autorité compétente en matière d'urbanisme de procéder à leur acquisition.
- D'informer les copropriétaires de l'existence d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribuant les services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne.

# La responsabilité du Syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

Le syndic engage sa responsabilité lorsqu'il commet des fautes dans le cadre de sa mission et qu'il en résulte un préjudice pour la copropriété.

- Tout d'abord, sa responsabilité peut être engagée vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.
  - Par exemple, il prend une décision sans l'accord de l'assemblée générale.
  
- La responsabilité du syndic peut également être engagée à l'égard d'un copropriétaire.
  - Par exemple, si un copropriétaire subit un trouble de jouissance de ces parties privatives en raison d'une inexécution de travaux par le syndic.

# La responsabilité du Syndic

- Enfin, lorsque des tiers, non copropriétaires, subissent un préjudice à cause d'une faute commise par le syndic dans l'exercice de son mandat, c'est la responsabilité du syndicat des copropriétaires qui est engagée.
  - Par exemple, un visiteur s'est blessé en tombant dans l'escalier par négligence du syndic qui n'a pas fait réparer l'escalier.
  - Le syndicat des copropriétaires peut toutefois se retourner ensuite contre son syndic.
- **ATTENTION** → La responsabilité des membres du Conseil Syndical peut – parfois – être mis en cause également, c'est pourquoi, il est impératif que les membres du Conseil Syndical soient couverts par une assurance RC/DJ comme c'est le cas avec l'adhésion à l'ARCNA.

# Relations entre le Syndic ET les acteurs de la copropriété

En, ce qui concerne les parties communes de la Copropriété, c'est – principalement – le Conseil Syndical, représenté par son Président qui est en relation directe avec le Syndic → D'où l'importance de bien clarifier ce point entre membres du C.S.

## Mais qui sont les interlocuteurs du Conseil Syndical :

- Le gestionnaire de copropriété → Collaborateur du Syndic, c'est lui qui est chargé des missions vis-à-vis du Syndicat des Copropriétaires.
- L'assistant du gestionnaire de copropriété → Selon la taille des Syndics, ce poste existe ... ou pas.
- Le comptable du Syndic → Pour toutes les questions liées à la mise en œuvre du budget de la copropriété.



## Relations entre le Syndic ET les acteurs de la copropriété

A l'ARCNA, nous avons pour, habitude de dire que :

**« *Nous avons le Syndic  
que nous méritons!* »**

Cela dépend donc de TOUS les « acteurs »

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

- Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et gérer les finances de la copropriété.
- Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel choisi parmi les copropriétaires.
- La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans.
- Cette durée est renouvelable.
- Il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

**Le Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définit le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.**

- Le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 a modifié celui du 17 mars 1967 et a également fait évoluer le contrat-type de syndic défini par le décret 26 mars 2015 qui est intégré en annexe du décret du 17 mars 1967.
- Ce nouveau contrat-type est entré en vigueur depuis le 02 juillet 2020 impliquant que toutes propositions de mandat ou de renouvellement doivent être basées sur le nouveau contrat-type de syndic modifié.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## Les évolutions majeures apportées au contrat-type de syndic :

Les modifications opérées sur le contrat-type se concentrent sur deux objectifs essentiels :

- Une mise à jour du contrat qui reprend les nouvelles dispositions légales issues de « l'ordonnance-copropriété » concernant la nomination, révocation ou démission du syndic.
- Un verrouillage des clauses qui présentaient des failles entraînant des abus.
- Par ailleurs est introduit dans le contrat, la notion de pénalités imputées sur la rémunération du syndic que ce soit en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical ou de la fiche synthétique demandée par un copropriétaire.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## Les modifications apportées au contrat-type de syndic :

### ➤ 2. Durée du contrat :

~~Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.~~

**Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.**

### ➤ 3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical :

Il ne s'agit plus d'une « révocation » mais d'une « résiliation » à l'initiative du Conseil Syndical qui passe par une décision d'Assemblée Générale

### ➤ 4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic :

Il ne s'agit plus d'une « démission du syndic » mais bien d'une « résiliation » qui passe par une convocation d'une Assemblée Générale

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## ➤ 6-1. La fiche synthétique de la copropriété :

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande – par lettre recommandée – dans le délai d'un mois (au lieu de 15 jours). A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) actuellement 15 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

A noter que « Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic » est supprimé.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## ➤ 6-2. La transmission de pièces au Conseil Syndical :

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic – par lettre recommandée – de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité 6 suivante : (montant fixé par décret) actuellement 15 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## ➤ 7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties :

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous : (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- La préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
- L'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## ➤ 7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières :

La rémunération due au syndic professionnel **au titre des prestations particulières** ~~particulières est calculée~~ :, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- Soit en application du **seul** coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises
- **Soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises. La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.**

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

La « standardisation » du Contrat de Syndic est une avancée importante pour tous les Syndicats de Copropriétaires qui permet :

- De faciliter sa lecture.
- la comparaison entre plusieurs projets.

Régulièrement les associations professionnelles des Syndic tendent de remettre en cause ce « Contrat type de syndic »

**Nous allons passer en revue les principaux points à vérifier lors de la négociation du Contrat de Syndic**



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de **36 mois**. (1)  
Il prendra effet le **16.10.2020** et prendra fin le **15.10.2023**. (2)  
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

- La date d'effet du contrat prend effet 1 jour franc après le vote en Assemblée Générale.
- Sa durée ne peut excéder 36 mois → Mais nous privilégions les contrats sur 12 mois
- Il est conseillé de prévoir une date de fin allant au maximum à 6 mois de la date de clôture de l'exercice comptable.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours/heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

- Le lundi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mardi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mercredi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le jeudi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le vendredi de **9h à 12h30 et de 14h00 à 16h30** ; Le samedi fermé.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

- Accueil physique : Le lundi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mardi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mercredi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le jeudi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le vendredi de **9h à 12h30 et de 14h00 à 16h30** ; Le samedi fermé.

- Accueil téléphonique : Le lundi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mardi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le mercredi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le jeudi de **9h à 12h30 et de 13h45 à 18h** ; Le vendredi de **9h à 12h30 et de 14h00 à 16h30** ; Le samedi fermé.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

- Ces horaires déterminent les périodes durant lesquelles nous pouvons intervenir auprès de notre Syndic.
- Ces tranches horaires s'imposent tant à chaque copropriétaire qu'aux membres du Conseil Syndical.
- Il est normal, pour les bonnes relations que nous devons entretenir avec les collaborateurs de notre Syndic de respecter ces horaires ... sauf cas d'urgence.
- Au-delà de ces horaires, notre Syndic est en droit de nous facturer en heures supplémentaires aux conditions au point 7.2.1.
- Il manque un numéro d'appel en cas d'urgence → Mais c'est souvent le Président du Conseil Syndical qui l'a ... pour en faire « bon usage ».

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété appliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 3 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure(s), **avec rédaction d'un rapport** /sans rédaction d'un rapport et en présence du Conseil Syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayez les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- Les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes,
- La gestion des règlements aux bénéficiaires.

Cet article précise – entre autre – le nombre de visites et vérifications de la copropriété → Chaque mot est important :

- ✓ Le nombre de visites → de 2 ou 4 semble bien
- ✓ La durée → 1 heure « minimum » .... En fait le « temps qu'il faut » !
- ✓ La rédaction d'un rapport → Indispensable pour avoir une trace écrite
- ✓ La présence des membres du Conseil Syndical → Il faut – à minima – qu'il soit représenté.



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 3 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure(s), **avec rédaction d'un rapport** /sans rédaction d'un rapport et en présence du Conseil Syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayez les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- Les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes,
- La gestion des règlements aux bénéficiaires.

- Les frais de reprographie et les frais administratifs sont inclus dans le forfait.
- Par contre les frais de timbres sont en sus → Poste à vérifier !
- Les déclarations de sinistres (D.O. ou auprès de l'assureur de la copropriété) sont inclus dans le forfait.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée minimum de **2 heure 00** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **9h à 19h30 du lundi au jeudi et de 9h00 à 16h30 le vendredi** :

- ~~par le syndic~~

- un ou plusieurs préposés (rayer la mention inutile)

- Dans la mesure du possible, il est intéressant de tenir l'Assemblée Générale dans les tranches horaires n'empiétant pas sur les soirées → Pensons aux collaborateurs du Syndic qui doivent tenir plusieurs A.G.
- Il faut savoir limiter le temps d'une A.G. car au bout de 2 heures nous constatons – souvent – un manque d'attention ; et, des départs « prématurés » ... surtout si nous « traînons » au-delà de 20 h !
- Il faut que le Conseil Syndical prépare très bien l'Assemblée Générale – avec le Syndic, afin quelle puisse se dérouler dans un « bon tempo »
- Le rôle du/de la Président/e de séance est primordiale



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.3 Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :  
(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- ~~la préparation, convocation et tenue de \_\_\_\_\_ assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de \_\_\_\_\_ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures ;~~
- l'organisation de 3 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée minimum d'une 1 heure , à l'intérieur d'une plage horaire allant de **9 heures à 12 heures 30** et de **14 heures à 19 heures** du jeudi au vendredi et de **9 heures à 12 heures** et de **14 heures à 16 h 30**.

- C'est souvent un point trop négligé et nous voyons régulièrement des contrats avec 1 seule réunion entre le Conseil Syndical et le Syndic !
- 3 réunions peut sembler un bon « compromis » :
  - 1 par semestre pour faire le point des dossiers et de la comptabilité
  - 1 pour valider les comptes et préparer l'Assemblée Générale.
- Les mots « d'une durée minimum » sont importants car ainsi, si la réunion dépasse 1 heure ... nous ne serons pas facturé.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.5 Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

4875 € HT + 975 € TVA
5850 € TTC

Cette rémunération est payable :

—D'avance / à terme échu

- Suivant la périodicité suivante : **trimestrielle**

Elle peut être révisée chaque année à la date du premier jour du trimestre suivant la date anniversaire selon les modalités suivantes : Augmentation limitée à un maximum de **1.5%**.

- **Le prix ne doit pas être le seul point de « négociation », ni le seul critère du choix du Syndic.**
- La moyenne se situe à environ 185 €uros TTC par lot principal
- Plus la copropriété est « petite » ... plus la moyenne sera élevée.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.1.5 Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

4875 € HT + 975 € TVA
5850 € TTC

Cette rémunération est payable :

—D'avance / à terme échu

- Suivant la périodicité suivante : **trimestrielle**

Elle peut être révisée chaque année à la date du premier jour du trimestre suivant la date anniversaire selon les modalités suivantes : Augmentation limitée à un maximum de **1.5%**.

- Souvent les honoraires sont perçus trimestriellement d'avance ... Nous avons déjà vu des syndic demandant le règlement annuel d'avance !
- Les Syndics essayent régulièrement de négocier des contrats de 3 ans avec comme contrepartie des index de revalorisation limitée.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayez la mention inutile) :

~~- de la somme de 50 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),~~

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayez la mention inutile) :

~~- de la somme de 50 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),~~

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

- Nous avons là un « grand classique » du Syndic qui propose l'option « de la somme de XX € ! Et souvent c'est 1 € symbolique ... alors même que la facture du sous-traitant sera pris en charge totalement par la Copropriété !
- Certes, il s'agit là d'une hypothèse ... mais cela n'empêche pas de choisir la « bonne option » dès la signature du contrat de syndic.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :  
Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

TARIF GESTIONNAIRE : **75.00 €** / heure hors taxes, soit **90.00 €** / heure toutes taxes comprises,

TARIF ASSISTANTE : **60 € H.T. €** / heure hors taxes, soit **75 € TTC** / heure toutes taxes comprises.

- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

**ATTENTION → Ces montants sont TRES variables selon les Syndics !**

- Il faut être attentif et savoir négocier.
- Les tarifs de ce contrat sont dans une moyenne.



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.2 Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3).

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 19 heures 30	<b>Au minimum 4 vacations Hors frais postaux</b>
Organisation de 1 réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du <b>7.1.3</b>	<b>2 Vacations</b>
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété <del>avec</del> rédaction d'un rapport/ <del>sans rédaction d'un rapport</del> et en présence du président du conseil syndical/ <del>hors la présence du président du conseil syndical</del> (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du <b>7.1.1</b>	<b>A la vacation</b>

**D'où l'importance de bien négocier en amont aux points 7.1.1. à 7.1.3.**

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.3 Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	<b>75.00 HT 90.00 TTC</b>
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	<b>75.00 HT 90.00 TTC</b>

- Le coût relatif à la modification du règlement de copropriété n'est pas souvent utilisé ... Toutefois, en cas de besoin il sera prudent de négocier un forfait;
- La publication se fait – normalement – par le notaire qui a enregistré les modifications et donc ... ne doit pas donner lieu à rémunération par le Syndic !

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.4 Prestation de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTAION	MODALITES DE TARIFICATION
Les déplacements sur les lieux	<b>A la vacation</b>
La prise de mesures conservatoires	<b>A la vacation</b>
L'assistance aux mesures d'expertise	<b>A la vacation</b>
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	<b>A la vacation</b>

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayez la mention inutile) :

- sans majoration
- ~~au coût horaire majoré de %.~~

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

La plupart des Syndics proposent l'option « au coût horaire majoré de X % »



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.6 Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<b>Offert</b>
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	<b>125.41 HT 150.49 TTC</b>
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	<b>75.00 HT 90.00 TTC</b>

Dans le cas de la mise en demeure d'un tiers par LR/AR, seuls les frais d'envoi seront à la charge de la copropriété.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	<b>Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'AG confiant au syndic les prestations concernées</b>
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	<b>A la vacation</b>
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	<b>A la vacation</b>
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	<b>A la vacation</b>
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	<b>A la vacation</b>
L'immatriculation initiale du syndicat	<b>75.00 HT 90.00 TTC</b>

A chaque fois que la tarification est proposé « A la vacation », il est toujours souhaitable d'essayer de négocier un « forfait ».

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10/07/65)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	25.08 HT 30.10 TTC
	Relance après mise en demeure	HT TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	75.00 HT 90.00 TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	75.00 HT 90.00 TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	0.00 HT 0.00 TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	75.00 HT 90.00 TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	83.61 HT 100.33 TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	75.00 HT 90.00 TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10/07/65 est de 380 € TTC	316.67 HT 380.00 TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10/07/65)	Offert

C

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

- S'agissant de **frais imputables aux seuls copropriétaires concernés**, ces points sont souvent acceptés comme tels lors de la négociation du contrat de syndic.
- **En ce qui concerne l'état daté :**
  - Il n'y a aucune obligation légale d'imposer un « pré état daté ».
  - Le montant de l'état daté est fixé par les textes légaux à 380,00 € TTC ... Nous nous apercevons que TOUS les Syndics se sont calés sur ce prix. Cela a toutefois permis de limiter les honoraires de très nombreux syndics qui facturaient nettement plus.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	25.00 HT 30.00 TTC  (Téléchargeable gratuitement sur extranet)
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	41.67 HT 50.00 TTC  (Téléchargeable gratuitement sur extranet)
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	25.00 HT 30.00 TTC  (Téléchargeable gratuitement sur extranet)
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967)	41.67 HT 50.00 TTC  (Téléchargeable gratuitement sur extranet)

Normalement tous ces documents sont mis en ligne par votre syndic ... et donc, comme indiqué sur ce contrat « téléchargeable gratuitement).



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	<b>A la vacation avec un minimum de 4 vacations (un devis sera fourni pour accord avant réalisation de la prestation)</b>
---	---	---

Bien entendu, si la convocation de l'Assemblée Générale est à la demande d'un copropriétaire (ou de quelques uns) pour régler des points personnels (comme par exemple l'autorisation de réaliser des travaux – qui impactent une partie commune – dans un appartement) les frais sont totalement à la charge du ou des demandeurs.

# Comment bien négocier son contrat de Syndic

## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous

Pour le syndic : en ses bureaux.

Pour le syndicat : à l'adresse de la copropriété.

Il faut que ce soit toujours le lieu de situation de l'immeuble qui soit pris en compte lors de la désignation de la juridiction compétente.

La formule « Pour le syndic : en ses bureaux » est parfois floue ... de quels bureaux s'agit-il ?

- L'agence de proximité ?
- Les bureaux du siège social de Syndic ?

Ces précisions ne sont pas neutre en cas de conflits.



# Comment bien négocier son contrat de Syndic

Le contrat de syndic comprend également 2 annexes qui reprennent :

- **Annexe 1** → La liste – **non limitative** – des prestations incluses dans le contrat.
- **Annexe 2** → La liste – **limitative** – des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

Cette 2<sup>ème</sup> annexe est intéressante à connaître car il faut s'y référer quand un syndic « essaye » de facturer d'autres prestations non comprises dans cette liste.

# Comment préparer un changement de Syndic

Nous venons de passer en détail tous les articles que nous trouvons dans un contrat de syndic ...

Qui peut prendre l'initiative de mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale un changement de Syndic ?

- **Le syndic en cours** → S'il ne souhaite pas être désigné à nouveau. Dans ce cas, il doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.
- **Le Conseil Syndical** → Qui doit déterminer – après étude et réflexion – s'il est opportun de mettre en concurrence le contrat du syndic en place.
- **TOUT copropriétaire** → Qui peut présenter une résolution à l'Assemblée Générale des copropriétaires pour demander de choisir le syndic qu'il propose.

# Comment préparer un changement de Syndic

Passons maintenant en revue les étapes à franchir pour bien préparer un changement de syndic pour sa copropriété.

- **Le Conseil Syndical doit impérativement s'investir dans cette mission.**
- En règle générale il faut prévoir un délai de 6 mois avant l'A.G.

La décision de changer de syndic est un acte majeur qui sera proposé – souvent à l'initiative du Conseil Syndical – à l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires.

## Au préalable, le Conseil Syndical devra avoir :

- ✓ Réalisé un bilan de l'action du syndic en cour justifiant son choix de proposer un changement de syndic.
- ✓ Préparé un cahier des charges qui servira à élaborer le contrat.
- ✓ Contacté 2 à 3 syndic pour négocier des devis.

# Comment préparer un changement de Syndic

## 1°) – Le bilan de l'action du Syndic en cours :

- Il est important que le Conseil Syndical convienne que le syndic en place ne peut plus continuer sa fonction. Cela passe par un bilan objectif de sa gestion :
  - Sa réactivité
  - Sa collaboration avec le Conseil Syndical
  - Sa tenue des éléments comptables de la copropriété
  - Sa politique tarifaire
  - Etc. ...
  - Sans oublier → La satisfaction des copropriétaires

# Comment préparer un changement de Syndic

Deux hypothèses sont alors possible :

- Soit le mandat est plutôt satisfaisant, justifiant éventuellement un recadrage du syndic ... mais pas de mise en concurrence.
- Soit le mandat est considéré comme « calamiteux » ... impliquant que le syndic soit changé.

Dans les 2 cas, il faut provoquer une réunion avec le Syndic :

- 1<sup>ère</sup> hypothèse → Lui faire part des griefs que nous avons et obtenir des garanties sur les mesures correctives ... afin de le stimuler pour qu'il s'améliore.
- 2<sup>ème</sup> hypothèse → Lui faire part des griefs et l'informer d'une mise en concurrence, sans lui indiquer que le notre souhait est un changement de syndic ...

# Comment préparer un changement de Syndic

## 2°) – Élaboration du cahier des charges :

Cette étape est nettement facilitée depuis l'entrée en vigueur du contrat type.

- Il est IMPERATIF que les syndics prospectés répondent sur la base du cahier des charges élaboré par le Conseil Syndical.
- Concrètement, 2 opérations devront être réalisées par le Conseil Syndical :
  - Déterminer les variables qui devront être incluses dans le forfait de base.
  - Fixer un montant des honoraires maximal pour les prestations non incluses dans le contrat de base

# Comment préparer un changement de Syndic

## Les variables de la copropriétés :

Concrètement, le contrat type prévoit 4 variables qui doivent être convenues entre les parties, il s'agit principalement :

- Du nombre minimum de visites de la copropriété qui doit assurer le syndic, en présence – ou non - du président du conseil syndical et avec – ou sans – rapport
- Du nombre minimum de réunion(s) du conseil syndical en présence du syndic.
- De la période de la tenue de l'assemblée générale pendant – ou en dehors – des heures ouvrables.
- De la durée de l'assemblée générale prévue au contrat
- Du coût de l'externalisation des archives



# Comment préparer un changement de Syndic

## 1) MODALITÉS DE VISITE(S) DE L'IMMEUBLE PAR LE SYNDIC

• Nombre de visite(s) de l'immeuble par le syndic

Avec rapport       Sans rapport

Avec présence obligatoire du président du conseil syndical

Sans présence obligatoire du président du conseil syndical

• Durée minimum de la visite  heure(s)

## 2) MODALITÉS DE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

• Assemblée générale ordinaire allant de  à  h. compris dans le forfait.

Soit une durée minimum de  heure(s)

• Tenue de  assemblée (s) générale (s) supplémentaire (s) compris dans le forfait.

Assemblée générale allant de  h. à  h. compris dans le forfait.

Soit une durée minimum de  heure(s) par assemblée générale supplémentaire

## 3) RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL AVEC LE SYNDIC

réunions par an avec le conseil syndical de  h. à  heures

soit une durée minimum de  heure(s) par réunion

## 4) EXTRANET

Extranet de base       Extranet étendu <sup>(1)</sup>

5) DURÉE DU CONTRAT DE SYNDIC :  12/24/36 MOIS <sup>(2)</sup>

# Comment préparer un changement de Syndic

## Le montant des honoraires :

Pour déterminer les honoraires de base, il faut prendre en considération plusieurs critères, dont les principaux sont :

- La localisation géographique.
- Le nombre de lots principaux.
- La nature des équipements et des services collectifs :
  - Gardiennage
  - Chauffage collectif
  - Ascenseur
  - Etc. ...
- Le taux d'impayés des charges

La base de données OSCAR donne une idée des tarifs pratiqués.

# Comment préparer un changement de Syndic

## 3°) - Les démarches auprès des syndics pressentis :

Il faut préalablement « cibler » au maximum 3 syndics à prospecter et fixer avec chacun d'eux un rendez-vous sur le site de la copropriété :

- Si le syndic ne souhaite pas un rdv sur site → **A écarter d'office.**
- Seule une visite complète de la copropriété avec le syndic :
  - Lui permettra d'avoir un réel aperçu du dossier pour lequel il va accepter de faire une proposition de contrat.
  - Vous permettra d'avoir une première impression de son professionnalisme
- Il faut être **TOTALEMENT** transparent vis-à-vis de ce syndic afin de lever toute ambiguïté ultérieure → Il s'agit dès ce premier contact de nouer une relation de confiance réciproque.

# Comment préparer un changement de Syndic

## Annexe 3 : Carte d'identité de la copropriété

<b>1. Nombre et type de lots principaux :</b>	
• logements :	
• commerces :	
• autre (définir) :	
<b>2. Date de construction de l'immeuble :</b>	
<b>3. Nombre de bâtiments que comporte la copropriété :</b>	
<b>4. Existence de parkings souterrains :</b>	
<b>5. Existence d'espaces verts et leur importance (nombre approximatif de m²) :</b>	
<b>6. Équipements :</b>	
• ascenseurs (nombre) :	
• chauffage collectif (éventuellement, type de chauffage) :	
• eau chaude collective :	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
• ventilation mécanique contrôlée :	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
• autres :	
<b>7. Présence d'un gardien (ou de plusieurs, dans ce cas mettre le nombre) :</b>	
<b>8. Présence d'employés d'immeuble (nombre) :</b>	
<b>9. Horaires traditionnels d'assemblée générale :</b>	De..... à.....
<b>10. Montant du dernier budget prévisionnel :</b>	
<b>11. Le taux d'impayés :</b>	
<b>12. Nombre de procédures en cours :</b>	
<b>13. La copropriété est-elle située dans le périmètre d'une ASL ou une AFUL ou d'union de syndicat ou fait-elle partie d'un syndicat principal ?</b>	
<b>14. Classement éventuel de la copropriété en Plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée ou autre dispositif d'intervention public :</b>	

15. Autre spécificité pouvant justifier une majoration ou minoration d'honoraires (archives externalisées...) :

16. Points divers à préciser :

# Comment préparer un changement de Syndic

Il est également IMPORTANT de questionner ce syndic prospecté sur son entreprise :

- Le Syndic doit se présenter et présenter son cabinet.
- L'UNARC a élaboré un « fiche d'identité du syndic » qui doit vous permettre de poser les « bonnes » questions au syndic prospecté
- Il est important de savoir qui sera en charge de votre copropriété :
  - Quel gestionnaire ?
  - Son expérience ?
  - Quel correspondant pour les points financiers ?
  - Comment joindre facilement et rapidement ces interlocuteurs ?
- Un point important également :
  - La qualité de son extranet ... outil indispensable pour suivre la gestion.

# Comment préparer un changement de Syndic

## Annexe 5 : Fiche d'identité du syndic

Année de création du cabinet du syndic :	
Carte professionnelle :	
Numéro de carte : _____ Date de validité : _____	
Compagnie assurant la responsabilité civile du syndic :	
<b>Montant de la garantie :</b>	
Numéro de la police d'assurance :	
Caisse de garantie :	
<b>Montant de la garantie :</b>	
Nombre d'année(s) d'expérience du gestionnaire qui sera en charge de la gestion de la copropriété : <input type="text"/> année(s)	
Nombre de salariés au sein du cabinet de syndic :	
Nombre de syndicats des copropriétaires par gestionnaire :	
Nombre de lots gérés par gestionnaire :	
Services en place au sein du cabinet (non externalisés) :	<input type="checkbox"/> <b>gestion administrative</b> <input type="checkbox"/> <b>comptabilité</b> <input type="checkbox"/> <b>Contentieux :</b> <input type="checkbox"/> <b>recouvrement des impayés</b> <input type="checkbox"/> <b>procédure contre tiers</b>

Expérience du cabinet :	<input type="checkbox"/> <b>gestion d'un gros programme de travaux</b> <input type="checkbox"/> <b>gestion des copropriétés en difficulté</b> <input type="checkbox"/> <b>gestion nouvelles copropriétés (moins de 10 ans)</b>
Banque assurant la gestion du compte séparé :	
Domaine(s) d'activité du cabinet :	<input type="checkbox"/> <b>syndic</b> <input type="checkbox"/> <b>gestion locative</b> <input type="checkbox"/> <b>transaction immobilière</b> <input type="checkbox"/> <b>courtier</b> (au sens de l'article 39 du décret) <input type="checkbox"/> <b>autre(s) : préciser</b>



# Comment préparer un changement de Syndic

## 4°) – Comment bien comparer les contrats de syndic pressentis :

Le premier critère reste incontestablement le sérieux et l'expérience du cabinet de syndic pour répondre aux exigences et aux besoins de la copropriété.

Il est essentiel, et doit même passer avant le coût des honoraires et celui des prestations particulières et privatives.

Il est difficile d'avoir un syndic « low-cost » et performant.

A l'inverse, nous pouvons être en présence d'un syndic présentant des tarifs élevés sans assurer pour autant une prestation satisfaisante !

C'est là ... toute la difficulté du choix que va devoir faire le Conseil Syndical.



# Comment préparer un changement de Syndic

Le Conseil Syndical va devoir – après une comparaison stricte – des diverses propositions reçues :

- Faire le choix entre les syndics afin de faire un pré-choix de celui qu'il va proposer à l'Assemblée Générale.
- Éventuellement revenir vers lui pour entamer une négociation sachant que le syndic sera prêt à faire un effort mais ne sera pas forcément disposé à céder à l'ensemble des demandes du Conseil Syndical.
- Décider celui qu'il présentera lors de l'Assemblée Générale.
  - **Important** → Ne présenter qu' 1 seul candidat.
- **Et surtout** → Respecter les règles d'inscription pour que cette résolution soit prise en compte par le syndic en place lors de l'élaboration de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

# Comment préparer un changement de Syndic

## 5°) – Comment informer les copropriétaires de la proposition que présentera le Conseil Syndical lors de l'Assemblée Générale :

Bien souvent ... pour ne pas dire tout le temps ... les membres du Conseil Syndical ne représentent que de faibles millièmes ... totalement insuffisant pour faire passer la résolution de changement de Syndic lors de l'Assemblée Générale.

Il est donc important d'accompagner cette démarche par une information précise auprès de TOUS les Copropriétaires :

- Au maximum → dès que la demande de mise à jour de cette résolution est transmise au Syndic en place
- En expliquant bien que c'est une démarche dans le seul intérêt du Syndicat des Copropriétaires.
- **ATTENTION** dans la formulation des écrits !

# Comment préparer un changement de Syndic

## 6°) – Maitriser le déroulement de l'Assemblée Générale :

Le Conseil Syndical doit également mettre en œuvre une stratégie pour le bon déroulement de l'Assemblée Générale qui devra voter sur le changement de Syndic, pour cela, il devra :

- Valider l'ordre du jour de l'Assemblée Générale → Afin de s'assurer que la résolution est bien inscrite et en bonne position.
- Prendre la Présidence de séance → Afin d'avoir la maîtrise de l'ordre de présentation des résolutions pour que celle proposant un nouveau Syndic soit votée avant celle proposant le maintien du Syndic en place.
- Faire du « lobbying » → Afin de récupérer le maximum de pouvoirs pour s'assurer la majorité requise (Vote à l'article 25)
- **ATTENTION** nous devons savoir que le Syndic en place fera, de son côté, tout ce qu'il peut pour garder son contrat !

# Comment préparer un changement de Syndic

## Que faut-il penser des « syndic en ligne » ?

Nous avons vu fleurir plusieurs propositions sur les réseaux pour des syndic en ligne qui nous proposent de « reprendre le contrôle de votre copropriété » et annonce une tarification au lot ... alléchante !

### MATERA



- 30% de charges en moyenne



Une gestion transparente



Des experts réactifs à votre disposition

### Syndic One

LE **VRAI** SYNDIC  
**EN LIGNE**  
**DES PETITS IMMEUBLES !**

# Comment préparer un changement de Syndic

Bien que le conseil syndical n'ait, d'après la [loi du 10 juillet 1965](#), qu'un pouvoir de contrôle et d'assistance du syndic, il se retrouve parfois missionné, par le syndic en ligne, de tâches qui ne lui sont normalement pas dévolues.

Le syndic en ligne lui délègue par exemple :

- ✓ la tenue des AG,
- ✓ la gestion de certains travaux
- ✓ les relevés des compteurs
- ✓ Et nombre d'autres tâches de proximité

Dans ce contexte, qui serait tenu pour responsable s'il y avait une erreur dans l'exécution de ces tâches ? La loi ne statue pas mais le doute reste entier.

# Comment préparer un changement de Syndic

## Et quid en cas de travaux ? :

- La copropriété a besoin de faire des travaux en urgence.
- Il est indispensable que l'organe décisionnaire soit sur place pour prendre une décision rapide.
- Ce n'est pas le syndic en ligne qui constate le problème, ce n'est pas lui qui choisit l'artisan, ce n'est pas lui qui fait le suivi du chantier mais c'est de son accord dont on a besoin pour mettre en œuvre les mesures nécessaires !
- Le syndic en ligne, situé parfois à plusieurs centaines de kilomètres, est un intermédiaire inefficace ajoutant de la lenteur inutile au processus.

# Comment préparer un changement de Syndic

Il appartient – bien entendu – au Syndicat des Copropriétaires, souvent à la demande du Conseil Syndical, de faire le choix de son Syndic entre les différentes possibilités offertes :

- Syndic professionnel de « proximité »
- Syndic professionnel « en ligne »
- Syndic non professionnel dit syndic bénévole
- Syndic coopératif

A chacun de faire son « bon » choix.

Pour vous aider dans cette démarche, vous pouvez vous référer à plusieurs publications que nous vous proposons.

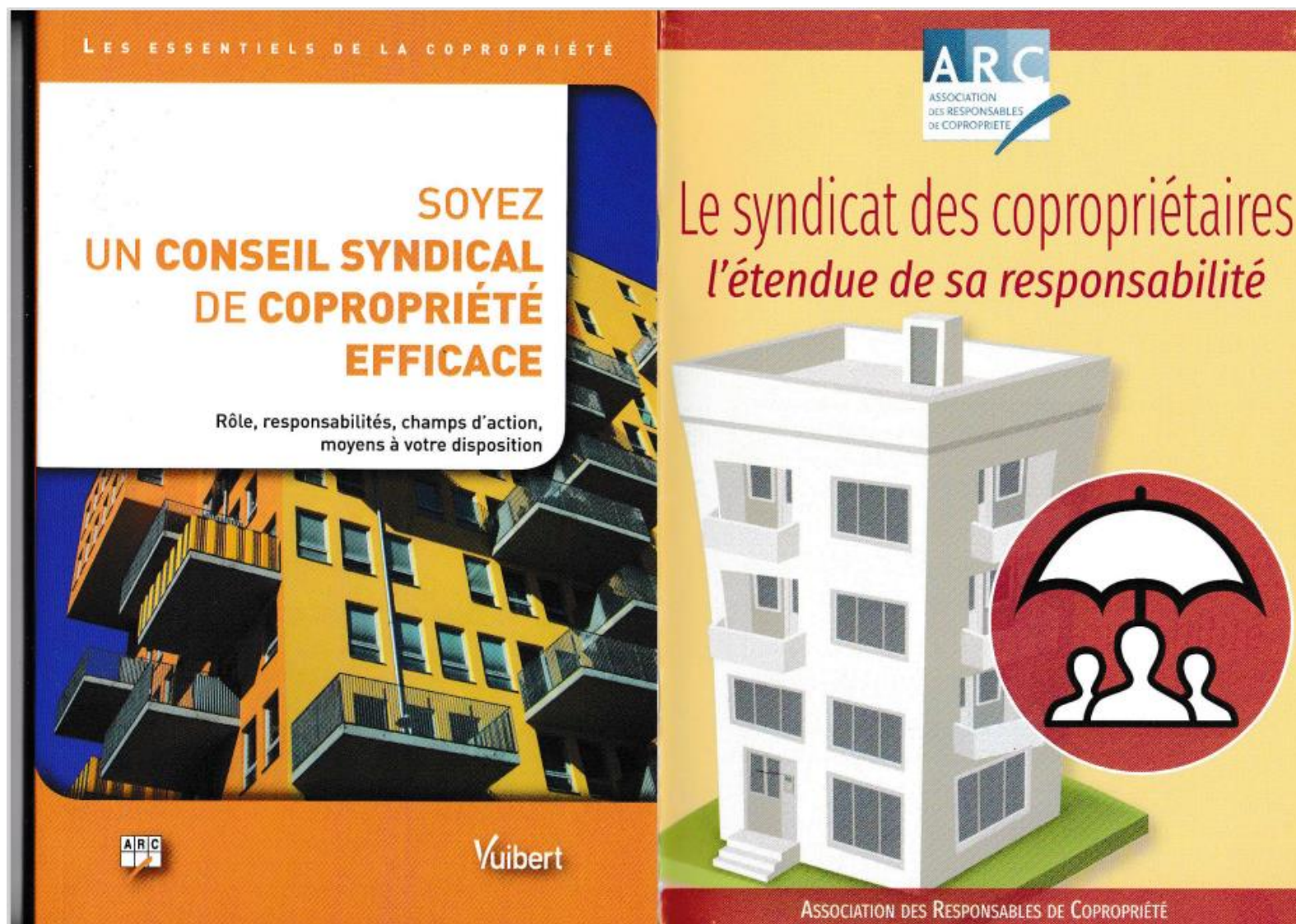


# Quelques références de documents





# Quelques références de documents



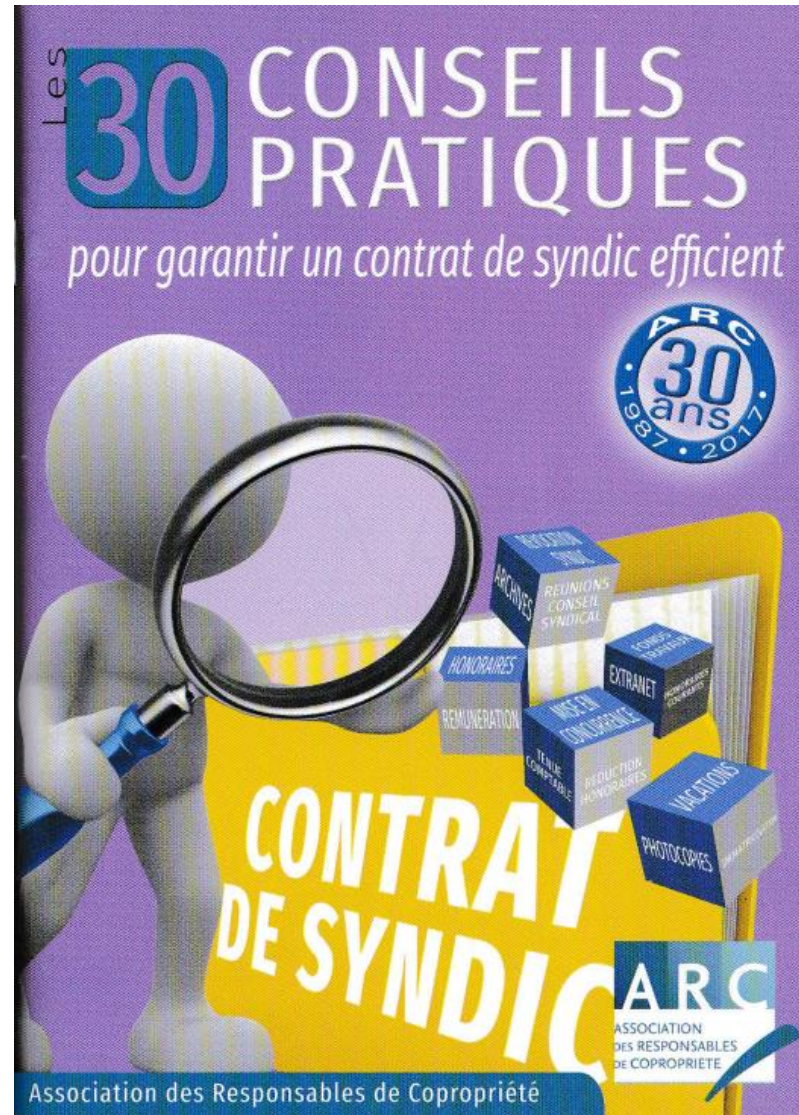


# Quelques références de documents





# Quelques références de documents



# Comment préparer un changement de Syndic

## En conclusion :

Le changement de Syndic est un acte **IMPORTANT** qui doit être murement réfléchi.

Nous devons bien comprendre que la mise en concurrence du contrat de syndic ne se fait pas à « la va vite » et implique un investissement certain et important du Conseil Syndical.

La démarche préalable du Conseil Syndical doit permettre de créer une relation de confiance professionnelle avec le Syndic retenu.

Cela passe également par une bonne information auprès de tous les membres du Syndicat des Copropriétaires.

**Tout savoir ... ou presque ... sur le Syndic**

**En espérant que cette présentation aura permis de répondre à nombre de vos interrogations**



**Merci de votre participation active**