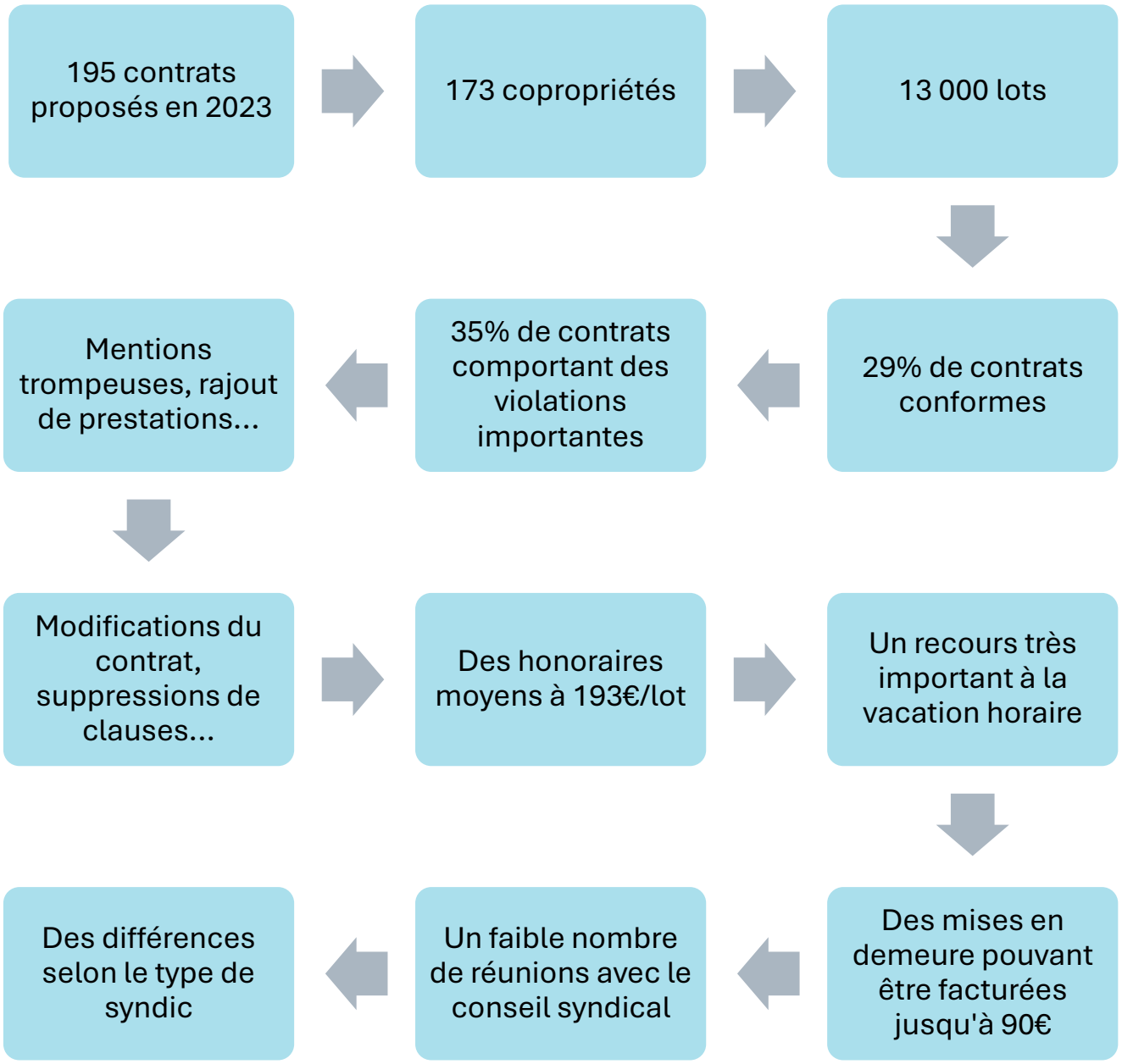
CLCV
Consommation
Logement
Cadre de Vie

CONTRATS DE SYNDIC : CONFORMITÉ, PRATIQUES ET RÉMUNÉRATION



NOVEMBRE 2025

SYNTHÈSE


195 contrats proposés en 2023
173 copropriétés
13 000 lots
29% de contrats conformes
35% de contrats comportant des violations importantes
Mentions trompeuses, rajout de prestations...
Modifications du contrat, suppressions de clauses...
Des honoraires moyens à 193€/lot
Un recours très important à la vacation horaire
Des mises en demeure pouvant être facturées jusqu'à 90€
Un faible nombre de réunions avec le conseil syndical
Des différences selon le type de syndic

Grands groupes *VS* Cabinets indépendants	
Grands groupes	**Cabinets indépendants**
- Un taux de conformité plus important (57 %).	- Des contrats contenant davantage d'irrégularités (taux de conformité de 12 %).
- Des honoraires de gestion courante (200 €/lot) et des vacations horaires plus chers (117 €).	- Des honoraires moins élevés, tant pour la gestion courante (188 €/lot) que les vacations horaires (91 €).
- Un recours à la vacation horaire systématique ou presque, rendant malaisé la possibilité de contrôler la facturation du syndic.	- Des prestations alternant vacation horaire ou facturation au forfait, selon les cas.
- Une définition minimaliste de la gestion courante, incluant rarement d'autres prestations que celles prévues par les textes.	- Des contrats plus nombreux à étendre la gestion courante et à y inclure d'autres prestations (mise en demeure, déplacement sur les lieux en cas de sinistre…).
- Des assemblées générales qui se tiennent majoritairement durant les heures ouvrables.	- Des assemblées générales qui se tiennent majoritairement en dehors des heures ouvrables.
- Des visites de l'immeuble plus souvent organisées avec le conseil syndical et qui donnent lieu à un rapport écrit.	- Des cas plus nombreux où les visites se font sans rédaction d'un rapport et en l'absence du conseil syndical.

LE CONTRAT DE SYNDIC…

… ou la cristallisation des litiges entre copropriétaires et professionnels

La définition des prestations de gestion courante a toujours été source de tensions entre les copropriétaires et les syndics. On peut situer l'origine de cette discorde en 1986, année de publication des textes de libéralisation des honoraires des syndics, mettant ainsi fin à plusieurs décennies de blocage des prix[1]. Cette liberté tarifaire a toutefois entrainé l'apparition de litiges d'un nouveau genre : la définition des prestations de base. En effet, quels actes relèvent, par leur nature, de la gestion courante pour lesquels le syndic est rémunéré ?

Abus et tentatives de définition de la gestion courante

Afin de paraître le plus attrayant possible d'un point de vue tarifaire, certains syndics n'ont pas hésité à restreindre les prestations de gestion courante pour les transférer au titre des prestations exceptionnelles, permettant ainsi une rémunération complémentaire en sus des honoraires de base. Déshabiller Pierre pour habiller Paul en quelque sorte. A ceci près que ce transfert de rémunération ne se voyait qu'en fin d'exercice et à la condition de scruter attentivement les comptes de la copropriété. Au fil des ans et concurrence entre les syndics oblige, la notion de gestion courante est devenue peu appréhendable par les copropriétaires tant elle variait d'un professionnel à un autre. Par ailleurs, au-delà de cet aspect peu propice à la comparabilité des offres, se posait la question de la définition même de la gestion courante. En d'autres termes, un syndic peut-il définir librement les prestations comprises au titre de ses honoraires de base ?

En 1995, la Commission des clauses abusives va prendre une première recommandation, dans laquelle sont visées neuf clauses considérées comme entrainant un déséquilibre significatif entre les parties, dont celles ayant pour objet ou pour effet de *« restreindre la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique* « divers » *»*[2]. Toutefois, aucune liste des prestations de gestion courante n'est définie. Ce travail sera réalisé par le Conseil national de la consommation (ou CNC) qui, en 1997, va rendre un avis en vue de donner des suites positives à la recommandation de la Commission des clauses abusives. Sont alors définies deux listes, l'une concernant les prestations de gestion courante, l'autre les prestations particulières, sans préciser toutefois si ces listes sont limitatives ou non[3]. Par ailleurs, le rapport du CNC ne fixe pas de modèle de contrat mais indique la nature des informations qui doivent y figurer. Force est de constater que cet avis n'aura aucun impact sur le terrain, les professionnels ne cherchant pas à le respecter, voire n'en ayant pas connaissance.

Fin 2005, le phénomène s'amplifie, avec une multiplication des litiges concernant la gestion courante. Les conclusions d'une enquête de la DGCCRF sont accablantes[4] : *« Les investigations ont mis en évidence de nombreuses anomalies ou dysfonctionnements (…) ; des situations peu satisfaisantes ont été fréquemment relevées notamment pour ce qui concerne l'information des copropriétaires, la gestion parfois autoritaire des copropriétés ou la consultation limitée des assemblées générales sur les projets de travaux »*. Thierry Breton, alors ministre des Finances, montre sa volonté de fixer par voie normative une liste des prestations de gestion courante. Face à l'opposition des professionnels, une voie médiane sera mise en place, à savoir la convocation, à nouveau, du Conseil national de la

[1] Voir l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence et l'arrêté n° 86-63 du 2 décembre 1986.
[2] Recommandation n° 96-01 du 17 novembre 1995.
[3] Rapport et avis du 18 février 1997.
[4] Enquête menée auprès de 250 syndics sur 44 départements assurant au total la gestion de 12 000 copropriétés.

consommation, avec l'objectif de définir (encore) une liste des prestations de gestion courante. Un second avis est ainsi rendu en 2007, soit dix ans après le premier[5]. Une liste de 44 prestations relevant de la gestion courante est alors définie, s'inspirant des travaux réalisés en 1997, sans aborder toutefois la question des prestations exceptionnelles. Mais contrairement au précédent avis, les pouvoirs publics veulent s'assurer que ces travaux n'aient pas eu lieu en vain. Pour ce faire, il est expressément indiqué dans l'avis qu'un bilan sera effectué par la DGCCRF au 31 décembre 2008 et que s'il devait être négatif, un arrêté de publicité des prix serait alors publié. Une véritable épée de Damoclès qui, cette fois, va pousser les syndics à réagir.

Les syndicats professionnels vont ainsi mettre en place un modèle de contrat s'inspirant des préconisations de l'avis du Conseil national de la consommation et demander à leurs membres de le respecter[6]. Cette démarche se fait néanmoins sur la seule base du volontariat et la réalité de la bonne application de l'avis demeure floue, tant les résultats des différentes enquêtes réalisées par la DGCCRF, les professionnels ou encore les associations de consommateurs, s'avèrent contradictoires[7]. Ces différences s'expliquaient notamment par la méthodologie employée : fallait-il rechercher uniquement si les prestations de gestion courante définies par le Conseil national de la consommation étaient bien comprises dans les honoraires de base du syndic ou le contrôle devait-il également porter sur les prestations exceptionnelles et s'assurer que ces dernières ne permettaient pas un contournement du texte ? A titre d'exemple, alors que la consultation du conseil syndical lorsque sa saisine est obligatoire doit être comprise dans la gestion courante, certains syndics facturaient cette prestation en cas d'urgence, rajoutant ici une hypothèse non-prévue dans l'avis du CNC.

Un arrêté, que la postérité associera au nom du Secrétaire d'Etat chargé de la consommation de l'époque, à savoir Hervé Novelli, sera finalement pris en 2010 pour mettre fin à toute polémique[8]. Le texte reprendra l'avis de 2007, à quelques modifications rédactionnelles près et avec une précision terminologique. Si l'avis fixait une liste de prestations invariables de gestion courante, sous-entendue qu'elles s'appliquent à toutes les copropriétés, l'arrêté détermine quant à lui une liste *minimale* de prestations de gestion courante.

En 2011, la Commission des clauses abusives rend une seconde recommandation, visant cette fois 24 clauses à éliminer dans les contrats de syndic, notamment celles dont la définition n'est pas précise et ne permettent pas de déterminer si elles sont ou non incluses dans une prestation de gestion courante[9]. Mais, malgré l'arrêté et cette nouvelle recommandation, subsiste une difficulté : cette liste minimale peut-elle être élargie uniquement de par la volonté des parties (hypothèse du syndic qui souhaiterait inclure davantage de prestations au titre de sa gestion courante par exemple) ou d'autres missions, au regard de leur nature, seraient-elles susceptibles de relever de la gestion courante, sur décision du juge par exemple ?

Les apports de la loi ALUR

Finalement, la loi ALUR de 2014[10] mettra un terme aux débats et difficultés en instaurant un contrat type[11]. La rémunération du syndic au titre de ses missions de gestion courante est forfaitaire, la liste des prestations de base étant non-limitative, et les prestations exceptionnelles sont désormais définies

[5] Rapport et avis du 27 septembre 2007.
[6] Voir *AJDI* 2007. 910 (nouveau contrat FNAIM) et *AJDI* 2008. 107 (nouveau contrat CNAB).
[7] Voir par exemple la Réponse ministérielle n° 47310 (*JOAN Q* 30 juin 2009, page 6620) qui fait état d'un taux de conformité de 89 % alors que l'enquête de la CLCV réalisée à l'époque pointait un taux de conformité d'à peine 13 % (*Avis du CNC : quelle application par les syndics ?* - avril 2009).
[8] Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, NOR : ECEC1007420A.
[9] Recommandation n° 11-01 du 15 septembre 2011.
[10] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ite « Loi ALUR »).
[11] Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

de façon exhaustive, sans possibilité d'y déroger. En 2019, l'ordonnance de réforme complètera le dispositif en instituant des sanctions financières en cas de non-respect du contrat type (amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale)[12]. Le contrat est donc intangible, à charge pour le professionnel de le renseigner uniquement « en remplissant les blancs » lorsque cela est requis. On le voit, si le législateur a tardé à intervenir, estimant sans doute qu'il n'avait pas à s'immiscer dans des relations contractuelles purement privées, il a finalement tranché, mettant fin à des débats étalés sur plus de vingt ans.

Désormais, il est possible de comparer différents contrats de syndic entre eux, chacun comportant une même présentation et une liste identique de prestations relevant de la gestion courante. Pour autant, le sujet n'est pas clos et les abus persistent.

La situation aujourd'hui

En 2018, nous avions réalisé une étude afin de nous assurer du respect du contrat type. Celle-ci montrait un taux de conformité de 26 % ; autrement dit, 74 % des contrats étudiés comportaient des irrégularités. Suite à cette étude, nous avions suggéré des modifications techniques du contrat type portant notamment sur l'obligation de mentionner systématiquement les honoraires en HT et TTC ainsi qu'une explicitation des modalités de facturation des prestations exceptionnelles afin que soit interdit la pratique du panachage consistant à cumuler forfait et vacation horaire. Des éléments qui seront effectivement repris par le décret du 2 juillet 2020 pris en application de l'ordonnance de réforme d'octobre 2019[13]. En revanche, notre proposition concernant l'interdiction expresse de tout forfait de vacation horaire n'a pas été reprise, tout comme celle prévoyant de fixer au moins une réunion du conseil syndical dans la gestion courante du syndic.

En 2024, la DGCCRF a publié les résultats d'une étude portant sur les contrats proposés en 2021-2022[14]. 457 syndics ont ainsi été contrôlés. Bilan de l'enquête : un taux d'anomalie de 65,4 %, 313 établissements en infraction, donnant ainsi lieu à :

- 2 amendes
- 1 proposition de transaction pénale
- 150 injonctions
- 134 avertissements
- 9 procès-verbaux pénaux
- 41 procès-verbaux administratifs

Preuve s'il en est qu'il reste encore beaucoup à faire, même si, nous le verrons, les anomalies constatées peuvent être d'importance diverse.

C'est pourquoi nous avons réalisé une seconde enquête, portant sur le respect du contrat type, mais également sur la rémunération du syndic. Alors même que les professionnels ne cessent de demander une revalorisation de leurs honoraires, il nous a paru intéressant de nous pencher sur ce sujet afin de voir ce qu'il en est réellement, mais en abordant également les honoraires annexes, ceux réclamés au titre des prestations exceptionnelles. Nous avons également étudié certaines clauses du contrat, notamment celle relative à sa durée, permettant d'appréhender la pratique des professionnels en ce domaine. L'occasion ainsi de faire un bilan le plus complet possible des pratiques des syndics, tant au regard de leurs tarifs que des conditions qu'ils proposent au sein de leur contrat.

[12] Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.
[13] Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.
[14] https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/laction-de-la-dgccrf/les-enquetes/syndics-de-coproprietes-le-contrat-type-pas-toujours

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

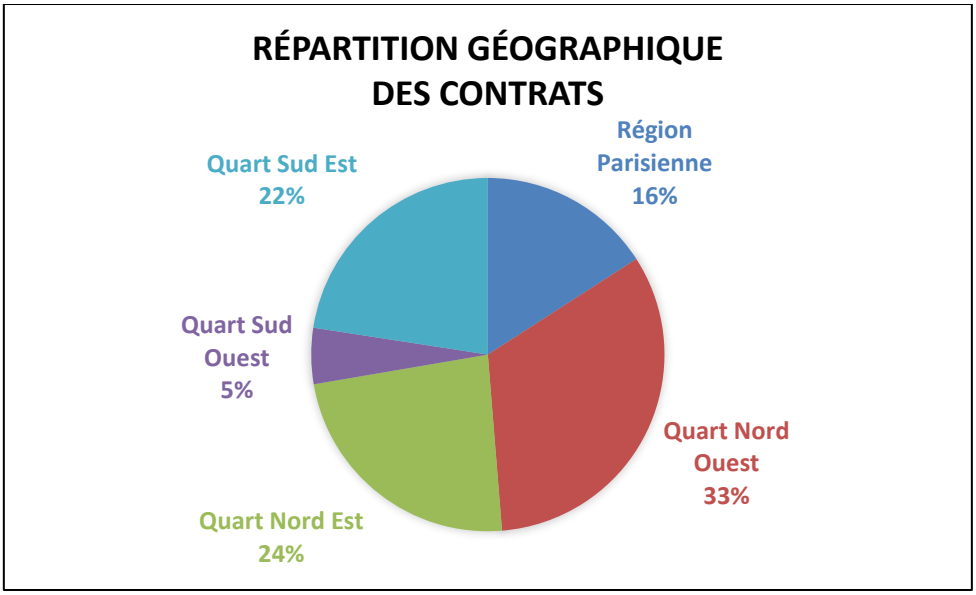
Le décret du 26 mars 2015 a instauré un modèle type de contrat que les syndics sont tenus de respecter ainsi qu'une liste limitative des prestations exceptionnelles susceptibles de donner lieu à une rémunération complémentaire en sus des honoraires de base. Ces documents constituent réciproquement les annexes 1 et 2 du décret du 17 mars 1967.

Nous nous sommes intéressés aussi bien à la forme du contrat (respect de la présentation fixée par le modèle type) qu'à son contenu (réécriture de certaines clauses, ajouts, suppressions…). Nous avons attaché une importance particulière à certaines prestations, aux montants des honoraires demandés et aux modalités de facturation (vacation ou forfait).

I- DÉSCRIPTIF DE L'ÉCHANTILLON

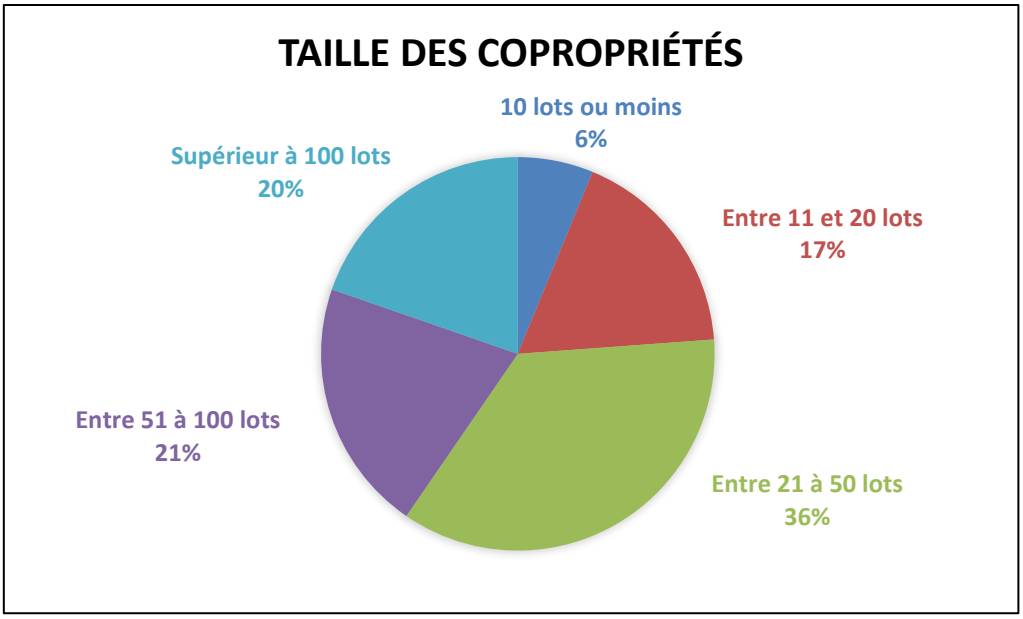
Dans le cadre de la réalisation de la présente étude, nous avons recueilli **195 contrats de syndics** (72 proposés par des grands groupes, soit 37%, et 123 par des cabinets indépendants, soit 63 %) conclus en 2023, concernant **173 copropriétés** représentant au total plus de **13 000 lots principaux**.

Les résidences étudiées sont réparties sur **48 départements** situés en France métropolitaine :



Le parc immobilier ne se limitant pas à la seule région parisienne, nous avons fait en sorte que cette zone géographique ne soit pas surreprésentée dans notre échantillon, ce qui aurait pu avoir des incidences, notamment en matière d'honoraires. Si le quart Sud-Ouest demeure peu présent, cela n'est pas le cas des autres régions dont les taux sont relativement significatifs (entre 16 % et 33 %).

Concernant la taille des copropriétés étudiées, 23 % ont 20 lots principaux ou moins et 20 % en ont plus de 100. Entre ces deux limites, 36 % des copropriétés de notre échantillon ont entre 21 et 50 lots principaux et 21 % des immeubles ont entre 51 et 100 lots.



II- MÉTHODOLOGIE RELATIVE AUX CRITÈRES DE CONFORMITÉ DES CONTRATS

Le contrat-type est un document long (douze articles et une annexe, le tout accompagné de nombreux tableaux, soit une dizaine de pages environ) et prérédigé. S'agissant d'un modèle, **les syndics ne peuvent en aucune façon le modifier mais uniquement le compléter lorsque des informations particulières doivent être précisées** (le montant des honoraires par exemple, ou les heures d'accueil physique des copropriétaires au cabinet). Le professionnel doit donc uniquement « remplir les blancs ».

Par ailleurs, si le contrat type applicable en matière de baux d'habitation comprend une clause permettant aux parties de fixer des conditions particulières[15], il n'en est rien en matière de copropriété. **Le syndic ne peut donc modifier une clause, la compléter et encore moins la supprimer, le modèle étant figé et intangible.** Le formalisme du contrat est également très strict. En effet, certaines stipulations contiennent différentes mentions que le syndic doit rayer. A titre d'exemple, l'article 7.1.1 du contrat type fixe les modalités de visite de l'immeuble par le syndic *(voir ci-dessous)*. Celui-ci doit préciser leur nombre et durée et indiquer notamment si elles se font en présence ou non du président du conseil syndical.

7.1.1. Contenu du forfait *(extraits)*

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 ... visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de ... heure (s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical *(rayer les mentions inutiles)*. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Comme indiqué, le syndic doit rayer les mentions inutiles et non les supprimer purement et simplement, ceci afin que les copropriétaires aient connaissance des différentes options qui s'offrent

[15] Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

à eux. Cette analyse est d'ailleurs confirmée par la DGCCRF qui, dans une étude publiée fin novembre 2017, précise bien que supprimer une mention au lieu de la rayer *« n'est pas conforme à l'objectif poursuivi par la loi d'information complète des copropriétaires quant aux choix offerts par le contrat »*.

De fait, pour être conforme, le contrat de syndic doit reprendre intégralement le modèle fixé par décret, sans altération, ni modification, en respectant les consignes données lorsqu'une ou plusieurs mentions doivent être rayées. Si ces conditions ne sont pas respectées, le contrat méconnait le modèle type et le syndic est en infraction.

Néanmoins, toutes ces irrégularités ne sauraient être considérées comme d'égale importance. On ne peut comparer le syndic qui supprime une mention au lieu de la biffer avec celui qui modifie complètement le contrat et y rajoute des prestations non-comprises dans le texte initial. **C'est pourquoi nous avons classé les infractions constatées en fonction de leur gravité.**

Ainsi, toute modification du contrat type constitue une **« irrégularité »**. Le taux d'irrégularité défini par la présente étude montre donc le nombre de contrats qui ne respectent pas le modèle type en intégralité. Une exception : lorsque la modification d'une clause est dans l'intérêt exclusif des copropriétaires (absence de limite quant à la durée de l'assemblée générale par exemple), le contrat est considéré comme **conforme** sur ce point.

Toute irrégularité constitue, soit une **« anomalie »** lorsque ses conséquences sont minimes, soit une **« violation directe »** du contrat lorsqu'elle aboutit à pénaliser lourdement les copropriétaires. De manière générale, nous avons adopté une position relativement souple, l'important étant de mettre en évidence les abus caractérisés.

Ont été considérées comme des « anomalies » :

- *L'indication des honoraires uniquement en TTC ou sans précision*

Le contrat-type impose que toutes les sommes pouvant être réclamées par le syndic, tant au niveau des honoraires de base que des prestations exceptionnelles, soient mentionnées en HT et TTC. L'objectif est d'éviter d'induire en erreur les copropriétaires en écartant tout risque de confusion. Lorsque les honoraires sont uniquement mentionnés en TTC, nous avons estimé qu'il ne s'agissait que d'une anomalie dans la mesure où le montant qui sera réclamé par le syndic correspond à celui indiqué dans le contrat, sans que les copropriétaires n'aient à en reconstituer le prix en y rajoutant la TVA. De même, l'absence de toute mention HT ou TTC a été considérée comme ne permettant pas au syndic d'arguer qu'il s'agit d'un montant hors taxes, l'article 1190 du Code civil précisant que, dans le doute, *« le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé »*.

- *Les modalités de facturation*

Sont ici visées les cas où le syndic applique des honoraires différenciés selon l'heure ou la personne qui assiste à l'assemblée générale ou lorsqu'une vacation horaire différente est fixée pour certaines prestations. Aux termes de l'article 7.2.1 du contrat-type, la rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée pour chacune d'elles, soit en application du *« seul cout horaire »* défini, soit en application d'un tarif forfaitaire exprimé en HT ou TTC. Le terme *« seul »*, introduit dans le contrat type suite au décret de 2020, démontre qu'il n'est possible de déterminer qu'une vacation horaire unique, sans possibilité de la faire varier selon la nature de la prestation visée, la personne qui en assure l'exécution (gestionnaire, assistant…) ou encore l'heure à laquelle la prestation est réalisée (entre 18 h et 20 h, après 20 h …). De fait, pratiquer des vacations horaires différenciées est illégal. Pour autant, nous les avons considérées comme des anomalies et non des violations importantes du contrat dès lors que leur montant est clairement indiqué et déterminable par les copropriétaires. De même, tout panachage d'honoraires est interdit (application d'un forfait de base auquel se rajoute une vacation horaire). Mais, ici encore, l'information étant assurée et le

montant de la rémunération déterminé, nous n'avons pas voulu adopter une position trop stricte, même s'il était tout à fait entendable, sur le principe, de considérer ces pratiques comme des violations.

Enfin, la rémunération du syndic pour les prestations visées à l'article 9 du contrat, c'est-à-dire celles dont le coût est imputable au seul copropriétaire concerné, est normalement définie uniquement de façon forfaitaire. Cela résulte de la terminologie employée (*« Tarification pratiquée »* au lieu de *« Modalités de tarification »* dans les autres cas) et des mentions figurant dans la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, ce document ne faisant référence qu'aux seuls montant forfaitaires sans possibilité d'y prévoir des vacations horaires[16]. Dans la pratique, la majorité des syndics prévoit des modalités de facturation au forfait ou à la vacation en fonction de la prestation en question. Pour autant, cette spécificité de l'article 9 du contrat type ne nous a pas paru suffisamment documentée et explicite au regard de la rédaction des textes, de sorte que des syndics pouvaient, malgré leur bonne foi, être en infraction. En conséquence, nous n'avons pas comptabilisé les cas où une vacation horaire était proposée à la place d'un montant forfaitaire.

- *Les modifications du contrat*

Ne sont ici concernées que les modifications mineures du contrat, telles que le déplacement ou la réécriture de certaines clauses, peu impactante pour les copropriétaires. En revanche, les modifications qui ont des conséquences financières auprès des copropriétaires (suppression des clauses relatives aux indemnités versées en cas de remise tardive d'un document demandé par le conseil syndical par exemple) constituent bien des violations du contrat-type, et non de simples anomalies (voir ci-après).

Comme indiqué *supra*, les modifications effectuées dans l'intérêt des copropriétaires n'ont pas été considérées comme des irrégularités et ne sont donc pas comptabilisées.

- *Les mentions non-apparentes*

Sont ici visées les mentions du contrat type qui ont été supprimées par le syndic alors qu'elles auraient dû être rayées de façon à les laisser apparentes.

- *L'absence d'indemnité en cas de recours à un archiviste ou de dispense de mise en place d'un Extranet*

L'assemblée générale peut décider, en cours de mandat, de confier les archives à un archiviste ou dispenser le syndic de mettre en place un Extranet. Le contrat doit alors prévoir l'indemnité que versera le syndic au syndicat dans la mesure où il est déchargé d'une mission qui lui incombait initialement et pour laquelle il est rémunéré. Cette indemnité peut ainsi être déterminée, soit de façon forfaitaire, soit au réel au regard du coût facturé à la copropriété par le prestataire.

Dans la pratique, bon nombre de syndics prévoient une indemnité forfaitaire purement symbolique, de l'ordre de quelques euros seulement. Il aurait été paradoxal de considérer comme conforme un contrat prévoyant une telle indemnité alors que celui ne prévoyant aucune somme, voire supprimant la clause, serait considéré comme illégal. On peut difficilement considérer qu'un syndic respecte l'esprit d'un texte lorsqu'il s'engage à verser une indemnité d'un euro seulement en cas de recours à un archiviste. De fait, nous avons considéré que l'absence d'indemnité ne constituait pas une violation du contrat type mais une simple anomalie.

[16] Arrêté du 30 juillet 2021 (NOR : ECOC2121940A).

Ont été considérées comme des « violations » :

- *L'indication des honoraires uniquement en HT*

Si nous avons considéré que l'indication des honoraires uniquement en TTC ou sans précision ne constituait qu'une anomalie, il en va tout autrement lorsque la rémunération est exprimée hors taxes. En effet, cette présentation est susceptible d'induire en erreur les copropriétaires, lesquels peuvent ne pas estimer correctement le montant susceptible de leur être réclamé. Par ailleurs, cela oblige à reconstituer le prix TTC de la prestation. C'est pourquoi nous avons considéré qu'il s'agissait ici d'une violation directe du contrat-type.

- *Indemnité non-conforme en cas d'absence de transmission de la fiche synthétique*

Le syndic est tenu de transmettre au copropriétaire qui en fait la demande la fiche synthétique de l'immeuble, et ce dans un délai d'un mois. À défaut, il doit s'acquitter d'une pénalité de 15 € par jour de retard[17]. Nous avons considéré que tout contrat prévoyant un montant inférieur à ce minimum constituait une violation du modèle type.

- *Indemnité non-conforme en cas d'absence de transmission d'un document demandé par le conseil syndical*

Les conseillers syndicaux disposent d'un droit d'accès à tous les documents concernant la gestion de la copropriété. Toutefois, certains syndics faisant de la rétention d'informations, les pouvoirs publics ont instauré une pénalité financière de 15 € par jour de retard, en cas d'absence de remise des documents demandés passé le délai d'un mois[18]. À l'instar de la fiche synthétique, nous avons considéré que tout contrat prévoyant un montant inférieur à 15 € en cas de remise tardive d'un document réclamé par le conseil syndical était illégal.

- *L'état daté*

L'état daté est le document que le syndic doit réaliser en cas de vente d'un ou plusieurs lots en copropriété. Si le montant des honoraires accomplis pour cette prestation a longtemps été libre, la loi ALUR de 2014 est intervenue pour l'encadrer, mettant ainsi fin à certains abus constatés, des syndics réclamant parfois des sommes très importantes sans réelle corrélation avec la charge de travail accomplie à cette occasion (plus de 500 €, voire 900 € dans certains cas). Ainsi, les honoraires que peut réclamer un syndic pour la réalisation de l'état-daté sont limités à 380 € TTC. Par ailleurs, il n'est possible de facturer qu'un seul état daté, quand bien même plusieurs lots seraient concernés par la mutation dès lors qu'il s'agit d'une seule et unique vente. Enfin, aucune mise à jour de l'état daté ne saurait être imputée au copropriétaire-vendeur au motif que l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes se serait tenue après la transmission de l'état daté, nécessitant ainsi une mise à jour des données fournies[19]. En conséquence, tout contrat prévoyant une rémunération supérieure à 380 € TTC ou faisant référence à une mise à jour a été considéré comme illégal. Il en va de même si la mise à jour est présentée comme gratuite : par cette indication, le professionnel laisse sous-entendre qu'il s'agit d'une prestation pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire, ce qui n'est pas le cas, et entraîne le risque de la voir facturée les années suivantes.

[17] Article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 et décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020.
[18] Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et décret n° 2020-122- du 7 octobre 2020.
[19] Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et décret n° 2020-153 du 21 février 2020.

- *Le « pré-état daté »*

Le pré-état daté est un terme issu de la pratique et vise l'ensemble des informations devant être communiquées au candidat acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse de vente[20]. Contrairement à l'état daté, qui doit être obligatoirement réalisé par le syndic, les textes ne définissent pas la personne qui doit constituer le pré-état daté, celui-ci pouvant très bien être réalisé par le vendeur. Le contrat de syndic étant un modèle intangible, et aucune disposition ne permettant de facturer en tant que telle cette prestation, aucune clause ne peut prévoir une rémunération pour l'établissement du pré-état daté. En conséquence, tout contrat qui y fait mention a été considéré comme illégal. À noter que rien n'interdit dans les faits au professionnel d'obtenir une rémunération, mais il doit au préalable avoir été saisi par le copropriétaire-vendeur et l'informer du coût de la prestation. En pratique, un particulier peut accomplir seul cette formalité, les documents et informations constituant le pré-état daté pouvant être trouvés dans l'Extranet de la copropriété.

- *Le certificat de l'article 20*

Le certificat dit « de l'article 20 »[21] est le document que le syndic doit délivrer au notaire préalablement à une vente et attestant :

> - soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
>
> - soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

En 2015, lors de sa création, le contrat-type prévoyait la possibilité pour le syndic de facturer cette prestation au copropriétaire qui en faisait la demande. Or, le Conseil d'État, dans un arrêt du 5 octobre 2016, a estimé que l'on ne saurait imputer cette prestation au seul copropriétaire demandeur faute d'un texte législatif prévoyait expressément cette mesure, contrairement à l'état daté par exemple, dont le cout est facturé au vendeur[22]. Pourtant, alors même que cette décision date de 2016, certains contrats de syndics continuent de faire référence au certificat de l'article 20. Nous avons donc estimé que ces conventions étaient illégales, quand bien même, ici encore, aucune somme ne serait réclamée, la simple mention du certificat de l'article 20 pouvant induire en erreur les copropriétaires.

- *Les modifications du contrat ayant une incidence financière*

Sont ici visées les modifications importantes du contrat telles que le rajout de prestations exceptionnelles ou d'éléments susceptibles d'avoir une incidence financière auprès des copropriétaires. Il peut s'agir, par exemple, du contrat prévoyant qu'en cas d'urgence, les actes accomplis par le syndic feront l'objet d'une rémunération majorée d'un pourcentage minimum (et non fixe), permettant ainsi au professionnel d'appliquer un taux supérieur à celui indiqué. Ou encore des mesures trompant le lecteur, tel le contrat indiquant que l'état daté est plafonné à 450 € au lieu de 380 €, de sorte que le syndic présente son tarif comme inférieur au maximum autorisé alors qu'il est dans la limite du plafond. Ou, dernier exemple, ce professionnel qui crée des annexes complémentaires au modèle type, en sus de celles prévues par le texte. Nous avons estimé, dans ces cas, que le contrat proposé par le syndic était illégal.

Nous avons donc un total de 12 irrégularités possibles, réparties en 5 anomalies et 7 violations différentes.

[20] Article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.
[21] En référence à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.
[22] CE 5 octobre 2016, n° 390465 / 390491.

III- LES PRESTATIONS ÉTUDIÉES

Le contrat-type est un document prérédigé, dont la hauteur des caractères ne peut être inférieure à celle du corps huit, comprenant douze articles, le tout accompagné de nombreux tableaux, soit une dizaine de pages environ[23]. Il est accompagné d'une annexe fixant la liste non-limitative des prestations incluses dans le forfait. Ce modèle-type, dont l'annexe fait partie intégrante, constitue l'annexe 1 du décret du 17 mars 1967. Ce même décret comporte une annexe 2 fixant la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire. Celle-ci, bien que liée au contrat-type, n'en constitue pas pour autant une annexe de sorte que sa communication aux copropriétaires n'est pas obligatoire.

Tous les contrats étudiés comportaient la liste des prestations relatives à la gestion courante et la plupart reprenaient également l'annexe définissant les prestations exceptionnelles.

Dans le cadre de la présente enquête, nous nous sommes focalisés sur certains actes de gestion courante ainsi que sur les modalités de facturation de diverses prestations exceptionnelles. Nous avons ainsi étudié les points suivants :

- montant global de rémunération ;
- durée du contrat ;
- nombre de visites et modalités (durée, en présence ou non du président du conseil syndical…) ;
- modalités de tenue de l'assemblée générale (durée, horaires) ;
- organisation de réunions avec le conseil syndical (nombre, durée, horaires) ;
- montant des pénalités de retard en cas d'absence de communication de la fiche synthétique ou d'un document demandé par le conseil syndical ;
- montant de la somme déduite des honoraires de base lorsque l'assemblée générale décide, durant le mandat du syndic, de recourir aux services d'un archiviste ou de dispenser le syndic de son obligation de mettre en place un Extranet ;
- montant de la vacation horaire ;
- montant de l'immatriculation initiale de la copropriété ;
- prestations relatives aux litiges et contentieux, hors frais de recouvrement (mise en demeure, constitution du dossier transmis à l'avocat, suivi du dossier) ;
- frais de recouvrement (mise en demeure, relance, conclusion d'un protocole d'accord, frais de constitution et de mainlevée d'hypothèque, dépôt d'une injonction de payer, constitution et transmission du dossier, suivi du dossier transmis à l'avocat) ;
-montant de l'état daté.

Ces éléments nous permettent ainsi d'avoir une vision assez large de la pratique des syndics, tant d'un point de vue tarifaire que sur les différentes prestations proposées. Cela est également l'occasion de revenir sur certains points, source parfois de débats entre les représentants des professionnels et ceux des copropriétaires, tels que la durée du mandat ou les modalités de tenue de l'assemblée générale annuelle.

[23] Article 29 du décret du 17 mars 1967.

TAUX DE CONFORMITÉ DES CONTRATS

Comme indiqué dans le cadre de la méthodologie employée, nous avons classé les irrégularités constatées en deux catégories, les modifications constituant de simples anomalies d'une part, et celles relevant d'une violation importante du contrat type d'autre part[24]. Ces distinctions permettent de définir avec une certaine précision la nature des manquements des syndics.

I- ANOMALIES, VIOLATIONS ET TAUX DE CONFORMITÉ DU CONTRAT

Si l'on devait se tenir à une interprétation stricte des textes, le taux de conformité des contrats serait de 29 %. Autrement dit, moins d'un contrat sur trois respecte, à la lettre, le modèle-type, sans altération ni modification, l'ensemble des dispositions devant être rayées étant apparentes. **Ce qui signifie que 71 % des contrats présentent une ou plusieurs irrégularités.**

On constate une différence importante selon la nature du professionnel, à savoir s'il appartient à un groupe d'envergure national ou s'il s'agit d'un cabinet indépendant. **Ainsi, seulement 12 % des contrats étudiés proposés par des petites structures ne présentent aucune irrégularité, contre 57 % pour les grands groupes.**

Irrégularités	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Contrats ne présentant aucune irrégularité	**29 %**	57 %	12 %
Contrats présentant 1 ou plusieurs anomalies (mais aucune violation)	**36 %**	26 %	42 %
Contrats non-conformes (contrats présentant 1 ou plusieurs violations)	**35 %**	17 %	46 %

Lors de notre étude publiée en 2017, le taux de conformité était de 26 %. Si nous avions adopté, à l'époque, une interprétation assez souple du contrat type, nous n'avions pas procédé à une distinction selon la nature des irrégularités constatées. Nous pouvons donc dire, sur ce point, qu'en l'espace de six années, la pratique des syndics ne s'est que très peu améliorée, la hausse constatée étant seulement de 3 points (26 % *vs* 29 %).

En parallèle, **36 % des contrats contiennent une ou plusieurs anomalies mais aucune violation du contrat-type.** Un taux supérieur à celui des contrats conformes. Et ici encore, les grands groupes se distinguent car seulement 26 % de leurs contrats comprennent des anomalies contre 42 % pour les indépendants. Au total, 65 % des contrats ne présentent aucune violation du contrat type mais peuvent contenir une ou plusieurs anomalies (montant uniquement en TTC, suppression de mentions devant être rayées et laissées apparentes…).

Enfin, **35 % des contrats ne sont pas conformes**. Un tiers des contrats ne respecte donc pas le modèle-type et comprend des modifications importantes préjudiciables aux copropriétaires. Là encore, l'envergure du syndic a une incidence sur les résultats constatés. Ainsi, **le taux de non-conformité est-il de 46 % pour les cabinets indépendants alors qu'il est de 17 % seulement pour les grands groupes.**

[24] Voir pages 8 et suivantes.

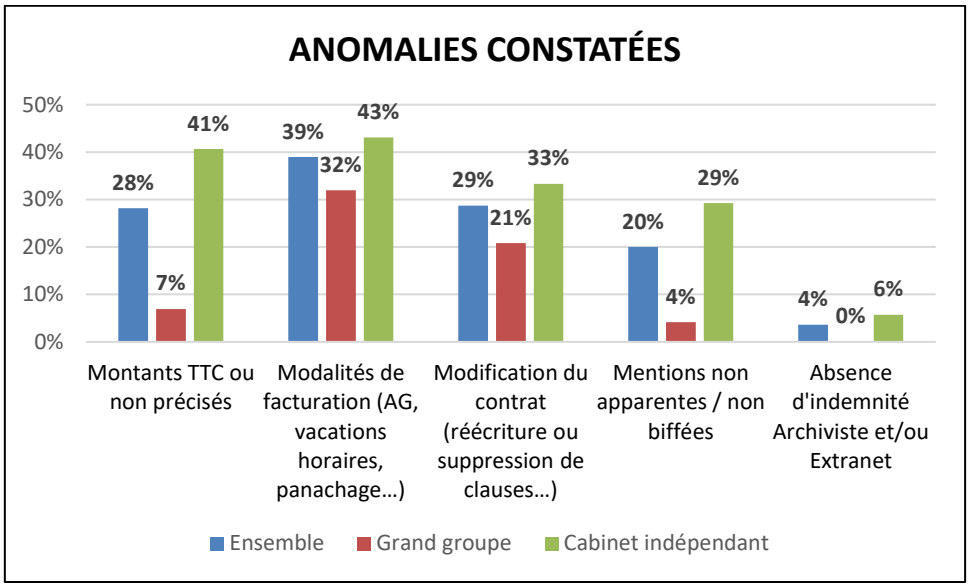
II- NATURE ET RÉCURRENCE DES ANOMALIES CONSTATÉES

Concernant les cinq types d'anomalies définies, les plus présentes sont celles concernant :

- les modalités de facturation, notamment la détermination du montant de la vacation horaire (39 % des contrats) ;

- la modification du contrat, avec la réécriture de certaines clauses (29 % des contrats)

- des problèmes de présentation des honoraires, avec uniquement la mention d'un montant TTC (28 % des contrats).



Bien qu'importants, les cas de suppression pure et simple de mentions devant normalement être apparentes mais biffées sont un peu moins nombreux (situation constatée dans 20 % des contrats). Enfin, l'absence d'indemnité en cas de recours à un archiviste ou de dispense de mise en place d'un Extranet est extrêmement rare car elle n'a été constatée que dans 4 % des cas. Un chiffre toutefois à relativiser dans la mesure où ne sont pas comptabilisés ici les contrats prévoyant une indemnité symbolique de l'ordre de quelques euros uniquement.

La comparaison entre les grands groupes et les cabinets indépendants se fait, ici encore, à l'avantage des premiers. Les syndics d'envergure nationale affichent un taux d'anomalies inférieur à la moyenne de l'ensemble du panel et des petites structures dans *toutes* les catégories. Ainsi, l'affichage des honoraires uniquement en TTC se constate dans **7 %** des contrats des grands groupes contre **41 %** pour les indépendants, soit 34 points d'écart.

Si la différence est moindre concernant les modalités de facturation (32 % *vs* 43 %) ou la réécriture de certaines clauses du contrat (21 % *vs* 33 %) elle est conséquente en ce qui concerne la suppression des mentions devant normalement être apparentes mais biffées (25 points d'écart), ce type d'anomalie étant rarement constatée chez les grands groupes.

Nombre d'anomalies constatées	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Moyenne (/5)	**1,19**	0,64	1,52
Contrats ne présentant aucune anomalie (mais des violations demeurent possibles)	**32 %**	57 %	17 %
Contrats présentant 1 ou 2 anomalies différentes	**52 %**	39 %	59 %
Contrats présentant entre 3 et 5 anomalies différentes	**16 %**	4 %	24 %
Valeur maximale	**4**	3	4
Valeur minimale	**0**	0	0

En moyenne, les contrats contiennent **1,19 anomalie de nature différente** (une même anomalie dans un contrat n'est comptabilisée qu'une seule fois) et 52 % des contrats de notre panel comportent 1 ou 2 anomalies. Le plus grand nombre d'anomalies différentes constaté est de **4**, sur les 5 que nous avons dénombrées, auprès notamment d'un syndic du Jura (affichage uniquement en TTC, réécriture de certaines clauses, majoration des vacations horaires ou encore absence d'indemnité en cas de recours à un archiviste).

La typologie des anomalies constatées est moindre dans les grands groupes (0,64) qu'auprès des cabinets indépendants (1,52). Ces derniers présentent par ailleurs un nombre d'anomalies plus important puisque 24 % de leurs contrats contiennent entre 3 et 5 anomalies différentes, contre 4 % pour les structures d'envergure nationale.

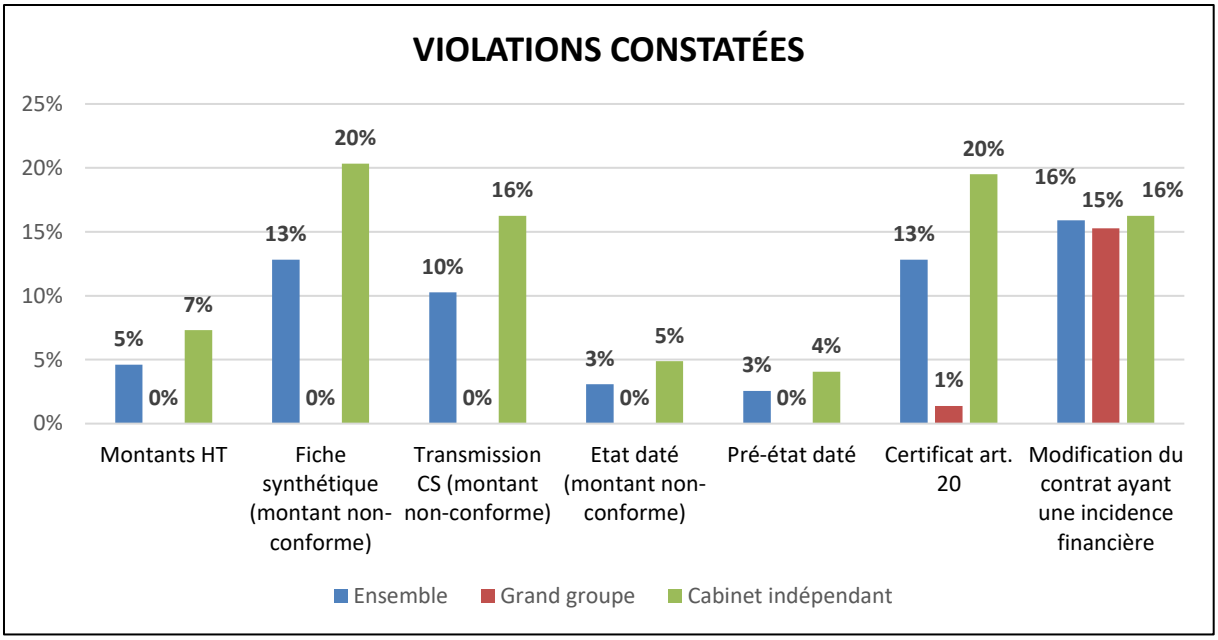
III- NATURE ET RÉCURRENCE DES VIOLATIONS CONSTATÉES

Sur les sept types d'irrégularités constituant des violations graves du contrat-type (et, par voie de conséquence, des cas de non-conformité), se trouve très majoritairement la modification du contrat avec les conséquences financières qui en découlent (insertion de clauses prévoyant un forfait en cas de réalisation de travaux d'un faible montant, indemnité d'assurance acquise au syndic, suppression de toute référence à un décret concernant la fiche synthétique afin de faire croire que le montant de l'indemnité est librement fixée…). Ainsi, **16 %** des contrats de notre panel présentent ce type de violations. Un taux très homogène puisqu'il est de 15 % chez les grands groupes et de 16 % pour les cabinets indépendants.

En revanche, les grands groupes se démarquent sur l'ensemble des autres cas d'irrégularités, pour lesquels ils sont totalement absents, ou presque. Ainsi, *tous* les contrats des cabinets d'envergure nationale respectent le seuil minimum des indemnités dues en cas de transmission tardive de la fiche synthétique ou d'un document réclamé par un membre du conseil syndical. A l'inverse, **20 %** des contrats émanant d'un cabinet indépendant prévoient une indemnité inférieure à 15 € pour la fiche synthétique.

Concernant l'état daté, les litiges demeurent très rares. Si le plafond de 380 € TTC est respecté, les cas de non-conformité consistent surtout en la possibilité pour le syndic de réclamer des frais d'actualisation de l'état daté ou d'en facturer plusieurs en cas de vente d'une pluralité de lots. En parallèle, le pré-état daté tend à disparaitre complètement des contrats, même si certains continuent d'y faire référence[25].

[25] Voir page 55.



Nombre de violations constatées	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Moyenne (/7)	**0,62**	0,17	0,89
Contrats ne présentant aucune violation (mais des anomalies demeurent possibles)	**65 %**	83 %	54 %
Contrats présentant 1 ou 2 violations différentes	**28 %**	17 %	34 %
Contrats présentant 3 ou 4 violations différentes	**7 %**	0 %	11 %
Contrats présentant entre 5 et 7 violations différentes	**1 %**	0 %	1 %
Valeur maximale	**7**	1	7
Valeur minimale	**0**	0	0

La grande majorité des violations du contrat-type étant constituée par des modifications rédactionnelles importantes, il n'est pas surprenant de constater une faible diversité dans les motifs de non-conformité. À noter qu'à l'instar du dénombrement des anomalies, un motif récurrent de non-conformité dans un même contrat n'est comptabilisé qu'une fois.

Sur l'ensemble de notre échantillon, les contrats contiennent **0,62** type de violation différent. Une moyenne inférieure à 1, concernant aussi bien les grands groupes que les cabinets indépendants, même si ces derniers affichent un résultat de 0,72 point supérieur (0,17 *vs* 0,89). Dans la mesure où le taux de contrats non-conformes est de 35 %, il est logique de constater que, sur l'ensemble du panel, les conventions étudiées affichent une moyenne relativement faible de mesures illégales.

Ainsi, **65 %** des contrats ne contiennent aucun cas de non-conformité, et **28 %** en contiennent 1 ou 2. Le comparatif avec les grands groupes se fait encore à l'avantage de ces derniers, puisque 83 % de leurs contrats ne contiennent aucune disposition illégale, contre 54 % pour les indépendants. Au-delà de 2 cas de violations du modèle-type, le nombre de contrats concernés diminue drastiquement (7 % pour 3 ou 4 types de violations et 1 % au-delà).

À noter que les contrats présentant de telles clauses sont ceux émanant de cabinets indépendants, un de ces derniers ayant d'ailleurs un contrat comprenant *tous* les types de violation que nous avions dénombrés (7 en tout).

IV- SYNTHÈSE DES IRRÉGULARITÉS CONSTATÉES

Si nous nous sommes focalisés sur les cas les plus graves pour déterminer le taux de conformité des contrats proposés, il n'en demeure pas moins qu'un syndic ne doit en aucun cas modifier le modèle type. Le tableau ci-dessous reprend donc l'ensemble des irrégularités constatées, qu'elles constituent de simples anomalies ou des cas de violations avérées du contrat-type.

Ainsi, en moyenne, nous avons constaté 1,82 type différent d'irrégularités par contrat, un résultat qui monte à 2,41 pour les cabinets indépendants alors qu'il n'est que de 0,81 pour les grands groupes. Les petites structures font donc preuve d'une moindre rigueur dans la rédaction de leur contrat et sont plus prompts à modifier le texte.

Nombre d'irrégularités constatées	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Moyenne (/12)	**1,82**	0,81	2,41
Valeur maximale	**11**	4	11
Valeur minimale	**0**	0	0
Contrats ne présentant aucune irrégularité	**29 %**	57 %	12 %
Contrats présentant 1 ou 2 irrégularités différentes	**41 %**	30 %	50 %
Contrats présentant 3 ou 4 irrégularités différentes	**17 %**	12 %	20 %
Contrats présentant 5 ou 6 irrégularités différentes	**9 %**	0 %	14 %
Contrats présentant 7 ou 8 irrégularités différentes	**3 %**	0 %	3 %
Contrats présentant 9 ou 10 irrégularités différentes	**0 %**	0 %	0 %
Contrats présentant 11 ou 12 irrégularités différentes	**1 %**	0 %	1 %

Ainsi, 58 % des contrats affichent entre 1 et 4 irrégularités de nature différente. Un taux qui est de 42 % pour les grands groupes, mais de 70 % pour les indépendants. Et ils ne sont que 4 % à afficher au moins 8 irrégularités différentes.

V- QUELQUES EXEMPLES DES IRRÉGULARITÉS CONSTATÉES

- *Le montant HT ou TTC des honoraires*

Les honoraires mentionnés dans le contrat doivent, *dans tous les cas*, être indiqués en HT et TTC. Or, 33 % des contrats étudiés présentent des irrégularités sur ce point, en ce qu'ils ne mentionnent que le coût HT *ou* TTC des prix indiqués, voire n'apportent aucune précision. Ainsi, le contrat ci-dessous d'un syndic qui fait état de prestations d'un montant de 75 €, sans indication du caractère hors taxes ou toutes taxes comprises du montant réclamé.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	**75€**
La prise de mesures conservatoires	**75€**
L'assistance aux mesures d'expertise	**75€**
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	**75€**

Plus problématique, **le contrat suivant qui alterne montant HT et TTC**, occasionnant ainsi des risques de confusion auprès du lecteur et lui imposant, de surcroît de déterminer lui-même le coût réel de la prestation. Ce contrat a été considéré comme non-conforme sur ce motif.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
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)	**150 € HT/H** (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	**500 € HT**

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	**150 € HT/H**
La prise de mesures conservatoires	**40 € HT**
L'assistance aux mesures d'expertise	**148 € TTC / H**
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	**5 % TTC du montant de l'indemnité globale plafonnée à 3 000 €**

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :
- ~~sans majoration~~ ;
- au coût horaire majoré de **100 %**.

- *Les vacations horaires*

Les vacations horaires sont définies à l'article 7.2.1 du contrat-type, lequel est rédigé comme suit :

> **7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**
>
> La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :
>
> -soit en application du seul[26] 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.

Dans les faits, de nombreux contrats modifient cette clause en y incluant plusieurs vacations horaires. Or, une telle pratique est prohibée, l'article 7.2.1 précité faisant référence au *« seul coût horaire »*. L'extrait ci-dessous constitue un bon exemple de ce que l'on peut constater sur le terrain. Le syndic prévoit ainsi un montant différencié de la vacation selon l'heure à laquelle la prestation est réalisée. Par ailleurs, on notera que le syndic a réécrit la clause en question. Non seulement il n'est plus fait référence à l'obligation de mentionner le tarif forfaitaire en HT et TTC, mais surtout le terme *« seul »* a été supprimé. Celui-ci ayant été introduit dans le contrat-type suite à la réforme de 2020, soit le syndic n'a pas mis son contrat à jour, soit il s'agit d'une démarche volontaire, le professionnel étant conscient de l'interdiction de fixer plusieurs vacations horaires. Dans le cadre de la présente étude, nous avons été très souple et avons assimilé ces pratiques à de simples anomalies et non à une violation du contrat-type, même si cela aurait pu être justifié.

> **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**
> ***7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières***
>
> La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :
>
> - soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 65.00 €/ heure HT, soit 78.00 €/ heure TTC ; ce tarif est majoré de 25 % au-delà de 19h00 et 50 % au-delà de 21h00
>
> - 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.

Une pratique qui est loin d'être isolée. À titre d'exemple, ce professionnel qui propose des vacations horaires différenciées selon l'heure mais également la personne qui assure la prestation. Il s'agit ici des modalités de tenue de l'assemblée générale, le coût horaire variant selon qu'elle soit animée par le syndic lui-même ou l'un de ses collaborateurs. On notera également la réécriture de l'article 7.2.1, très différente du texte original, ainsi que, ici encore, la suppression du terme *« seul »*.

[26] Nous soulignons.

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

Pendant les heures ouvrables

SOIT Du lundi au vendredi de 9h00 heures à 18h00 heures	HT	TVA (1)	TTC (2)
• Syndic	100,00	20	120,00
• Collaborateur	75,00	20	90,00

En dehors des heures ouvrables

	HT	TVA(1)	TTC(2)
• Syndic	130,00	20	156,00
• Collaborateur(s)	100,00	20	120,00

- 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.

Plus délicat à appréhender pour le lecteur, la clause ci-dessous qui fixe le montant de la vacation horaire, mais précise que durant les heures ouvrables, **une remise de 45 % sera effectuée**. Une pratique qui aboutit à différencier plusieurs vacations horaires.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire
7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières
La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, 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 : 109,46 €/ heure hors taxes, soit 131,35 €/ heure toutes taxes comprises (remise de 45% pendant les heures ouvrables) ;
- 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.

Plus rare, le contrat prévoyant des vacations horaires différentes selon la nature de la prestation. Dans l'illustration suivante, le syndic prévoit une vacation horaire de 45 € HT, soit 54 € TTC, pour certains actes relevant de la gestion des sinistres, notamment le déplacement sur les lieux. Or, la vacation horaire prévue dans ce contrat à l'article 7.2.1 (non-reproduit ici) est de 108 € TTC. En l'espèce, la modification est à l'avantage des copropriétaires puisque cette vacation spécifique aux sinistres s'avère moins coûteuse, mais ce différentiel demeure illégal.

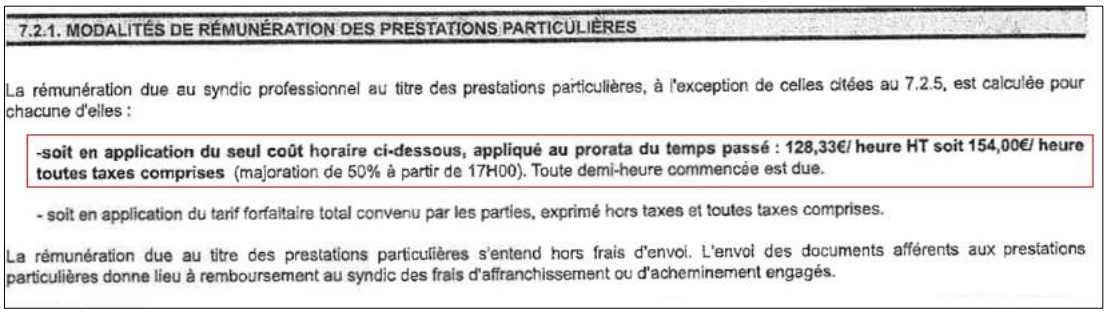
***7.2.4* Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres**

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Les déplacements sur les lieux	..... 45€ HT/heure soit 54,00 € TTC/heure (s'entend début facturation arrivée sur site, fin facturation départ du site).
La prise de mesures conservatoires	..... pas de facturation.
L'assistance aux mesures d'expertise	..... 45€ HT/heure soit 54,00 € TTC/heure (s'entend début facturation arrivée sur site, fin facturation départ du site).
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	..... 45€ HT/heure soit 54,00 € TTC/heure (facturation après clôture du dossier et/ou versement de l'indemnité).

Mais toutes les modifications ne sont pas forcément à l'avantage des copropriétaires. Dans le contrat ci-après, le syndic, dont la vacation horaire est normalement de 60 € TTC, propose une vacation de 87,54 € TTC dans le cadre du suivi du contentieux (hors frais de recouvrement).

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	25 €HT, 30 €TTC
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)	72,95 €HT/HR, 87.54 €TTC/HR
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	72,95 €HT/HR, 87.54 €TTC/HR

Dernier exemple, **la clause ci-dessous qui prévoit que toute demi-heure commencée est due alors même que la facturation doit se faire au *prorata* du temps passé**, à la minute donc.



7.2.1. MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, 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 : 128,33€/ heure HT soit 154,00€/ heure toutes taxes comprises (majoration de 50% à partir de 17H00). Toute demi-heure commencée est due.

- 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.

- *Les mentions non-apparentes*

Comme indiqué précédemment, certaines clauses du contrat-type contiennent des dispositions que le syndic doit rayer et non supprimer afin que les copropriétaires soient informés des différentes options qui s'offrent à eux. Il s'agit, par exemple, de l'article 7.1.1 fixant les modalités de visites de l'immeuble par le syndic et qui doit être renseigné comme suit :

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 **1** visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1** heure (s), avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical/ ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

En l'espèce, le syndic précise qu'il effectuera 1 visite par an, d'une durée d'une heure, avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical. Dans la pratique, de nombreux syndics réécrivent cette clause, tel le professionnel ci-après qui ne fait aucune référence à la possibilité ou non de rédiger un rapport ou à la présence du président du conseil syndical, les différentes options possibles ayant été purement et simplement supprimées.

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 impliquée 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 10 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure.

Dans l'exemple ci-dessous, **le syndic raye toutes les mentions alors même qu'il s'agit d'alternatives nécessitant, pour chaque hypothèse, qu'au moins une mention soit apparente**, et précise que le rapport ne se fera que par mail. Il est par ailleurs indiqué que les visites se feront de façon « aléatoire », sans que l'on sache réellement de quoi il s'agit…

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 deux (2) visites en présence des membres du conseil syndical (suivant date fixée préalablement par mail), 2 visites aléatoires sur l'immeuble et vérifications périodiques de la copropriété, d'une **durée d'une heure (60 minutes)** , avec **rédaction d'un rapport mail**/~~sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical (sur demande de ce dernier)/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles)~~. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

De manière générale, nous avons assimilé ces pratiques à des anomalies et non à des violations du contrat type.

- *Les modifications du contrat*

Certains syndics réécrivent de façon importante les termes du contrat-type, ou procèdent par rajout. Ainsi, ce professionnel qui précise que *« les indemnités ou commissions versées par l'assureur dans le cadre de la gestion d'un sinistre ou d'une négociation ou optimisation des éléments du contrat d'assurance resteront acquises au Cabinet et/ou Groupe dans le respect des dispositions législatives »*. **Une telle disposition, nullement prévue dans le contrat-type, aboutit à détourner au profit du syndic les indemnités versées par la compagnie d'assurance et est en soit illégale.**

V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	Les indemnités ou commissions versées par l'assureur dans le cadre de la gestion d'un sinistre ou d'une négociation ou optimisation des éléments du contrat d'assurance resteront acquises au Cabinet et/ou Groupe dans le respect des dispositions législatives.

D'autres syndics sont bien plus imaginatifs et vont jusqu'à créer une Annexe 3, nullement prévue par les textes. Dans l'exemple ci-dessous, **le professionnel précise que le pré-état daté est facturé à 150 € HT**, sans indication du montant TTC, et prévoit également un forfait pour l'indication des prestations relatives à la détermination des charges locatives récupérables par lot. Ces prestations ne

peuvent en aucun cas figurer dans le contrat de syndic et doivent, le cas échéant, faire l'objet d'une convention spécifique avec le copropriétaire demandeur.

ANNEXE 3 : LISTE DES PRESTATIONS DE SERVICES NE RELEVANT PAS DE LA MISSION DE SYNDIC POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 16 DE L'ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives à la délivrance des documents demandés par le notaire et nécessaires à la régularisation d'un compromis de vente.	Transmission au notaire instrumentaire et à sa demande de toute(s) pièce(s) et document(s) nécessaire(s) à la rédaction d'un compromis de vente, y compris transmission d'un état synthétique comptable du copropriétaire vendeur et de la copropriété (Code de la construction et de l'habitation - Article L721-2). Cout de 150HT/lot principal à la charge du copropriétaire vendeur
II. - Prestations relatives à la détermination des charges locatives récupérables par lot:	Détermination des charges locatives récupérables annuelles par lot, détaillées par clefs de répartition permettant de déterminer le solde de charges récupérables sur le locataire suite à l'approbation des comptes en assemblée générale. Cout de 41.67€HT/lot loué (étant entendu pas « lot loué » : le lot ne constituant pas la résidence principale du copropriétaire) – OFFERT POUR LES CLIENTS DE GESTION LOCATIVE DES AGENCES ROLIN BAINSON

Ou encore ce professionnel qui a créé également **une annexe 3** bien plus détaillée :

ANNEXE 3

LISTE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES PROPOSÉES ET FACTURÉES AUX COPROPRIÉTAIRES QUI EN FONT LA DEMANDE

1) Délivrance du certificat d'achèvement de travaux ANAH à compléter par le syndic :	70,00 euros H.T. soit 84,00 euros T.T.C.
2) Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnés à l'article R.134-3 du de la construction et de l'habitation :	70,00 euros H.T. soit 84,00 euros T.T.C.
3) Communication des consommations énergétiques des parties communes dans le cadre des déclarations OPEAR (décret tertiaire) :	sur présentation devis
4) Frais dossier de prêt SOLIHA	240,00 euros H.T. soit 288,00 euros T.T.C.
5) Frais dossier de prêt SOLIHA pour une SCI	360,00 euros H.T. soi 432,00 euros T.T.C.
6) Frais dossier de prêt CAISSE EPARGNE (ou autre organisme bancaire similaire)	240,00 euros H.T. soit 288,00 euros T.T.C.
7) Frais dossier de prêt CAISSE EPARGNE (ou autre organisme bancaire similaire) pour une SCI	360,00 euros H.T. soit 432,00 euros T.T.C.
8) Mise à disposition au Cabinet de clefs/badges/émetteurs au lieu d'un envoi postal directement par le prestataire à l'adresse du donneur d'ordre	20,00 euros H.T. soit 24,00 euros T.T.C.

Autant de prestations qui ne peuvent figurer dans le contrat-type.

Dans un autre registre, le syndic ci-dessous qui introduit dans le contrat-type **des frais administratifs de gestion des comptes débiteurs à 1,5 % HT par trimestre.**

juillet 1965	Selon barème horaire 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Selon barème horaire 7.2.1
Frais administratifs et financiers de gestion des comptes créditeurs divers	1.5 % HT le trimestre

Ou encore ce syndic qui inclut un barème d'honoraires pour travaux au sein de son contrat. Une démarche intéressante sur le principe mais qui induit une modification prohibée du modèle-type. Surtout, en l'espèce, le professionnel prévoit un montant minimum d'honoraires alors même que la rémunération pour travaux ne peut être exprimée qu'en fonction d'un pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif[27]. En prévoyant un montant forfaitaire d'honoraires, **le syndic méconnait donc les textes.**

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.
Ces honoraires sont basés sur le barème indicatif suivant ;

MONTANT DES TRAVAUX	MODALITÉS DE TARIFICATION
Travaux inférieurs à 50 000 € TTC	5% du montant des travaux HT avec un minimum de 500 € TTC
Travaux compris entre 50 000 € et 100 000 € TTC	3% du montant des travaux HT
Travaux supérieurs à 100 000 € TTC	2 % du montant des travaux HT

Ils feront nécessairement l'objet d'une négociation et d'un vote en Assemblée Générale.

Tous les contrats visés ici ont été considérés comme non-conformes.

- *Montant des indemnités versées*

Conformément aux articles 6.1 et 6.2 du contrat-type, le syndic est tenu de verser une indemnité de 15 € par jour de retard en cas d'absence de transmission de la fiche synthétique de l'immeuble ou d'un document réclamé par le conseil syndical[28].

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. À défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : … *(montant fixé par décret)* € 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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

[27] Article 18-1 A III de la loi du 10 juillet 1965.
[28] Voir pages 11 et 36.

La clause est purement rédactionnelle et descriptive, le syndic n'ayant qu'à renseigner le montant de l'indemnité de retard. Celle-ci étant définie par décret, il suffit pour le syndic d'en reprendre les dispositions. Dans l'exemple ci-dessous, **la pénalité fixée est de 2 €, au lieu de 15 €**. Par ailleurs, le syndic impose que la demande soit effectuée en LRAR, ce qui n'est pas prévu par le texte initial. Il est également fait référence à un délai de 15 jours, correspondant à l'ancienne rédaction de l'article 6-1 du contrat-type. De fait, soit le syndic a voulu faire preuve d'une générosité toute relative en s'astreignant à un délai inférieur à celui fixé désormais par les textes, soit il n'a pas pris connaissance de l'application du nouveau délai d'un mois.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical *(4)*

6.1 La fiche synthétique.
En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.
A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 2 € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.
Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Autre exemple, le syndic suivant qui, bien que reprenant les termes du contrat-type, **fixe une indemnité d'un euro,** bien loin des 15 € requis.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)
6.1. La fiche synthétique de la copropriété
En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 1 € TTC 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.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

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, 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 suivante : 1 € TTC par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ou encore ce syndic qui fixe une indemnité de **10 €**.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical

6.1. La fiche synthétique de la copropriété :

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois.
A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 10 € 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
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

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, 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 suivante : 10 € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale

Plus sournois, le syndic qui réécrit complètement la clause pour y supprimer toute référence à une quelconque indemnité en cas de remise tardive avec un délai de communication correspondant encore à celui de l'ancienne rédaction du texte. Par ailleurs, la référence à l'article 6 au lieu de l'article 6.1 montre que le syndic n'a pas mis son contrat à jour. En l'espèce, il s'agit d'un contrat soumis au vote des copropriétaires en juin 2023. La réforme en question ayant eu lieu en juillet 2020, **le syndic avait donc trois ans pour se mettre en conformité avec les textes, ce qu'il n'a manifestement pas fait.**

6. Fiche synthétique de copropriété
En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités)
.Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Ou, dans un registre similaire, le syndic qui écrit clairement qu'en cas de remise tardive, il ne sera tenu à aucune pénalité financière.

6.1. La fiche synthétique de copropriété
En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il n'est tenu à aucune pénalité financière.
Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Les modifications opérées ayant une incidence financière, les contrats ici visés ont été considérés comme non-conformes.

- *Prestations réalisées à l'occasion d'une vente*

La prestation principale accomplie par le syndic à l'occasion d'une vente réside dans l'établissement de l'état-daté, dont le coût est plafonné à 380 € TTC[29]. A ce titre, l'article 9.2 du contrat type est rédigé comme suit :

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	- Établissement de l'état daté ; *(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)* - Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).

Ne sont donc visées dans le contrat-type que deux prestations, l'état daté d'une part, l'opposition sur mutation d'autre part. Tout le contraire de ce que fait le syndic dans l'exemple ci-après. En l'espèce, il est fait référence au questionnaire « Loi ALUR », à savoir le pré-état daté, dont il ne peut être fait mention dans le contrat. Et il en va de même pour le certificat prévu à l'article 20 II. Quand bien même la prestation est ici gratuite, l'inclusion de ces mentions dans le contrat est source de confusion pour le copropriétaire qui est confronté à des listes de prestations de gestion courante ou exceptionnelles

[29] Voir pages 11 et 55.

différentes, nuisant à la comparabilité des offres. Par ailleurs, rien ne permet de s'assurer que la gratuité de ces prestations serait pérenne.

Surtout, **le syndic fait état d'un plafond règlementaire de 450 € TTC pour l'établissement de l'état daté.** Le fait de présenter ensuite un montant de 380 € induit les copropriétaires en erreur en ce qu'ils seront amenés à penser qu'il s'agit ici d'un geste commercial, les honoraires affichés apparaissant comme inférieurs au maximum légal, ce qui n'est nullement le cas.

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Questionnaire Loi ALUR (préalable au sous seing privé) ; Règlement de Copropriété Etablissement de l'état daté préalable à l'acte authentique et attestation acquéreur (Nota : Le montant maximum applicable aux honoraires de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 450.00€ TTC) Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	OFFERT Envoi par mail OFFERT ou facturé 60.00€ TTC pour la version papier (sauf coût du timbre) 380.00€ TTC l'acte OFFERT OFFERT

Par ailleurs, il n'est en aucun cas possible de facturer une mise à jour de l'état daté dans l'hypothèse où l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes se serait tenue entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique. **Pourtant, ce syndic facture 60 € cette prestation.** On constate d'ailleurs qu'il n'a pas pris la peine de mettre à jour son contrat puisqu'il indique que le décret plafonnant le coût de l'état daté est en attente de publication. Le décret en question a été publié le 23 février 2020 pour une entrée en vigueur au 1er juin 2020. Le contrat ici visé a été proposé aux copropriétaires en mai 2023, soit plus de trois ans après la publication du texte…

	exceptionnelles).	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté *(Nota. - 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 juillet 1965 s'élève à la somme de (en attente décret d'application)* Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Actualisation état daté	360 €uros ttc 144 €uros ttc 60 €uros ttc

Voir également ce syndic qui facture, lui aussi, également l'actualisation de l'état daté (108 € en l'espèce).

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC).	**300 Réactualisation : 90 € HT soit 360 Réactualisation : 108 € TTC**

Pour finir, d'aucuns facturent également la délivrance du certificat prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (55,20 € en l'espèce).

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; Opposition sur mutation ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	316,70 € HT soit 380,00 € TTC 128,00 € HT soit 153,60 € TTC 46,00 € HT soit 55,20 € TTC

Les contrats visés ici ont été considérés comme non-conformes.

- *Les actes de procédure*

Le syndic est susceptible d'engager et de suivre différentes procédures judiciaires dans le cadre de sa mission. Les actes accomplis à cette occasion sont visés à deux reprises dans le contrat type, à l'article 7.2.6 pour les litiges et contentieux ne relevant pas des frais de recouvrement d'une part, et à l'article 9.1 pour les actes accomplis à l'encontre d'un copropriétaire débiteur. Ces derniers ont ceci de particulier de constituer des frais nécessaires imputables au seul copropriétaire concerné et non à l'ensemble de la copropriété.

COMPARAISON RÉDACTIONNELLE DU CONTRAT TYPE	
Article 7.2.6	**Article 9.1**
- La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception - La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice[30] (*sic*) ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) - Le suivi du dossier transmis à l'avocat	- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; - Relance après mise en demeure ; - Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; - Frais de constitution d'hypothèque ; - Frais de mainlevée d'hypothèque ; - Dépôt d'une requête en injonction de payer ; - Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; - Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).

Au-delà du fait que les prestations visées à l'article 9.1 sont plus nombreuses, on peut constater une différence importante entre les deux textes. En effet, les frais imputables au copropriétaire-débiteur au titre de la constitution du dossier et de son suivi doivent être justifiées par des *« diligences exceptionnelles »*, ce qui n'est pas le cas pour les autres procédures.

Dans le contrat ci-dessous, le syndic a modifié le texte initial et a différencié les honoraires réclamés au titre de la constitution du dossier, selon qu'il soit transmis à l'huissier de justice ou à l'avocat. **Or, le contrat-type ne permet pas cette distinction, le montant des honoraires réclamés devant être identique dans les deux cas.** Malgré cela, dans le cadre de la présente étude, nous avons considéré qu'il s'agissait d'une anomalie et non d'un cas de violation grave du modèle-type.

[30] Depuis le 1er juillet 2022, les huissiers de justice et les commissaires-priseurs ont fusionné en une profession unique, les « commissaires de justice ». Le décret du 26 mars 2015 instituant le contrat-type n'a pas été modifié sur ce point de sorte qu'il est toujours fait référence aux huissiers de justice.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	30€ HT soit 36€ TTC
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)	Constitution du dossier à l'huissier de justice pour signification commandement de payer selon l'article 19 de la loi du 17 juillet 2005 et/ou pré-contentieux avocat 100€ HT soit 120€ TTC 100.00 € HT Constitution et transmission du dossier pour avocat pour procédure judiciaire 200€ HT soit 240€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	à la vacation cf. paragraphe 7.2.1

Une pratique qui n'est pas forcément isolée, comme on peut le voir dans le contrat ci-dessous, à ceci près que **le syndic applique ici un forfait de 492 € par an**. Autrement dit, le syndic facture cette somme chaque année, indépendamment des prestations accomplies au titre du suivi de la procédure. Une modalité de facturation que nous avons estimé comme contraire au contrat-type.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	24,00 € HT, soit 28,80 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	Dossier huissier : 105,00 € HT, soit 126,00 € TTC Dossier avocat : 160,00 € HT, soit 192,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	410,00 € HT, soit 492,00 € TTC par an

Dans le contrat ci-dessous, **le syndic a modifié l'article 9.1 pour y supprimer toute référence aux diligences exceptionnelles**, facilitant ainsi la facturation des prestations en question sans avoir à justifier de démarches particulières, ce qui est contraire à l'esprit des textes. Ici encore, nous avons considéré que cette pratique constituait un cas de violation du contrat-type.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	Mise en demeure 1 ; 6,60 € HT soit 7,92 € TTC Mise en demeure 2 ; 24,00 € HT soit 28,80 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Vacation au coût horaire ci-dessus
	Frais de constitution d'hypothèque ;	Vacation au coût horaire ci-dessus
	Frais de mainlevée d'hypothèque	Vacation au coût horaire ci-dessus
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	160,00 € HT, soit 192,00 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat	410,00 € HT, soit 492,00 € TTC par an

VI- QUEL BILAN TIRER DE L'APPLICATION DU CONTRAT-TYPE ?

Assurément, la loi ALUR de 2014 a eu un effet bénéfique. En instaurant un modèle-type et une liste limitative des prestations exceptionnelles, elle a facilité la comparabilité des contrats de syndic et mis fin, en théorie du moins, aux débats sur la définition des missions devant être incluses dans les honoraires de base du syndic. De fait, les abus deviennent moins aisés et plus facilement repérables. Les pratiques consistant à facturer des forfaits administratifs ou de papèterie paraissent abandonnés ou, du moins, ne figurent plus dans le contrat-type, même si la suppression de ces lignes tarifaires a été compensée par une hausse des honoraires au moment de la loi ALUR.

L'étude des contrats est intéressante en ce qu'elle donne une image de la bonne application, voire compréhension, des textes par les professionnels. La structure du document est telle que l'on ne peut être dans l'illégalité dès lors que l'on se contente de remplir effectivement les trous et de renseigner les données nécessaires. Toute tentative de s'écarter du canevas légal peut entraîner des conséquences importantes, telles que la mise en responsabilité du syndic, la contestation des honoraires ou la condamnation à une amende administrative. En conséquence, le non-respect du contrat-type résulte d'une volonté expresse de s'en éloigner et l'erreur ou la maladresse peuvent difficilement être invoqués pour excuser un manquement.

Toutes les irrégularités constatées ne se valent naturellement pas ; c'est pourquoi nous avons tenu à nous focaliser sur les cas les plus graves, pour lesquels le syndic a fait montre d'une réelle volonté de tromper les copropriétaires et de violer les textes en vigueur. La suppression de toute référence au versement d'une indemnité en cas de remise tardive d'un document en constitue un parfait exemple.

En adoptant une interprétation relativement souple du contrat-type, nous avons voulu éviter tout effet d'annonce visant à mettre en avant un taux de non-conformité qui, paradoxalement, aurait été à la fois artificiel mais révélateur de l'ampleur de certaines pratiques. **Constater que seulement 29 % des contrats respectent *totalement* le modèle-type, sans altération aucune du texte, en dit long sur la nécessité pour la profession de faire preuve de davantage de rigueur. Et le fait que 35 % des contrats de notre panel comportent des violations importantes justifiant qu'ils soient considérés comme non-conformes impose d'instaurer enfin la Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, prévue par la loi ALUR de 2014 et dont nous sommes toujours en attente de sa mise en place.**

La seule étude des contrats présente toutefois des limites. Comme l'indique le rapport de la DGCCRF publié en 2024, certains manquements ne peuvent être constatés que par une étude sur place des documents comptables du syndic. Tel est le cas du professionnel qui impute à tort des frais au syndicat des copropriétaires, perçoit une part des intérêts bancaires revenant normalement à la copropriété, procède à la facturation du forfait annuel sur l'exercice comptable ou l'année civile et non sur la durée prévue au contrat ou majore de façon indue ses tarifs.

Aux copropriétaires donc d'être vigilants : la qualité du contrat n'est pas systématiquement corrélée à la qualité de la gestion, l'important étant d'avoir de bonnes relations avec son syndic et que celui-ci fasse preuve de transparence.

PRATIQUES ET HONORAIRES DES SYNDICS

Bien qu'il soit fortement encadré, le contrat-type permet au professionnel de personnaliser les prestations proposées, que ce soit *via* la notion même de gestion courante (création d'un contrat entièrement forfaitaire incluant les prestations exceptionnelles dans les honoraires de base), par la détermination des heures ouvrables, le nombre de visites ou de réunions avec le conseil syndical. C'est pourquoi nous avons voulu étudier les pratiques des syndics sur certaines prestations, ainsi que les honoraires réclamés à cette occasion.

I- MÉTHODOLOGIE QUANT À LA DÉTERMINATION DU MONTANT DES HONORAIRES

En théorie, le montant des honoraires est déterminé en fonction des caractéristiques de la copropriété. Sa taille, son ancienneté, l'existence de litiges, de sinistres (mise en jeu de la garantie décennale par exemple), la présence d'éléments d'équipement commun, de gardiens, l'existence d'une ASL… sont autant d'éléments ayant une incidence sur la rémunération proposée par le syndic. Néanmoins, tous les professionnels ne procèdent pas ainsi et proposent un ratio par lot principal, indépendamment des caractéristiques de l'immeuble. Nous avons procédé ainsi pour étudier les honoraires des syndics, seule méthode permettant d'effectuer un comparatif des différentes pratiques tarifaires.

Pour fixer le montant par lot, nous avons divisé les honoraires de gestion courante du syndic, tels qu'ils figurent à l'article 7.1.5 du contrat-type, par le nombre de lots principaux de la copropriété[31]. L'information quant à la taille de l'immeuble a été trouvée soit par le biais de la fiche d'information du contrat de syndic, laquelle mentionne expressément le nombre de lots principaux, soit en consultant le registre d'immatriculation des copropriétés tenu par l'ANAH[32].

Toutefois, lors de la réalisation de cette étude, la détermination d'un coût moyen est apparue problématique concernant les autres prestations. En effet, comment estimer un prix lorsqu'il est fixé contractuellement à la vacation ? Nous avons donc dû en quelque sorte « forfaitiser » le temps passé et attribuer un nombre d'heures pour chaque prestation. L'exercice est d'autant plus délicat qu'il ne nous a pas été possible de procéder par recoupement entre les différents contrats pour voir si une corrélation existait entre un montant forfaitaire et le coût de la vacation horaire, les pratiques tarifaires étant trop disparates. Aussi, pour la détermination du coût moyen de certaines prestations, nous avons comptabilisé l'équivalent d'une vacation entière ou d'une demi-vacation, selon les cas. Des précisions sont apportées dans le texte sur les montants ainsi déterminés.

En conséquence, nous avons déterminé 3 montants pour les sommes réclamées en sus des honoraires de base :

- **la moyenne forfaitaire**
- **la moyenne à la vacation horaire**
- **la moyenne de l'ensemble du panel**

La moyenne forfaitaire est celle qui se rapproche le plus du coût réel dans la mesure où le prix à la vacation résulte d'une estimation du temps passé pour la prestation considérée. Toutefois, la comparaison entre ces montants est intéressante car elle permet de déceler la surestimation d'un forfait s'il s'avère être supérieur au coût horaire ou d'avoir une indication du temps nécessaire à un professionnel pour la réalisation d'une prestation.

[31] On entend par lots principaux ceux à destination de logements, bureaux et commerces, à l'exclusion des autres lots, dits annexes, tels que les caves ou emplacements de stationnement.
[32] https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/

Lorsque le syndic inclut une prestation dans la gestion courante, nous avons alors considéré que la facturation était au forfait pour un montant de 0 €.

II- LES HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Les honoraires de gestion courante (ou de base) sont fixés forfaitairement. Leur montant est librement déterminé et résulte d'une négociation entre le syndic et le conseil syndical voire l'assemblée générale, même si cela n'est pas systématique, certains contrats paraissant davantage comme des contrats d'adhésion que conclus de gré à gré.

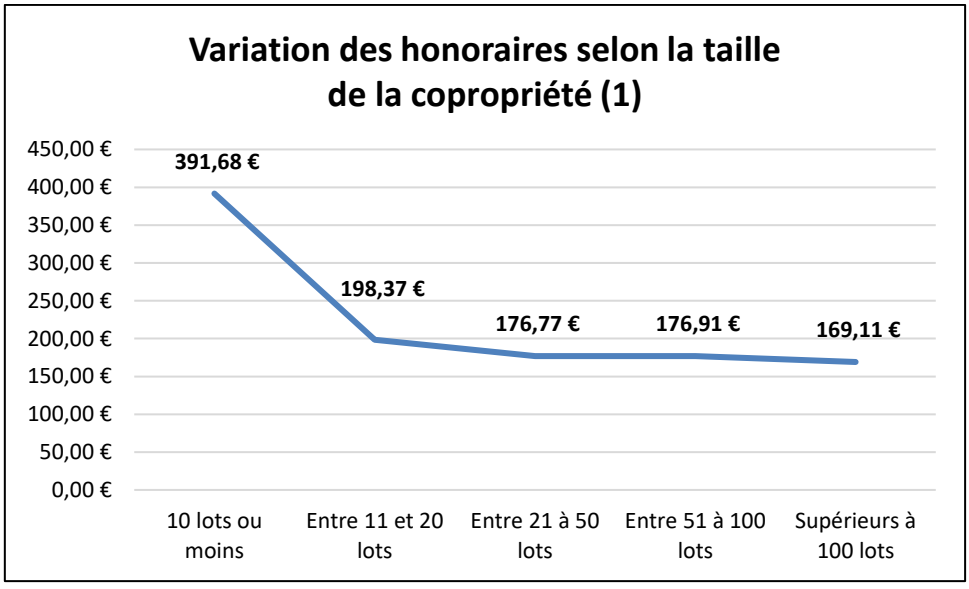
En moyenne, le coût d'un syndic est de 192,66 € TTC / lot. Les écarts selon la nature du syndic demeurent relativement faibles : **les professionnels appartenant à un grand groupe sont 3,89 % plus chers par rapport à la moyenne tandis que cabinets indépendants sont 2,35 % moins chers.**

Montant moyen des honoraires	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Ratio/lot	**192,66 € / lot** Min. : 83,36 € Max. : 1 092,86 €	200,16 € / lot Min. : 83,36 € Max. : 1 092,86 €	188,13 € / lot Min. : 110,10 € Max. : 514,79 €
Variation	---	+ 7,5 € / + 3,89 %	- 4,53 € / - 2,35 %

Bien que ce critère ne soit pas exclusif, la taille de la copropriété a une incidence sur le montant des honoraires proposés. Dans le cadre de cette étude, la rémunération varie entre 83,36 € / lot et 1 092,86 € / lot. Dans le premier cas, il s'agissait d'une résidence de 177 appartements, dans le second, de seulement 7 logements.

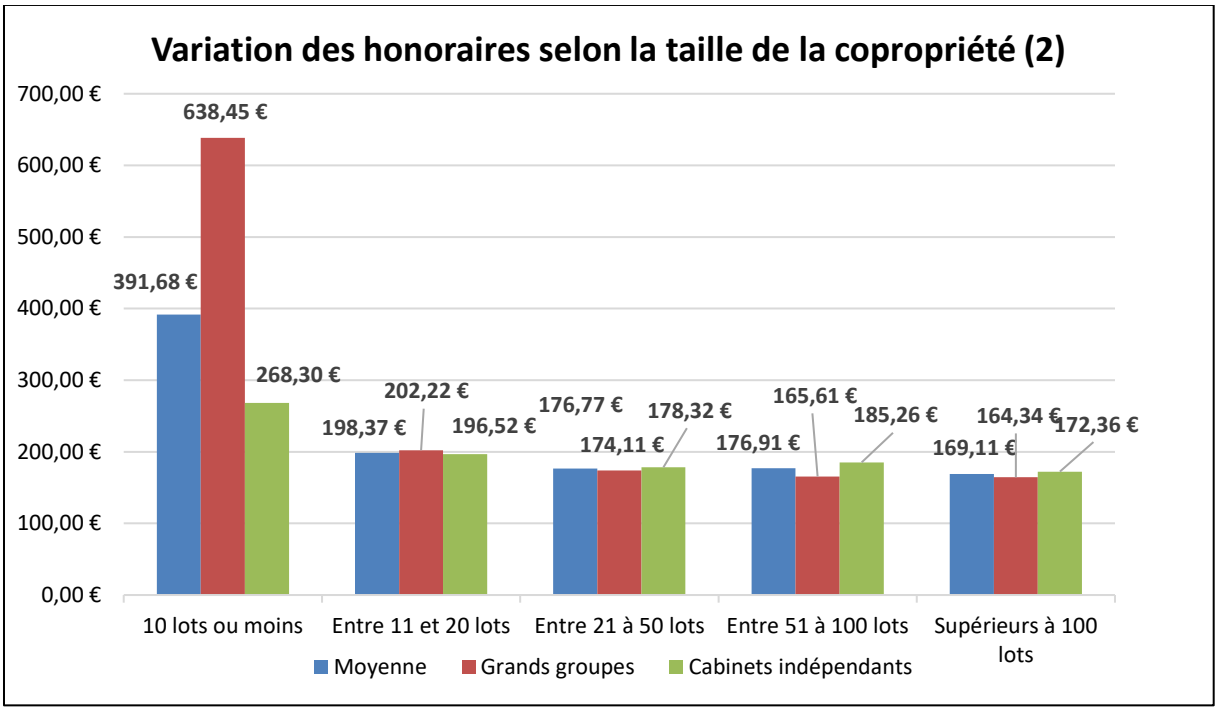
Sans surprise, le ratio par lot est plus élevé dans les petites copropriétés, ceci pour des raisons évidentes de rentabilité. On peut d'ailleurs noter une certaine décroissance du coût par lot selon la taille de la résidence, mais qui est réellement notable pour les petits immeubles.

Ainsi, dans les immeubles de 10 lots ou moins, le montant moyen des honoraires est de 391,68 € alors qu'il descend à 198,37 € pour les copropriétés ayant entre 11 et 20 lots, qui semble ici marquer une césure. En effet, passé cette taille que l'on pourrait qualifier de critique, les honoraires se stabilisent, vu qu'ils sont de 176 € environ pour les copropriétés ayant entre 21 et 100 lots et de 169,11 € pour les copropriétés ayant plus de 100 lots.



Une stabilité que l'on constate également d'un syndic à l'autre. Si les honoraires s'avèrent très différents pour les copropriétés de petite taille (638,45 € / lot pour les grands groupes contre 268,30 € / lot pour les cabinets indépendants), ils affichent ensuite une stabilité surprenante.

L'écart le plus important concerne les copropriétés ayant entre 51 et 100 lots, où les honoraires moyens oscillent entre 165,61 € et 185,26 €, par lot, selon le syndic, soit une variation d'à peine 20 €. Dans les autres cas, les différences sont relativement faibles.



Les simulations suivantes permettent de mettre en exergue les différences tarifaires selon la taille de la copropriété. Les cabinets indépendants affichent des honoraires plus intéressants dans la gestion des petites copropriétés mais s'avèrent moins compétitifs pour les immeubles de grande taille. Et, dans certains cas, l'écart entre les honoraires apparaît comme peu significatif (une centaine d'euros environ).

Taille de la copropriété	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants	Écarts grands groupes / cabinets indépendants
5 lots principaux	**1 958,40 €**	3 192,25 €	1 341,50 €	+ 1 850,75 €
20 lots principaux	**3 967,40 €**	4 044,40 €	3 930,40 €	+ 114,00 €
40 lots principaux	**7 070,80 €**	6 964,40 €	7 132,80 €	- 168,40 €
80 lots principaux	**14 152,80 €**	13 248,80 €	14 820,80 €	- 1 572 €
110 lots principaux	**18 602,10 €**	18 077,40 €	18 959,60 €	- 882,20 €

Comme indiqué, les honoraires varient en fonction de nombreux critères. Ces données sont donc à prendre à titre indicatif, des différences importantes pouvant exister dans la réalité entre deux copropriétés de taille similaire.

III- LES VACATIONS HORAIRES

Les prestations particulières peuvent faire l'objet d'une rémunération déterminée, soit en fonction du *« seul »* coût horaire, appliqué au *prorata* du temps passé, soit en fonction d'un forfait défini dans le contrat[33]. Il en résulte plusieurs conséquences :

- il ne peut être établi qu'une seule et unique vacation horaire, sans possibilité d'en faire varier le montant (cas de l'assemblée générale qui s'éternise le soir par exemple) ;

- le choix étant alternatif (vacation horaire *ou* forfait), la pratique du panachage consistant à pratiquer un forfait auquel se rajoute une vacation horaire est prohibée.

L'emploi du terme « seul » résulte de la réforme de 2020, l'objectif étant d'améliorer la rédaction du contrat-type et de bien montrer que l'on ne peut fixer des vacations horaires différentes. Sur ce point, on notera que certains syndics n'ont pas mis à jour leur contrat, **le mot « seul » étant absent dans 17 % des conventions étudiées**. Se pose cependant une question quant à la possibilité de facturer un forfait de vacations horaires. Dans cette hypothèse, le syndic mentionne dans le contrat que le coût d'une prestation correspond, par exemple, à trois vacations horaires. Le montant est donc déterminable mais n'est pas indiqué expressément, comme dans l'exemple suivant :

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	**39.60 € TTC**
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)	**3 h de vacation horaire**
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	**Vacation horaire**

En l'espèce, la vacation horaire étant de 90 € TTC (clause non-reproduite), la prestation est donc facturée 270 € TTC. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un panachage, ni d'une simple vacation horaire, le coût n'étant pas déterminé selon le temps passé. Pourtant, il nécessite des recherches de la part du copropriétaire, nuisant ainsi à la bonne accessibilité de l'information. **C'est pourquoi il serait préférable pour les syndics de convertir directement en forfait le montant en question.** Ce que font d'ailleurs bon nombre de professionnels, le coût de certaines prestations forfaitaires apparaissant comme un multiple de la vacation horaire (forfait de 200 € TTC pour une vacation horaire de 100 € TTC par exemple).

Hormis les prestations visées à l'article 9 du contrat-type et dont le coût, imputable au seul copropriétaire concerné, ne peut être fixé que forfaitairement[34], le syndic demeure libre de pratiquer une vacation horaire ou un forfait. Ainsi, certains professionnels limitent drastiquement le recours aux vacations horaires et procèdent par forfait pour la plupart de leurs prestations. **L'inconvénient de la vacation est qu'elle rend malaisée le contrôle de la réalité des sommes appelées et de leur conformité au temps réellement passé par le syndic pour les prestations en question.**

Dans le cadre de la présente étude, nous avons constaté que 17 % des syndics pratiquaient des vacations horaires différenciées, pourtant prohibées par les textes, nous obligeant à distinguer la vacation « classique » de celle réalisée en dehors des heures ouvrables.

[33] Voir page 9.
[34] Voir pages 10 et 48.

Vacation horaire	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Heures ouvrables	**100,74 € Min. : 0,00 € Max. : 192,00 €**	117,22 € Min. : 0,00 € Max. : 180,00 €	90,93 € Min. : 0,00 € Max. : 192,00 €
Heures non-ouvrables	**175,64 €* Min. : 102,00 €* Max. : 273,00 €***	204,25 €* Min. : 118,00 €* Max. : 252,00 €*	166,48 €* Min. : 102,00 €* Max. : 273,00 €*
Augmentation moyenne	**+58 %* Min. : + 20 % Max. : + 116 %**	+ 71 %* Min. : + 31 %* Max. : + 100 %*	+ 54 %* Min. : + 20 %* Max. : + 116 %*

** Moyenne établie uniquement sur la base des contrats prévoyant une majoration de leurs vacations horaires.*

Ainsi, le montant moyen de la vacation horaire est d'un peu plus de 100 €, avec des variations allant de la gratuité (pour les cabinets qui ne pratiquent que du forfait) à 192 €. Les grands groupes sont ici plus onéreux, avec un montant moyen de 117,22 € alors que leurs homologues indépendants affichent un coût horaire de 90,93 €, **soit une différence de 26,29 €.** Certains syndics fixant des vacations différenciées selon la tranche horaire (voir exemple ci-dessous), nous avons également déterminé un coût horaire moyen, mais uniquement pour les contrats concernés.

> **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**
> **7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**
> La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, 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 :**
>
> | | |
> |---|---|
> | **heures ouvrables** | **80 €/ heure HT, soit 96 €/ heure TTC** |
> | **de 18h à 20h** | **90 €/ heure HT, soit 108 €/ heure TTC** |
> | **de 20h à 22h** | **120 €/ heure HT, soit 144 €/ heure TTC** |
> | **après 22h** | **200 €/ heure HT, soit 240 €/ heure TTC** |
>
> - **soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les partie, 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.

La vacation, hors heures ouvrables, s'établit en moyenne à 175,64 €, et peut monter jusqu'à 273,00 €. Ici encore, les grands groupes sont plus onéreux et affichent un coût horaire de 204,24 €, là où les petits cabinets sont à 166,48 €, **soit une différence de 37,76 €**. La majoration par rapport aux heure ouvrables est en moyenne de 58 % et peut atteindre 116 % selon les contrats.

IV- LES PÉNALITÉS DE RETARD

Le syndic est tenu de verser une pénalité par jour de retard en cas de transmission tardive de la fiche synthétique[35] ou d'un document réclamé par le conseil syndical. Si, au lendemain de la loi ALUR, il appartenait au syndic de fixer lui-même l'indemnité qu'il devrait s'infliger en cas d'absence de

[35] La fiche synthétique est destinée à informer les copropriétaires du fonctionnement de la copropriété et de l'état de l'immeuble. Elle doit être établie et mise à jour par le syndic mais n'est toutefois pas obligatoire dans les immeubles à destination totale autre que l'habitation. La fiche synthétique contient diverses informations telles que l'identification de la copropriété, son numéro d'immatriculation, les coordonnées du syndic, ainsi que des données financières (voir article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 et le décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016).

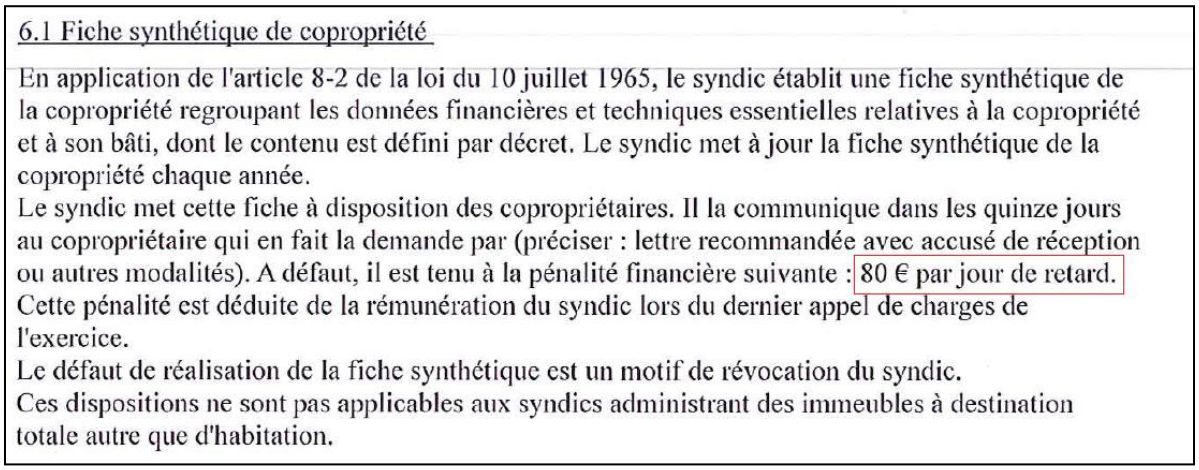
communication de la fiche synthétique, les textes ont été modifiés et ont imposé une indemnité journalière de 15 €[36].

En effet, les syndics étaient peu enclins à s'auto-infliger une sanction de sorte que certains professionnels supprimaient purement et simplement la clause du contrat qui y faisait référence ou fixaient un montant ridicule. Lors de notre étude de 2017, l'indemnité moyenne était ainsi de … 1,92 € par jour de retard. Une réforme était donc largement nécessaire sur ce point, même si elle n'a pas été suivie par tous les syndics.

84 % des contrats étudiés fixent une indemnité égale à 15 € et 2 % prévoient une indemnité supérieure. **En revanche, 14 % des contrats ne sont pas conformes et fixent une somme inférieure au minimum légal.** Sur ce point, **tous les contrats émanant d'un grand groupe sont conformes tandis que le taux de conformité des conventions émanant des cabinets indépendants n'est que de 76 %.**

Pénalités : fiche synthétique	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Indemnité égale à 15 €	**84 %**	100 %	73 %
Indemnité supérieure à 15 €	**2 %**	0 %	3 %
Indemnité inférieure à 15 €	**14 %**	0 %	24 %

Si les syndics à pratiquer une indemnité supérieure à 15 € sont très rares, certains font preuve d'une certaine générosité tel ce professionnel qui affiche une pénalité journalière de 80 € ! On notera que le contrat n'est pas à jour et que la rédaction de l'article 6.1 correspond à celle en vigueur avant la réforme de 2020.



6.1 Fiche synthétique de copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 80 € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.
Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Concernant les pénalités applicables en cas de remise tardive d'un document demandé par le conseil syndical, **96 % des contrats étudiés respectent le montant minimum de 15 € par jour de retard**. En revanche, contrairement à ce que l'on a pu constater concernant la fiche synthétique, il n'est constaté aucune montant supérieur au minimum légal. **Seulement 4 % de notre échantillon prévoient une pénalité inférieure à 15 €, cette situation se constatant uniquement auprès de cabinets indépendants.**

[36] Voir page 11.

Pénalités : conseil syndical	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Indemnité égale à 15 €	**96 %**	100 %	92 %
Indemnité supérieure à 15 €	**0 %**	0 %	0 %
Indemnité inférieure à 15 €	**4 %**	0 %	8 %

Dans l'ensemble, les pénalités de retard prévues dans les différents contrats étudiés sont conformes aux textes en vigueur, même si l'on constate de rares irrégularités se traduisant par une modification du contrat-type afin de supprimer toute référence à l'existence d'une pénalité ou à son montant minimum.

V- LES INDEMNITÉS FINANCIÈRES

Le contrat-type prévoit l'obligation pour le syndic de diminuer le montant de ses honoraires lorsque l'assemblée générale décide, en cours de mandat, de recourir aux services d'un archiviste, délestant ainsi le gestionnaire de son obligation de conserver les archives de la copropriété, ou de le dispenser de la mise en place un Extranet.

7.1.5. Modalités de rémunération (extraits)

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 *(rayer la mention inutile)* :

- de la somme de … (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 est imputé soit *(rayer la mention inutile)* :

- de la somme de … (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

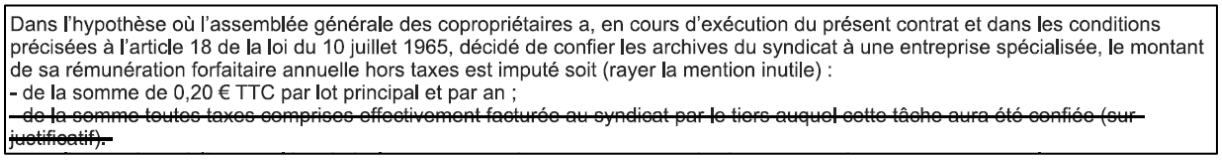
Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé *prorata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

Le syndic doit donc indiquer, dans son contrat, le montant de l'indemnité forfaitaire qui viendra en déduction de ses honoraires ou, le cas échéant, préciser qu'il procèdera par une indemnisation aux frais réels, selon la somme TTC effectivement acquittée par la copropriété au prestataire en question.

Concernant le recours à un archiviste, **24 %** des contrats proposent une indemnisation au réel, basée sur la facture émise par le prestataire. *A contrario*, **76 %** des syndics fixent une indemnisation au forfait. **En moyenne, son montant est de 23,54 €.**

Indemnités : recours à un archiviste	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Indemnisation sur facture	**24 %**	6 %	36 %
Indemnisation forfaitaire	**76 %**	94 %	64 %
- Indemnité égale à 0 €	***19 %***	*6 %*	*31 %*
- Indemnité > 0 et ≤ à 5 €	***32 %***	*42 %*	*22 %*
- Indemnité > 5 € et ≤ 10 €	***8 %***	*10 %*	*5 %*
- Indemnité > 10 € et ≤ 20 €	***6 %***	*9 %*	*4 %*
- Indemnité > 20 €	***35 €***	*33 %*	*38 %*
- Montant moyen de l'indemnité	***23,54 €***	*19,34 €*	*27,45 €*

Si certains syndics proposent une somme fixe, d'autres déterminent le montant de l'indemnité en fonction de la taille de la copropriété (0,20 € par lot principal dans l'exemple ci-après).


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 (rayer la mention inutile) :
- de la somme de 0,20 € TTC par lot principal et par an ;
~~- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

On constate que les cabinets indépendants sont beaucoup plus prompts à proposer une indemnisation sur facture que leurs homologues appartenant à des grands groupes (36 % *vs* 6 %). En parallèle, lorsqu'il est fait référence à une indemnité forfaitaire, **celle-ci est également plus importante chez les petites structures (27,45 € *vs* 19,34 €)**. Mais paradoxalement, ces dernières sont également plus enclines à proposer des montants très faibles, voire nuls.

Ainsi, 53 % des contrats proposés prévoient une indemnité comprise entre 0 € et 5 €, contre 48 % pour les cabinets appartenant à un grand groupe. À l'inverse, les indépendants sont plus nombreux à prévoir une indemnité supérieure à 20 € (38 % *vs* 33 %).

Une situation qui présente des similitudes avec les montants proposés en cas de dispense de mise en place d'un Extranet. **13 % des syndics seulement proposent une indemnité au réel, basée sur la facture du prestataire, mais cela est uniquement le fait des cabinets indépendants. Aucun syndic appartenant à un grand groupe ne propose une indemnisation sur facture acquittée.** Cela s'explique dans la mesure où ces cabinets ont développé en interne leur propre Extranet, de sorte qu'il n'existe aucune facture. **En moyenne, le montant de l'indemnité versée est de 20,73 €.**

Un montant légèrement inférieur à celui versé en cas de recours à un archiviste (2,81 € d'écart). Ici encore, on constate que les cabinets indépendants sont plus généreux que les grands groupes puisqu'ils sont 34 % à verser une somme supérieure à 20 € contre 20 % pour les cabinets d'envergure nationale. **Une différence qui entraîne un écart significatif entre les sommes versées, 14,00 € pour les grands groupes, 26,21 € pour les petites structures.** A l'inverse, ces dernières sont 33 % à ne proposer aucune indemnisation, contre 10 % seulement pour les cabinets nationaux.

Indemnités : dispense de mise en place d'un Extranet	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Indemnisation sur facture	**13 %**	0 %	22 %
Indemnisation forfaitaire	**87 %**	100 %	78 %
- Indemnité égale à 0 €	***22 %***	*10 %*	*33 %*
- Indemnité > 0 et ≤ à 5 €	***36 %***	*53 %*	*22 %*
- Indemnité > 5 € et ≤ 10 €	***6 %***	*7 %*	*5 %*
- Indemnité > 10 € et ≤ 20 €	***8 %***	*10 %*	*7 %*
- Indemnité > 20 €	***28 %***	*20 %*	*34 %*
- Montant moyen de l'indemnité	***20,73 €***	*14,00 €*	*26,21 €*

Que l'indemnité soit versée au titre du recours à un archiviste ou pour la dispense de mise en place d'un Extranet, elle doit, dans tous les cas, venir en déduction de la rémunération du syndic, la somme étant calculée *prorata temporis* de la période restant à courir. Si l'on comprend l'intention du législateur qui est de faire en sorte que les honoraires du syndic soient le reflet de ses missions de sorte que toute diminution de celles-ci doit s'accompagner d'une baisse de la rémunération exigible, il n'en demeure pas moins que le dispositif est complexe, peu compréhensible pour les copropriétaires, avec des montants en jeu relativement faibles. A titre d'exemple, en reprenant les données issues de la présente étude**, les 23,54 € moyens constatés en cas de recours à un archiviste représentent 0,6 % des 3 967,40 € d'honoraires réclamés pour une copropriété de 20 lots**[37]. Une somme dérisoire. Au point que l'on pourrait s'interroger sur l'intérêt de maintenir ces dispositions au sein du contrat-type, le préjudice pour les copropriétaires étant quasi-inexistant.

VI- LES PRESTATIONS RELATIVES À LA GESTION DES SINISTRES

Si les prestations accomplies dans le cadre de la gestion des sinistres sont comprises pour la plupart dans les honoraires de base (déclaration à l'assurance, règlement des indemnités aux bénéficiaires), certaines peuvent faire l'objet d'une rémunération complémentaire, au forfait ou à la vacation selon les modalités de tarification choisies par le syndic.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Les déplacements sur les lieux	
La prise de mesures conservatoires	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

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

-sans majoration ;

-au coût horaire majoré de ... %.

[37] Voir pages 33 et suivantes pour le coût moyen des honoraires selon la taille de la copropriété.

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.

1. Distinction selon le recours au forfait ou à la vacation horaire

Concernant la gestion des sinistres, la vacation horaire a très clairement la préférence des syndics. Si cela se conçoit dans la mesure où il est difficile d'anticiper la durée d'une expertise, il n'en demeure pas moins que les modalités de contrôle par les copropriétaires ou le conseil syndical sont peu aisées.

Prestations	Ensemble		Cabinets appartenant à un grand groupe		Cabinets indépendants	
	V*	F*	V	F	V	F
Les déplacements sur les lieux	**62 %**	**38 %**	78 %	22 %	52 %	48 %
La prise de mesures conservatoires	**73 %**	**27 %**	93 %	7 %	61 %	39 %
L'assistance aux mesures d'expertise	**81 %**	**19 %**	94 %	6 %	72 %	28 %
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	**75 %**	**25 %**	90 %	10 %	67 %	33 %

**V/F : Vacation / Forfait*

Sur l'ensemble de notre panel, le taux de recours à la vacation horaire varie entre 62 % et 81 %, selon la nature de la prestation. Cependant, on constate une forte disparité des pratiques d'un syndic à l'autre. **Les grands groupes font ainsi un usage quasi-exclusif de la vacation horaire, trois prestations sur quatre affichant un taux supérieur ou égal à 90 %.** Au contraire, les cabinets indépendants alternent davantage le recours au forfait ou à la vacation, même si cette dernière demeure majoritaire, son taux d'utilisation variant entre 52 % et 72 %. Si la forfaitisation du coût de ces prestations est possible, on peut s'interroger sur l'existence d'une telle disparité entre les grandes structures et les petits cabinets, d'où la crainte d'un risque de surfacturation en comptabilisant un nombre d'heures que les copropriétaires ne pourront pas ou peu contrôler en pratique.

2. Coût moyen des tarifs pratiqués

Concernant le coût moyen des prestations, nous avons forfaitisé le nombre de vacations horaires lorsque la facturation est effectuée au temps passé.

Détail de la prestation	Équivalent vacations horaires
Les déplacements sur les lieux	1 vacation
La prise de mesures conservatoires	1 vacation
L'assistance aux mesures d'expertise	1 vacation
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	1 vacation

Prestations	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
	Les déplacements sur les lieux		
Coût au forfait	**29,91 €**	24,38 €	31,44 €
Coût à la vacation	**112,11 €**	122,37 €	103,12 €
Moyenne	**80,75 €**	100,60 €	69,04 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**20 %**	10 %	26 %
	La prise de mesures conservatoires		
Coût au forfait	**33,41 €**	0,00 €	36,97 €
Coût à la vacation	**111,51 €**	121,14 €	102,90 €
Moyenne	**90,57 €**	112,73 €	77,50 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**18 %**	7 %	25 %
	L'assistance aux mesures d'expertise		
Coût au forfait	**48,89 €**	34,50 €	50,64 €
Coût à la vacation	**110,07 €**	120,51 €	102,10 €
Moyenne	**98,40 €**	115,73 €	88,18 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**9 %**	3 %	13 %
	Le suivi du dossier auprès de l'assureur		
Coût au forfait	**48,57 €**	74,29 €	44,08 €
Coût à la vacation	**111,40 €**	120,94 €	103,77 €
Moyenne	**95,94 €**	116,34 €	83,87 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**14 %**	7 %	18 %

La comparaison des honoraires et des modes de tarification appelle diverses remarques. Tout d'abord, **on constate que plusieurs contrats incluent une ou plusieurs de ces prestations dans la gestion courante**, expliquant pourquoi la moyenne au forfait peut être très inférieure à la moyenne résultant d'une vacation horaire. Ainsi, 20 % des contrats incluent les déplacements sur les lieux dans les honoraires de base. On note cependant une forte disparité des pratiques selon le syndic, les cabinets indépendants étant toujours plus prompts à étendre les prestations relevant de la gestion courante (26 % *vs* 10 %). En revanche, certaines prestations paraissent peu propices au forfait, telle l'assistance aux expertises. La durée de ces dernières étant difficilement anticipable, seulement 9 % des contrats l'incluent dans la gestion courante. Un taux qui passe à 3 % dans les grands groupes mais qui monte à 13 % dans les cabinets indépendants.

Ensuite, le montant moyen de la vacation horaire étant généralement moindre chez les petites structures[38], le montant des honoraires calculés au temps passé est systématiquement plus onéreux chez les grands groupes.

Enfin, la disparité entre les montants imputés au forfait et ceux à la vacation est telle (plus de 80 € pour le déplacement sur les lieux par exemple) que l'on peut légitimement penser que le recours à la facturation horaire permet une majoration indirecte des honoraires.

3. Majoration des honoraires en cas d'urgence

Lorsque ces prestations sont accomplies en dehors des jours et heures ouvrables *et* lorsqu'elles sont rendues nécessaires par l'urgence (les conditions sont cumulatives), la rémunération peut, soit, ne pas être majorée, soit entraîner une majoration du coût horaire à un pourcentage défini dans le contrat.

La problématique de cette mesure est de ne permettre une majoration des honoraires que si elle est déterminée au temps passé. Le professionnel qui aurait prévu une facturation au forfait ne peut utiliser ce pourcentage pour majorer ses honoraires puisqu'il est expressément spécifié que la hausse ne concerne que le coût horaire. Il devra donc modifier ses modalités de facturation dans ce cas spécifique et fixer le coût au temps passé. À titre d'exemple, le contrat ci-dessous qui prévoit un forfait de 96 € pour chacune des prestations. La clause de majoration des honoraires est correctement renseignée et prévoit une augmentation du coût horaire de 50 %. Cela signifie qu'en cas d'urgence, le syndic n'appliquera plus son forfait mais basculera directement sur une facturation à la vacation horaire.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	80 € HT (soit 96 € TTC)
La prise de mesures conservatoires	80 € HT (soit 96 € TTC)
L'assistance aux mesures d'expertise	80 € HT (soit 96 € TTC)
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	80 € HT (soit 96 € TTC)

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :
- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de 50 %.

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.

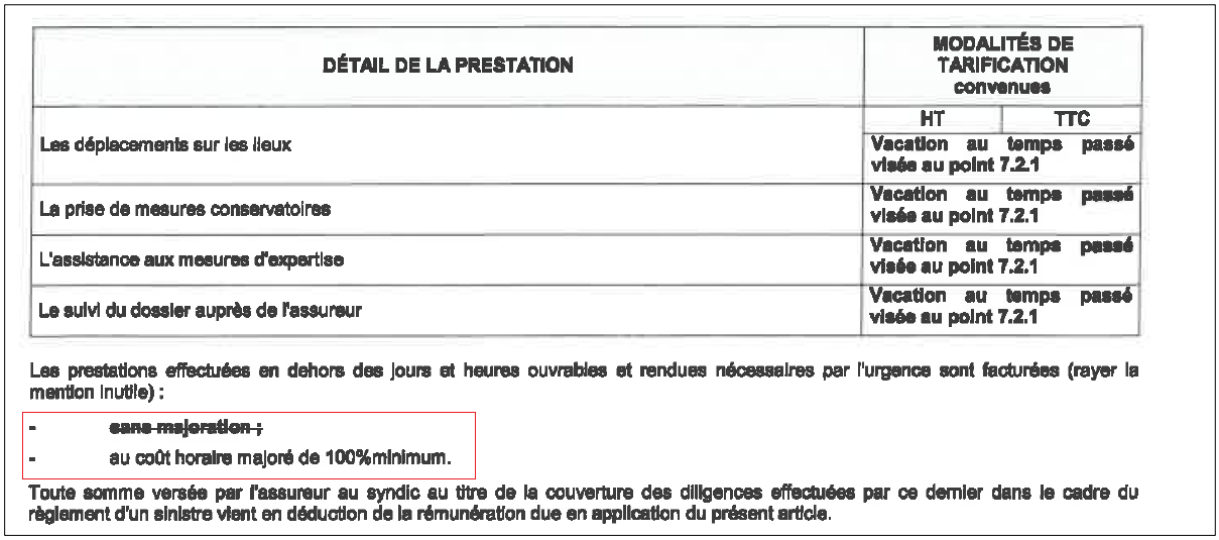
En cas d'urgence, le montant de la vacation horaire est majoré de 41,06 %, mais 23 % des contrats ne prévoient aucune augmentation.

Majoration en cas d'urgence	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Pourcentage moyen de majoration	**41,06 %**	45,31 %	38,58 %
Contrats sans majoration	**23 %**	7 %	32 %

Des résultats qui varient également selon le syndic. Pour les grands groupes, la hausse est de 45,31 % tandis qu'elle n'est que de 38,58 % pour les indépendants. De même, ces derniers sont plus nombreux à ne pratiquer aucune majoration d'honoraires en cas d'urgence (32 % *vs* 7 %).

[38] Voir page 35.

Dans l'exemple ci-dessous, le syndic pratique une majoration horaire de 100 %, ce qui est parfaitement légal même si le taux demeure très important au regard de la moyenne constatée dans le cadre de notre étude. Toutefois, il est rajouté le mot *« minimum »*, terme qui ne figure pas dans le contrat-type et qui induit la possibilité pour le syndic de procéder, de façon discrétionnaire, à une majoration supérieure à 100 %.



DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La prise de mesures conservatoires	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

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

- ~~sans majoration ;~~
- au coût horaire majoré de 100%minimum.

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.

Nous avons ici considéré que le contrat était illégal.

VII- LES PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX

Il convient de distinguer les prestations relatives aux litiges et contentieux relatifs au recouvrement des charges des autres procédures, telle l'action en responsabilité d'un prestataire par exemple. La différence entre les deux est importante car les frais et honoraires perçus sont imputés au seul copropriétaire débiteur dans le cadre d'un impayé, contrairement aux autres actions judiciaires.

L'article 7.2.6 du contrat-type prévoit les trois prestations suivantes :

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	
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)	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	

Contrairement à la gestion des sinistres, il n'est ici prévu aucune possibilité de majorer les honoraires selon l'urgence de la situation.

1. Distinction selon le recours au forfait ou à la vacation horaire

Les modalités de facturation sont librement fixées par le syndic, lequel peut opter pour une rémunération au temps passé ou au forfait.

Prestations	Ensemble		Cabinets appartenant à un grand groupe		Cabinets indépendants	
	V*	**F***	V	F	V	F
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	**16 %**	**84 %**	31 %	69 %	7 %	93 %
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)	**33 %**	**67 %**	54 %	46 %	20 %	80 %
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	**79 %**	**21 %**	94 %	6 %	71 %	29 %

**V/F : Vacation / Forfait*

Concernant les modalités de facturation, on constate ici encore une certaine hétérogénéité des pratiques. **De manière générale, les grands groupes recourent bien plus souvent à la vacation horaire que les cabinets indépendants**. À titre d'exemple, 54 % des syndics d'envergure nationale pratiquent une facturation au temps passé pour la constitution du dossier transmis à l'avocat tandis que leurs homologues indépendants ne sont que 20 % à agir de la sorte, **soit un écart de 34 points**.

Ces différences de pratiques se constatent également pour des prestations qui, par essence, supposent une facturation à la vacation, tel le suivi du dossier transmis à l'avocat : 94 % des grands groupes procèdent ainsi alors qu'ils ne sont que 71 % des cabinets indépendants à calculer ici leurs honoraires au temps passé. Même s'il s'agit d'un taux très majoritaire, il demeure inférieur de 23 points à celui des syndics nationaux.

A l'inverse, certaines prestations aisément facturables au forfait se voient pratiquer une rémunération au temps passé. C'est le cas de la mise en demeure, dont on peut légitimement penser qu'elle ne fait que reprendre des courriers antérieurs ou des modèles préexistants, de sorte que sa facturation à la vacation paraît peu justifiée. Or, 31 % des grands groupes procèdent ainsi alors qu'ils ne sont que 7 % des cabinets indépendants à facturer au temps passé la mise en demeure, démontrant ainsi le caractère très majoritaire du recours au forfait pour cette prestation.

De fait, on constate ici encore un recours très important, trop même, à la vacation horaire, de la part des grands groupes.

2. Coût moyen des tarifs pratiqués

Concernant le coût moyen des prestations, nous avons, conformément à notre méthodologie, forfaitisé le nombre de vacations horaires lorsque la facturation est effectuée au temps passé.

Détail de la prestation	Équivalent vacations horaires
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	½ vacation
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)	1 vacation
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	1 vacation

Au préalable, on peut constater que les cabinets indépendants sont, ici encore, bien plus nombreux à compléter la liste des actes relevant de la gestion courante et à y inclure des prestations exceptionnelles. Ainsi, 26 % des petites structures intègrent l'envoi de la mise en demeure dans les honoraires de base alors qu'aucun grand groupe ne procède ainsi. **Plus généralement, ces derniers n'incluent aucune des prestations ici étudiées dans la gestion courante.**

Prestations	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
	La mise en demeure par LRAR		
Coût au forfait *(min/max)*	**32,93 €** ***(0 € / 176,40 €)***	42,99 € *(20 € / 176,40 €)*	28,44 € *(0 € / 176,40 €)*
Coût à la vacation	**69,90 €**	75,64 €	55,89 €
Moyenne	**38,87 €**	52,96 €	30,48 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**16 %**	0 %	26 %
	La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier…		
Coût au forfait	**203,29 €**	278,27 €	178,04 €
Coût à la vacation	**116,96 €**	122,69 €	108,01 €
Moyenne	**174,95 €**	194,00 €	163,80 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**6 %**	0 %	10 %
	Le suivi du dossier transmis à l'avocat		
Coût au forfait	**116,30 €**	187,02 €	108,44 €
Coût à la vacation	**110,18 €**	119,92 €	102,57 €
Moyenne	**111,44 €**	123,65 €	104,29 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**17 %**	0 %	14 %

Par ailleurs, la disparité entre le coût au forfait et son estimation au temps passé laisse craindre une surfacturation au regard du travail réellement nécessaire. La mise en demeure en constitue ici un bon exemple. **Alors que son coût moyen, au forfait, est de 32,93 €, il est de 69,90 € si l'on estime qu'il faille une demi-heure à un syndic pour procéder à sa rédaction, soit plus du double !** Si les avocats ont intégré depuis longtemps la pratique de facturation horaire et de chronométrer, en quelque sorte, le temps passé pour chaque acte accompli dans un dossier, il n'est pas certain que les syndics aient une telle discipline. Et quand bien même cela serait le cas, il faudrait que le courrier soit écrit en une quinzaine de minutes environ pour avoir un coût équivalent entre la vacation horaire et la facturation au forfait. Un point qui serait donc à contrôler par les copropriétaires et les conseillers syndicaux.

Les tarifs pratiqués sont également très différents puisque le coût de la mise en demeure, lorsqu'il est au forfait, est en moyenne de **28,44 €** pour les indépendants alors qu'il est de près de **43 €** pour les grands groupes. Cela se manifeste également par la diversité des tarifs pratiqués puisque **le coût de la mise en demeure varie entre 0 € et 176,40 €.** Un écart difficilement justifiable…

En revanche, les rapports sont inversés en ce qui concerne la constitution du dossier à l'avocat ou au commissaire de justice. Le coût moyen à la vacation, avec une estimation correspondant à une heure de travail, est de 116,96 € alors qu'il est de 203,29 € pour une tarification au forfait. On peut sur ce point penser que la prise en compte d'une seule heure ouvrable au titre de la réalisation de cette prestation est insuffisante. Si elle devait être doublée, la moyenne serait alors de 234 € environ, soit un montant relativement proche de celui du coût forfaitaire. Les pratiques tarifaires paraissent ici équilibrées. En revanche, on constate toujours un écart entre les prix proposés par les grands groupes en comparaison avec ceux des cabinets indépendants, ces derniers étant systématiquement moins chers (plus de 100 € d'écart pour la facturation au forfait concernant la transmission du dossier à l'avocat).

Concernant le suivi du dossier, les tarifs sont assez équilibrés dans l'ensemble, qu'il s'agisse d'une facturation au temps passé ou au forfait (110,18 € *vs* 116,30 €).

VIII- LES FRAIS DE RECOUVREMENT

Les frais de recouvrement correspondent aux démarches accomplies par le syndic à l'encontre d'un copropriétaire débiteur. Ces frais obéissent à un régime spécifique puisqu'ils sont imputables aux seuls copropriétaires concernés, contrairement aux autres prestations dont le coût est réparti sur l'ensemble du syndicat. Cette mesure se comprend sur le principe, le législateur estimant injuste de faire supporter à la communauté le coût d'une procédure qui résulte du manquement de l'un de ses membres. Cependant, différents abus ont été constatés avec des tarifs relativement élevés de la part du professionnel, lequel est ici en situation de monopole et dont les honoraires ne sont que rarement étudiés par les copropriétaires lors de la désignation du syndic et l'approbation de son contrat. **C'est pourquoi le législateur a tenté de plafonner les frais de recouvrement, mais force est de constater que les ministres successifs s'y sont toujours opposés, une façon pour l'Exécutif de passer outre le Législatif.** L'ordonnance de réforme du 30 octobre 2019 supprimera d'ailleurs toute référence à un quelconque plafonnement des frais de recouvrement, sans d'ailleurs que le rapport fait au Président de la République et publié au *Journal officiel* concomitamment à l'ordonnance n'y fasse mention[39]. En l'état actuel, les frais de recouvrement directement imputables auprès du copropriétaire débiteur sont ceux définis à l'article 9-1 du contrat-type.

[39] Voir page 69.

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (extraits)

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

Prestations	Détails	Tarification pratiquée exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 *a* de la loi du 10 juillet 1965)	- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; - Relance après mise en demeure ; - Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; - Frais de constitution d'hypothèque ; - Frais de mainlevée d'hypothèque ; - Dépôt d'une requête en injonction de payer ; - Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)* ; - Suivi du dossier transmis à l'avocat *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*.	

Comme indiqué *supra*[40], il est ici fait référence à la *« tarification pratiquée »* et non aux *« modalités de tarification convenues »* de sorte que seul un forfait peut être appliqué, à l'exclusion de toute vacation horaire. Pour autant, même si elle est prohibée, la facturation au temps passé est pratiquée, en proportions variables selon la prestation.

1. Distinction selon le recours au forfait ou à la vacation horaire

Certaines prestations sont ainsi facturées intégralement au forfait, telles les mises en demeure et les relances, ce qui est conforme à l'esprit du texte.

Prestations	Ensemble		Cabinets appartenant à un grand groupe		Cabinets indépendants	
	V*	**F***	V	F	V	F
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	**0 %**	**100 %**	0 %	100 %	0 %	100 %
Relance après mise en demeure	**0 %**	**100 %**	0 %	100 %	0 %	100 %
Conclusion d'un protocole d'accord	**24 %**	**76 %**	22 %	78 %	25 %	75 %
Frais de constitution d'hypothèque	**18 %**	**82 %**	18 %	82 %	17 %	83 %
Frais de mainlevée d'hypothèque	**17 %**	**83 %**	20 %	80 %	16 %	84 %
Dépôt d'une requête en injonction de payer	**31 %**	**69 %**	47 %	53 %	21 %	79 %

**V/F : Vacation / Forfait*

[40] Voir pages 10 et 35.

Prestations	Ensemble		Cabinets appartenant à un grand groupe		Cabinets indépendants	
	V*	**F***	V	F	V	F
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*	**23 %**	**77 %**	24 %	76 %	22 %	78 %
Suivi du dossier transmis à l'avocat *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*.	**64 %**	**36 %**	88 %	12 %	50 %	50 %

**V/F : Vacation / Forfait*

Toutefois, si l'on constatait un écart important concernant le recours à la vacation horaire selon le type de syndic, cela est moins vrai ici. À titre d'exemple, la facturation au temps passé est utilisée dans des proportions similaires concernant la conclusion d'un protocole d'accord ou les démarches relatives à la prise et à la mainlevée d'une hypothèque, les recours à la vacation horaire oscillant entre 18 % et 22 % pour les grands groupes et entre 16 % et 25 % pour les cabinets indépendants.

En revanche, l'écart se creuse concernant le dépôt d'une requête en injonction de payer. Alors que 47 % des syndics nationaux facturent au temps passé, ils sont moins de la moitié des cabinets indépendants à procéder de la sorte (21 %). De même, les modalités de facturation du suivi du dossier sont très clivantes : la vacation horaire est pratiquée par 88 % des grands groupes contre 50 % pour les petites structures.

2. Coût moyen des tarifs pratiqués

Concernant les tarifs pratiqués, nous avons déterminé le forfait de vacation horaire suivant :

Détail de la prestation	Équivalent vacations horaires
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	½ vacation
Relance après mise en demeure	½ vacation
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	1 vacation
Frais de constitution d'hypothèque	1 vacation
Frais de mainlevée d'hypothèque	1 vacation
Dépôt d'une requête en injonction de payer	1 vacation
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*	1 vacation
Suivi du dossier transmis à l'avocat *(uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*	1 vacation

En moyenne, le coût de la mise en demeure est de 39,36 €, mais avec de fortes disparités d'un syndic à l'autre puisque le prix varie entre la gratuité de la prestation et 90 € ! Les grands groupes apparaissent ici encore comme plus onéreux puisque l'on constate un écart moyen de 6,64 € par rapport aux cabinets indépendants. Le coût moyen de la mise en demeure est similaire à celui pratiqué dans les litiges ne concernant les actions en recouvrement de charges (38,87 €, voir page 46), mais les variations tarifaires sont moindres, les syndics faisant ici preuve de davantage de retenue puisque, comme indiqué, **le montant maximum constaté pour la mise en demeure en cas d'impayés est de 90 € alors qu'il est de 176,40 € pour les autres litiges.**

Prestations	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
	Mise en demeure par LRAR		
Coût au forfait *(min/max)*	**39,36 € *(0 €/90 €)***	43,53 € *(20 €/60 €)*	36,89 € *(0 €/90 €)*
Coût à la vacation	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €
Moyenne	**39,36 €**	43,53 €	36,89 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**1 %**	0 %	1 %
	Relance après mise en demeure		
Coût au forfait (min/max)	**31,59 € *(0 €/90 €)***	36,56 € *(0 €/60 €)*	28,63 € *(0 €/90 €)*
Coût à la vacation	**0,00 €**	0,00 €	0,00 €
Moyenne	**31,59 €**	36,56 €	28,63 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**12 %**	1 %	18 %
	Conclusion d'un protocole d'accord		
Coût au forfait (min/max)	**104,36 € *(0 €/348 €)***	121,45 € *(0 €/348 €)*	93,73 € *(0 €/336 €)*
Coût à la vacation	**102,13 €**	111,51 €	97,13 €
Moyenne	**103,83 €**	119,24 €	94,58 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**12 %**	6 %	16 %

Un écart légèrement plus important concernant la facturation de la relance en ce qu'il s'établit à près de 8 € (7,96 €). Son coût moyen demeure cependant inférieur à celui de la mise en demeure puisqu'il est de **31,59 €** sur l'ensemble de notre panel.

Concernant la conclusion du protocole d'accord, nous avons observé un recours accru à la vacation horaire. Pour autant, notre méthodologie consistant à comptabiliser une heure de temps de travail s'avère assez proche de la moyenne constatée en cas de facturation au forfait (102,13 € *vs* 104,36 €). Sur ce point, nous avons remarqué à plusieurs reprises que des syndics établissaient un forfait en se basant sur le montant de leur vacation horaire. Ici encore, les variations tarifaires sont importantes puisque le coût de cette prestation peut atteindre 348 €, alors que certains professionnels l'incluent dans leurs honoraires de gestion courante.

Sur ce point, on constate que davantage de syndics intègrent dans les honoraires de base le cout des LRAR pour la gestion des contentieux hors recouvrement : 16 % des syndics alors qu'ils sont à peine 1 % à le faire dès lors qu'il s'agit d'un litige relatif aux impayés de charges.

Concernant les frais liés à la constitution d'une hypothèque, les disparités tarifaires sont ici encore assez importantes. Lorsque la prestation est déterminée au forfait, son coût moyen est de 181,25 €, mais passe à 228,14 € pour les grands groupes, contre 153,21 € pour les indépendants, soit près de 75 € d'écart. La différence est moindre en ce qui concerne la mainlevée de l'hypothèque (40 € environ), avec également des montants inférieurs en moyenne (131,79 €).

Prestations	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
	Frais de constitution d'hypothèque		
Coût au forfait	**181,25 €**	228,14 €	153,21 €
Coût à la vacation	**104,53 €**	110,58 €	100,60 €
Moyenne	**167,78 €**	206,62 €	144,22 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**6 %**	1 %	9 %
	Frais de mainlevée d'hypothèque		
Coût au forfait	**131,79 €**	157,06 €	117,25 €
Coût à la vacation	**104,53 €**	109,11 €	101,15 €
Moyenne	**127,03 €**	147,60 €	114,66 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**12 %**	1 %	19 %

Ces prestations sont peu incluses dans la gestion courante, du moins concernant la constitution d'hypothèque (6 % des contrats), celle relative à la mainlevée étant comprise dans les honoraires de base dans 12 % des cas. Une pratique sur laquelle les cabinets indépendants se démarquent à nouveau puisque les grands groupes sont très peu nombreux à intégrer ses actes dans la gestion courante (1 % *vs* 19 % concernant la mainlevée de l'hypothèque).

Le coût à la vacation est inférieur à celui du forfait. Cela est particulièrement frappant pour les cabinets d'envergure nationale où l'on passe, pour la constitution d'une hypothèque, de 110,58 € à 228,14 €. Le forfait d'une heure que nous avons appliqué a pu s'avérer insuffisant de sorte que l'on peut estimer qu'une prestation de ce type ne saurait exiger plus de deux vacations horaires, en comparaison avec son coût forfaitaire. La différence est moindre en revanche concernant la mainlevée de l'hypothèque où le coût horaire est relativement proche de celui au forfait.

Concernant la requête en injonction de payer (voir tableau page suivante), les écarts sont relativement faibles, que l'on s'attache à la nature du syndic ou aux modalités de facturation. Ainsi, la moyenne à la vacation est-elle de 113,94 € alors qu'elle est de 159,11 € au forfait. De même, le montant en cas de facturation au temps passé est de 123,19 € pour les grands groupes et de 100,83 € pour les indépendants, ces derniers étant encore moins onéreux que leurs confrères. L'intégration au sein de la gestion courante demeure toutefois assez faible (7 % du panel uniquement). En revanche, les écarts sont plus notables concernant la constitution dossier en vue de sa transmission à l'auxiliaire de justice. Son coût au forfait est de 363,06 € pour les grands groupes alors qu'il est de 195,18 € pour les cabinets indépendants, soit une différence de près de 168 €.

Prestations	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
	Dépôt d'une requête en injonction de payer		
Coût au forfait	**159,11 €**	181,61 €	149,91 €
Coût à la vacation	**113,94 €**	123,19 €	100,83 €
Moyenne	**145,25 €**	154,02 €	139,84 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**7 %**	3 %	9 %
	Constitution du dossier *(en cas de diligences exceptionnelles)*		
Coût au forfait	**256,74 €**	363,06 €	195,18 €
Coût à la vacation	**107,74 €**	101,62 €	111,58 €
Moyenne	**222,94 €**	301,33 €	176,68 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**3 %**	1 %	3 %
	Suivi du dossier *(en cas de diligences exceptionnelles)*		
Coût au forfait	**179,91 €**	232,44 €	172,16 €
Coût à la vacation	**111,85 €**	120,52 €	86,08 €
Moyenne	**136,41 €**	134,51 €	137,53 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**5 %**	1 %	7 %

L'estimation d'une heure de vacation parait trop basse au regard des montants pratiqués forfaitairement de sorte que si l'on devait estimer le temps nécessaire pour la réalisation de cette prestation, en se basant sur la moyenne forfaitaire, **nous serions autour de deux heures environ, plus ou moins selon la nature du syndic**. Ici encore, l'inclusion de ces prestations dans la gestion courante est très marginale (3 % de notre échantillon).

Concernant le suivi du dossier, les coûts sont moindres avec une moyenne de 136,41 €, un montant quasi identique selon la nature du syndic. En revanche, la différence est assez importante lorsque la prestation est facturée au forfait vu que l'on constate un écart de plus de 60 € selon que le professionnel appartienne à un grand groupe ou à un cabinet indépendant.

On notera que ces sommes demeurent supérieures à celles facturées pour la constitution et le suivi du dossier dans les procédures autres que celles relatives au recouvrement. Pour les grands groupes, le coût au forfait est par exemple de 187,02 € dans les contentieux autres que les impayés de charges alors qu'il est ici de 232,44 €. Une différence qui peut notamment s'expliquer par l'obligation pour le syndic de justifier ici de diligences exceptionnelles qui vont au-delà de son obligation de procéder au recouvrement des charges. A ceci près qu'il appartient au syndic de démontrer en quoi les diligences qu'il a accomplies sont exceptionnelles et vont au-delà d'un simple suivi de procédure.

IX- L'IMMATRICULATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La loi ALUR de mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés d'être immatriculées. Cette mesure poursuit un double objectif : mieux connaître l'état statistique du parc des copropriétés sur l'ensemble du territoire (nombre de lots, date de construction, recours à un syndic professionnel ou bénévole…) et, surtout, prévenir le risque de difficultés.

Pour ce faire, le syndic doit, chaque année, mettre à jour ce registre au regard des données financières de la résidence (montant du budget prévisionnel, taux d'impayés…), ceci afin de permettre aux services de l'État et des collectivités locales d'avoir une connaissance plus fine de leur par cet, le cas échéant, d'intervenir le plus en amont possible avant que les difficultés financières ne deviennent trop importantes et ne mettent réellement en péril l'équilibre et l'organisation de la copropriété.

L'immatriculation initiale des copropriétés devait respecter un calendrier établi selon la taille de l'immeuble et s'échelonnant entre le 31 décembre 2016 (pour les résidences de plus de 200 lots principaux) et le 31 décembre 2018 (pour les résidences de 50 lots principaux, ou moins)[41].

Ainsi, depuis le 1er janvier 2019, *toutes* les copropriétés doivent être immatriculées, et ce indépendamment de leur taille ou de leurs modalités de gestion (recours à un syndic professionnel ou non-professionnel). Et effectivement, dans le cadre de notre étude, nous n'avons pas rencontré d'immeubles non-immatriculés.

1. Distinction selon le recours au forfait ou à la vacation horaire

Seule l'immatriculation initiale peut faire l'objet d'une facturation spécifique, la mise à jour des données du registre constituant une prestation comprise dans la gestion courante. Et ici encore, les modalités de facturation varient d'un syndic à l'autre.

Prestation	Ensemble		Cabinets appartenant à un grand groupe		Cabinets indépendants	
	V*	F*	V	F	V	F
Immatriculation initiale de la copropriété	**34 %**	**66 %**	28 %	72 %	37 %	63 %

**V/F : Vacation / Forfait*

Dans deux contrats sur trois, la facturation de l'immatriculation initiale est réalisée au forfait. Une proportion que l'on retrouve peu ou prou d'un syndic à l'autre.

2. Coût moyen des tarifs pratiqués

Concernant les tarifs pratiqués, nous avons fixé un forfait d'une heure pour la vacation horaire, durée très raisonnable pour procéder à l'immatriculation initiale d'une copropriété, surtout pour des professionnels aguerris à l'exercice.

[41] Un site Internet a été spécifiquement créé à cet effet, www.registre-coproprietes.gouv.fr, lequel est géré par l'ANAH. On peut y trouver des fiches pratiques destinées aussi bien aux syndics professionnels que bénévoles afin de les guider dans le processus d'immatriculation (démarches à entreprendre, comment trouver les différentes informations nécessaires...).

Détail de la prestation	Équivalent vacations horaires
L'immatriculation initiale de la copropriété	1 vacation

Or, il apparait que ce montant est très en deçà de ce qui est réclamé lorsque la prestation est facturée au forfait puisque nous atteignons alors une moyenne de plus de 350 €.

Immatriculation initiale	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Coût au forfait *(min/max)*	**354,95 €** ***(0 € / 5 286,60 €)***	632,22 € (0 € / 5 286,60 €)	210,78 € (0 € / 680 €)
Coût à la vacation	**112,63 €**	116,59 €	111,28 €
Moyenne	**272,31 €**	488,99 €	173,99 €
Prestation incluse dans la gestion courante	**10 %**	2 %	14 %

Ce résultat s'explique notamment par les pratiques de certains syndics qui facturent l'immatriculation en fonction du nombre de lots principaux de la copropriété, 9,90 € TTC dans l'exemple ci-dessous, avec un minimum de 580 € TTC. Or, en l'espèce, il s'agit d'une résidence de plus de 530 lots, ce qui nous amène à un coût de 5 286,60 €. **Une somme totalement disproportionnée au regard de la charge de travail que l'immatriculation représente.**

L'immatriculation initiale du syndicat	8,25 € HT / Lot principal soit 9,90 € TTC / Lot principal Minimum de facturation : 483,34 € HT soit 580 € TTC

D'autres syndics facturent au temps passé, mais à un coût différent de la vacation horaire normalement applicable, tel le syndic ci-dessous qui fait passer son tarif horaire de 150 € TTC à 399 € TTC pour l'immatriculation, une pratique qui est illégale, le montant de la vacation horaire étant fixe et ne pouvant varier d'une prestation à une autre.

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	125 euros / heure HT, soit 150 euros / heure TTC
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	125 euros / heure HT, soit 150 euros / heure TTC
L'immatriculation initiale du Syndicat	332.5 euros / heure HT, soit 399 euros / heure TTC

Mais même au forfait, les sommes imputées peuvent être importantes et atteindre 680 €.

En pratique, les cas d'immatriculation initiale sont désormais rares. Outre le fait que la plupart des immeubles concernés sont désormais immatriculés, à l'exception de petites copropriétés de quelques lots gérées bénévolement, voire qui ignorent être soumises au statut de la loi du 10 juillet 1965, il appartient normalement au notaire de procéder à la déclaration d'immatriculation pour les immeubles neufs ou ceux qui sont mis en copropriété.

X- L'ÉTAT DATÉ

L'état daté est le document que le syndic communique au notaire lors de la vente d'un lot en copropriété. Il est indispensable à la mutation et seul le gestionnaire est à même de renseigner les informations requises[42].

Pendant longtemps, la question du coût de l'état daté a donné lieu à des débats et était source de litiges entre syndics et copropriétaires. Au début des années 2010, le député Jacques Domergue s'enquérait déjà des pratiques des professionnels et soulignait *« les abus manifestes »* de certains syndics qui n'hésitaient pas à facturer l'état daté près de 580 €[43]. En 2014, la loi ALUR posera le principe du plafonnement de coût de l'état daté. Il faudra néanmoins atteindre février 2020, soit près de six ans, pour qu'un décret soit enfin publié et en fixe le montant maximum à 380 €[44]. **Sachant que, dans le cadre de cette étude, le coût de la vacation horaire, en heure ouvrable, peut aller jusqu'à 192 €, avec une moyenne à 100 € environ, cela signifierait que l'état daté couvre près de quatre vacations horaires, ce qui est énorme au regard des outils informatiques existant et expressément dédiés à cet effet.**

En parallèle à l'état daté, une pratique consistant à facturer un *« pré-état daté »* s'est instituée peu après la loi ALUR. Concrètement, Il s'agit de communiquer au vendeur certains documents définis à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, notamment le règlement de copropriété et les différents diagnostics de l'immeuble. Si la réalisation de l'état daté incombe expressément au syndic de par les textes, il n'en est rien concernant le pré-état daté, lequel peut tout à fait être constitué par le copropriétaire vendeur. En tout état de cause, **le contrat-type ne prévoyant pas expressément cette prestation, elle ne peut y être mentionnée faute pour le syndic d'être alors dans l'illégalité.** Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne puisse demander une rémunération, mais il doit alors être saisi d'une demande en ce sens par un copropriétaire et lui communiquer au préalable le montant de ses honoraires. Toutefois, les contrats à encore mentionner le pré-état daté sont très peu nombreux.

Coût de l'état daté	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Moyenne	**370,30 €**	377,08 €	366,33 €
Inférieur à 380 € *(min)*	**21 % *(100 €)***	4 % (264,43 €)	31 % *(100 €)*
Égal à 380 €	**79 %**	96 %	69 %
Supérieur à 380 €	**0 %**	0 %	0 %
Référence au pré-état daté	**2 %**	0 %	3 %

Dans le cadre de notre étude, *tous* les contrats respectent le montant plafond de l'état daté. Le montant moyen s'établit à 370 € environ, avec de faibles variations selon la nature du syndic (377 € pour les grands groupes, 366 € pour les indépendants). Ces derniers sont toutefois plus enclins à

[42] L'état daté comporte trois parties (voir article 5 du décret du 17 mars 1967). Dans la première, le syndic doit indiquer les sommes dues par le lot en question (montant des provisions, comprises ou non dans le du budget prévisionnel, les impayés de charges, les avances remboursables…). Dans la deuxième partie, le syndic mentionne les sommes dont la copropriété pourrait être débitrice pour le lot considéré (avance de trésorerie…). Enfin, dans une troisième partie, le syndic doit préciser les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire (provisions non-encore exigibles…).

[43] Q. n° 98258, *JO* 25/01/2011, p. 645.

[44] Décret n° 2020-153 du 21 février 2020.

proposer des tarifs inférieurs au maximum légal (31 % de leurs contrats contre 4 % pour les grands groupes).

De manière générale, force est de constater que ce plafonnement a eu des effets bénéfiques. Lors de notre enquête de 2017, **la moyenne de l'état daté était de 382,58 € et son coût variait entre 120 € et 648 €**. Par ailleurs, les grands groupes avaient tendance à facturer très lourdement cette prestation puisque le coût moyen les concernant était de près de 430 €, soit 50 € de plus que le plafond actuel. En parallèle, la moyenne était de 354 € pour les cabinets indépendants, soit un montant légèrement inférieur à celui constaté dans la présente étude. **De fait, si l'on ne peut nier que certains syndics aient profité du plafond de 380 € pour augmenter leurs honoraires et mettre au maximum légal le coût de l'état daté, cela a également entraîné une diminution de certaines pratiques clairement abusives.**

Concernant le pré-état daté, sa mention au sein du contrat tend à devenir de plus en plus marginale. Alors qu'en 2017, 10 % des contrats y faisaient référence, ce taux est désormais de 3 %. Sur ce point, aucun contrat émanant d'un grand groupe n'est en contradiction avec les textes, les seules mentions étant du fait de cabinets indépendants. Dans l'exemple ci-dessous, le syndic propose certes un état daté à un coût très compétitif (100 €), mais facture en sus le pré-état daté ainsi que l'actualisation de ce dernier, autant de prestations qui ne peuvent être mentionnées dans le contrat-type.

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement du pré-état daté ;	166,67 € H.T
	Etablissement de l'état daté ;	
	(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)	83,33 € H.T
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	
	Réactualisation du pré-état daté ou de l'état daté	41,67 € H.T

On notera par ailleurs que les honoraires sont exclusivement mentionnées en HT, obligeant le copropriétaire à refaire le calcul et à y intégrer le montant de la TVA.

GESTION ADMINISTRATIVE DE LA COPROPRIÉTÉ

Au-delà des modalités de rémunération du syndic, le contrat doit également contenir des informations quant à la gestion de la copropriété : durée de l'assemblée générale, réunions avec le conseil syndical, nombre de visites… Ces éléments sont purement contractuels et varient d'un professionnel à un autre. Dans l'absolu, ils devraient être fonction des caractéristiques de la copropriété (un immeuble de grande taille peut nécessiter davantage de visites qu'une petite résidence par exemple), mais cela n'est pas forcément le cas.

Dans le cadre de la présente étude, nous nous sommes focalisés sur :

- la durée du mandat du syndic ;
- l'organisation de l'assemblée générale ;
- l'organisation de réunions avec le conseil syndical ;
- les modalités des visites de la copropriété.

I- LA DURÉE DU CONTRAT DE SYNDIC

Si la durée du mandat de syndic est librement déterminée par les parties, elle ne peut excéder trois ans, sauf cas particuliers[45]. Le contrat doit mentionner sa durée et préciser ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance[46]. Un élément qui a longtemps donné lieu à contentieux, certains syndics renvoyant la fin de leur contrat à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes. Si l'on comprend l'utilité d'une telle clause permettant d'éviter que la copropriété ne se retrouve sans syndic en cas de retard dans le contrôle des comptes par le conseil syndical ou tout simplement dans la convocation de l'assemblée générale, elle peut également aboutir à permettre au syndic de rester en place pour une durée supérieure à celle contractuellement prévue. Le décret de 1967 a ainsi été modifié à plusieurs reprises afin que l'obligation de mentionner les dates calendaires de début et de fin du contrat soit établie une fois pour toute. Un élément qui est repris dans le contrat-type.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de …

Il prendra effet le … et prendra fin le …

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

En pratique, certains syndics procèdent à des modifications rédactionnelles, pouvant nuire à la bonne compréhension du texte. Par ailleurs, si les textes fixent une durée maximum de trois ans, ils n'imposent pas de durée minimum ni une unité de mesure particulière dès lors que les dates de prise d'effet et d'échéance peuvent être déterminées, même si, dans certains cas, cela peut être malaisé.

1. Les différentes pratiques des syndics

À titre d'exemple, le syndic ci-après prévoit une durée de contrat de 423 jours… soit près de 14 mois. On notera par ailleurs que le contrat a été modifié puisqu'il est précisé que le contrat se terminera lors de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes *« et au plus tard le 30 juin 2024 »*. Or, cette date correspond à la l'échéance calendaire du contrat de sorte que celui-ci pourrait

[45] La durée du contrat n'est pas limitée lorsque les fonctions de syndic sont assurées par un bailleur social, du moins tant qu'il est propriétaire d'au moins un lot. Par ailleurs, afin de limiter les risques de conflits d'intérêts, le mandat ne peut excéder une année lorsque le syndic ou l'un de ses proches a participé à la constriction de l'immeuble et ce pendant toute la durée de la garantie décennale (article 28 décret du 17 mars 1967).

[46] Article 29 du décret du 17 mars 1967.

finalement avoir une durée inférieure à celle mentionnée si l'assemblée générale annuelle devait se tenir avant le 30 juin.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 423 jours *(1)*.
Il prendra effet le 4 mai 2023 pour se terminer à l'Assemblée Générale qui statuera sur l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et au plus tard le 30 juin 2024 *(2)*.
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

Dans la très grande majorité des cas, la durée est mentionnée en mois, ou en mois et jours en vue de faire coïncider l'échéance du terme avec une date précise (tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes[47]…). Voir par exemple, les contrats ci-dessous où nous avons une durée de 12 mois et 5 jours dans un cas, et de 9 mois dans l'autre.

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois et 5 jours (1). Il prendra effet le 24/02/2023 et prendra fin le 29/02/2024 (2).
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1) **9 mois** .
Il prendra effet le **01/10/2023** et prendra fin le (2) **30/06/2024** .
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

2. La durée moyenne du contrat de syndic

Sur l'ensemble de notre panel, la durée moyenne des contrats est légèrement supérieure à 19 mois, avec de faibles variations selon la nature des syndics.

	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Durée moyenne du contrat	**1 an, 7 mois et 11 jours**	1 an, 6 mois et 15 jours	1 an, 7 mois et 27 jours

Ainsi, seulement 42 jours séparent la durée moyenne des contrats proposés par un grand groupe par rapport à ceux des cabinets indépendants.

Par ailleurs, seulement 32 % des contrats ont une durée supérieure à cette moyenne de 19 mois, tandis que 68 % des contrats y sont inférieurs. Et 21 % des durées constatées dans notre échantillon sont supérieures ou égales à 30 mois.

[47] L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel doit obligatoirement se réunir dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces résultats sont intéressants en ce qu'ils se démarquent des demandes de certains syndics qui souhaiteraient que la durée maximale de leur contrat puisse excéder le plafond actuel de 3 ans, ceci afin de permettre un suivi des travaux de rénovation énergétique lorsque la copropriété en a voté la réalisation. **Une demande finalement assez étonnante dans la mesure où à peine un contrat sur cinq est d'une durée de 3 ans.**

II- LES MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La possibilité pour un syndic de facturer sa présence à l'assemblée générale a donné lieu à de nombreux débats entre les associations et les professionnels. En effet, l'assemblée générale constitue, de par sa répétitivité et son caractère commun à toutes les copropriétés, l'exemple type de la prestation relevant de la gestion courante et ne pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire en sus des honoraires de base. En face, les syndics rétorquaient qu'il était économiquement difficile de supporter des réunions pouvant s'étirer dans le temps ou s'achever à des horaires tardifs sans prévoir un complément de rémunération, à moins d'organiser systématiquement les assemblées en journée, ce qui peut alors nuire au taux de participation. Des conceptions que le contrat-type a essayé de concilier, mais de façon imparfaite.

1. Les modalités de facturation de l'assemblée générale

En l'état actuel des textes, la présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale constitue un acte de gestion courante, mais suivant les conditions prévues au contrat au titre du forfait.

> **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 de ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :
>
> -le syndic ;
>
> -un ou plusieurs préposé (s).
>
> *(Rayer les mentions inutiles)*

Le contrat doit donc mentionner, d'une part la durée de l'assemblée générale et, d'autre part, la tranche horaire à l'intérieure de laquelle elle doit se tenir. Cette tranche horaire peut correspondre aux heures ouvrables du syndic, les heures de bureau en quelque sorte, ou être totalement différentes et spécifiques à la tenue de l'assemblée générale (entre 18 h et 20 h par exemple).

L'article 7.1.2 du contrat-type doit être mis en corrélation avec l'article 7.1.5 qui prévoit que *« les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1 »*. Autrement dit, pour qu'un syndic puisse facturer sa présence à l'assemblée générale, il faut non seulement que la durée de la réunion soit supérieure à celle prévue dans le contrat, mais également que la plage horaire ait été dépassée, ces conditions étant cumulatives. Ainsi, une assemblée générale d'une durée réelle de 2 h 30 alors qu'elle était limitée à 2 h mais qui se tiendrait intégralement à l'intérieur de la plage horaire fixée au contrat (entre 17 h et 20 h et 20 h, le syndic pourrait facturer 1 h de vacation si l'assemblée commence à 20 h et dure 3 h. Un éclaircissement sur ce point ou une modification des textes, le cas échéant, ne serait pas superflue.

En tout état de cause, indépendamment de ces aspects, il reste une certitude : le syndic ne peut en aucun cas fixer des honoraires différenciés selon l'heure à laquelle se tient l'assemblée générale ou selon la qualité du participant (syndic, collaborateur, assistant…)[48].

[48] Voir pages 9 et 35.

2. La tenue de l'assemblée générale : horaires et durée

Dans un premier temps, nous avons voulu comparer les modalités de tenue de l'assemblée générale, et notamment si les syndics se calaient sur les heures ouvrables d'ouverture du cabinet ou si, au contraire, ils fixaient des horaires spécifiques, notamment en fin de journée.

En moyenne, 57 % des contrats fixent la tenue de l'assemblée générale totalement ou en partie en dehors des heures ouvrables, ce qui est une très bonne chose. En effet, lorsqu'une copropriété est composée d'actifs, il est préférable d'avoir une assemblée qui se tient en fin de journée si l'on souhaite assurer le plus de participation possible.

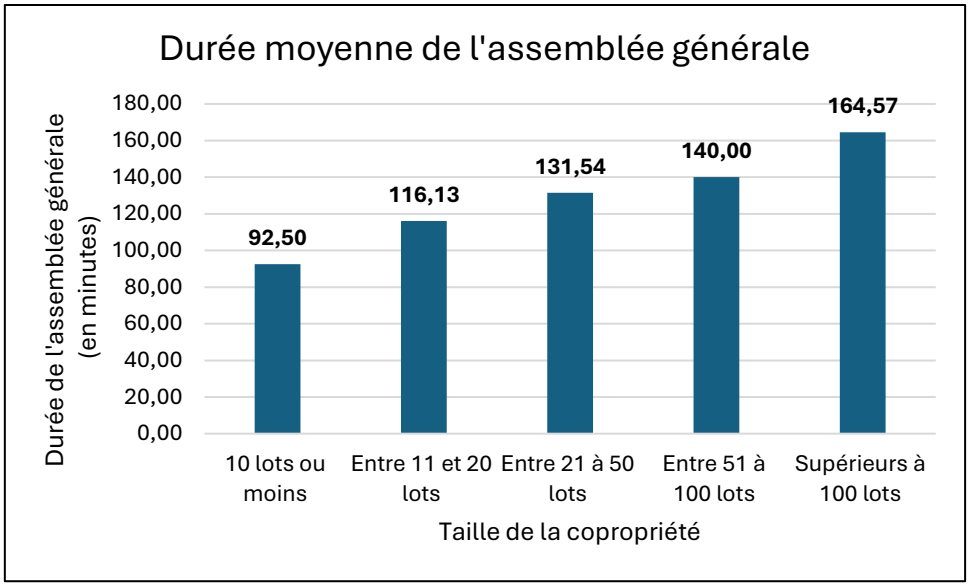
Assemblée générale	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Heures ouvrables	**43 %**	58 %	34 %
Heures non-ouvrables	**57 %**	42 %	66 %

Mais les pratiques diffèrent grandement selon la nature du syndic. Ainsi, **seulement 42 % des grands groupes organisent des assemblées générales en dehors des heures ouvrables, contre 66 % des indépendants, soit un écart de 24 points**.

Concernant la durée de l'assemblée générale, celle-ci est relativement stable quel que soit le syndic et s'établit en moyenne autour de **2 h 15**.

Assemblée générale	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Durée de l'assemblée générale	**2 h 15**	2 h 13	2 h 16

Par ailleurs, on constate une corrélation entre la taille de la copropriété et la durée contractuelle de l'assemblée générale. Une façon de procéder logique dans la mesure où les débats sont généralement plus longs dans les grands ensembles immobiliers, que ce soit pour permettre à l'ensemble des participants de prendre la parole ou tout simplement parce que les caractéristiques de la résidence (multiplicité des bâtiments par exemple), imposent l'organisation de plusieurs votes pour une résolution ayant le même objet (travaux de rénovation énergétique…).



Ainsi, pour les petites copropriétés de 10 lots ou moins, la durée de l'assemblée générale fixée au contrat est en moyenne de **1 h 30 environ**, contre **près de 2 h 45** pour les résidences de plus de 100 lots principaux.

Dans de rares cas, le syndic inclut d'office la tenue de l'assemblée générale, quelles que soient sa durée et la plage horaire (voir exemple ci-dessous).

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue sans limite de durée ni plage horaire par le syndic ou l'un ou plusieurs préposé(s).

A l'inverse, certains syndics sont assez nébuleux dans leur rédaction, tel celui-ci qui fait état d'une assemblée générale de… 0 minute. Peut-être une façon de dire, de façon très maladroite, qu'elle se tiendra sans limitation de durée…

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 de 0 minute à l'intérieur d'une plage horaire allant :
- lundi : de 09h00 à 12h30
- mardi : de 09h00 à 12h30
- mercredi : de 09h00 à 12h30
- jeudi : de 09h00 à 12h30
- vendredi : de 09h00 à 12h30

Location :
- lundi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- mardi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- mercredi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- jeudi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- vendredi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00,

par ~~le syndic~~; un ou plusieurs préposé(s).

III-ORGANISATION DE RÉUNIONS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

Contrairement à l'assemblée générale qui doit obligatoirement se tenir au moins une fois par an, il n'existe pas d'obligation formelle pour le syndic de rencontrer le conseil syndical. Un oubli difficilement compréhensible dans la mesure où l'ordre du jour de l'assemblée et le montant du budget prévisionnel doivent être établis conjointement entre le syndic et le conseil syndical. Sans doute les pouvoirs publics ont-ils estimé que les communications électroniques se suffisaient à elles-mêmes… En conséquence, il appartient aux parties de convenir du nombre de réunions avec le conseil syndical et de leurs modalités d'organisation.

1. L'inclusion de réunions avec le conseil syndical dans la gestion courante

Le contrat doit préciser si des réunions avec le conseil syndical sont prévues dans le forfait de base et, dans l'affirmative, à quelles conditions.

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties (extraits)

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.)

-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.

Ainsi, à l'instar des modalités d'organisation de l'assemblée générale, le contrat doit-il préciser le nombre de réunions avec le conseil syndical (sachant qu'il est possible de n'en prévoir aucune, à charge alors pour le syndic de rayer la mention inutile), leur durée et la plage horaire à l'intérieure de laquelle ses rencontres auront lieu.

2. Organisation d'au moins une réunion avec le conseil syndical

En pratique, la très grande majorité des contrats de notre panel prévoit l'organisation d'au moins une réunion avec le conseil syndical (91 %).

Conseil syndical	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Organisation d'au moins 1 réunion	**91 %**	94 %	84 %

On constate une certaine prédominance des grands groupes qui, dans 94 % des cas, prévoient une telle réunion, contre 84 % pour les cabinets indépendants. L'organisation de rencontres avec le conseil syndical est donc clairement institutionnalisée au point que l'on pourrait en faire une obligation légale sans que cela n'impacte le modèle économique des syndics.

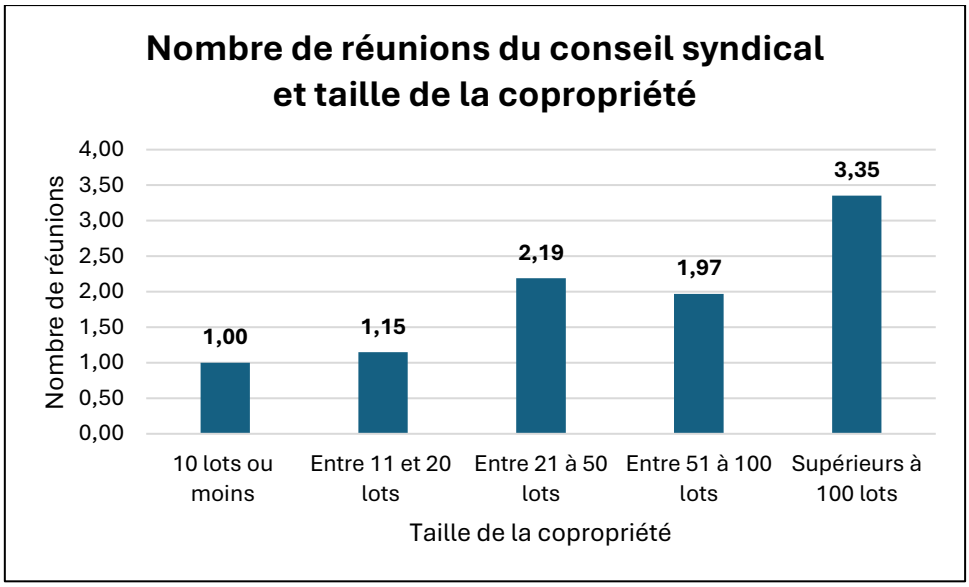
3. Modalités d'organisation des réunions

Sur l'ensemble de notre échantillon, **le nombre moyen de réunions est légèrement inférieur à 2** (1,94) avec de très légères variations selon la nature du syndic (1,84 pour les grands groupes et 2,01 pour les cabinets indépendants). De même, la durée des réunions est identique, quel que soit le type de syndic (1 h 52 en moyenne).

Conseil syndical	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Nombre de réunions	**1,94**	1,84	2,01
Durée des réunions	**1 h 52**	**1 h 53**	**1 h 52**
Organisation durant les heures ouvrables	**49 %**	68 %	36 %
Organisation en dehors des heures ouvrables	**51 %**	32 %	64 %

En revanche, les pratiques sont totalement opposés concernant l'organisation même de ces réunions. Si un contrat sur deux prévoit que les rencontres avec le conseil syndical auront lieu en dehors des heures ouvrables, **cette proportion n'est que d'un contrat sur trois pour les grands groupes (32 %) alors qu'elle est de deux contrats sur trois pour les indépendants (64 %)**. Or, si certains conseillers syndicaux exercent une activité professionnelle, l'organisation de réunions uniquement à l'intérieur des heures ouvrables du cabinet aura des conséquences financières avec la facturation de vacations horaires.

Le nombre de réunions reste dans l'ensemble assez stable malgré la taille de la copropriété et varie entre 1 et 2 pour les immeubles de moins de 100 lots, mais passe à 3 pour les résidences plus importantes.



Dans les faits, les pratiques sont très disparates. À titre d'exemple, ce syndic qui prévoit l'organisation de 8 réunions dans un immeuble de 181 lots ou encore ce professionnel qui fixe 10 rencontres. Cependant, dans ce dernier cas, il s'agit d'une copropriété de taille importante composée de plus de 620 logements.

Certains syndics vont même plus loin et précisent qu'il y aura autant de réunions que nécessaires, et ce sans limite de durée.

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 d'autant de réunions que nécessaires avec le conseil syndical d'une durée non limitée

Pour ce faire, on constate que le professionnel a dû modifier le contrat type, la rédaction actuelle du texte ne permettant pas de prévoir de telles conditions avantageuses pour les copropriétaires.

IV- ORGANISATION DES VISITES DE L'IMMEUBLE

Au-delà des de l'organisation de l'assemblée générale annuelle et des réunions du conseil syndical, le contrat doit également fixer les modalités de réalisation des visites de l'immeuble. Sur ce point, on notera qu'aucun texte n'impose expressément une telle prestation.

1. L'obligation de réaliser des visites de l'immeuble

En effet, seul le contrat-type fait référence à la réalisation de visites, cette obligation n'étant mentionnée ni dans la loi du 10 juillet 1965, ni dans le décret du 17 mars 1967. Pourtant, cette prestation est une nécessité : les professionnels ne peuvent réellement gérer une résidence que s'ils la connaissent et prennent connaissance des désordres qui l'affectent, qu'ils soient dus à un sinistre ou tout simplement à la vétusté. Par ailleurs, cette présence du syndic demeure quasiment une nécessité d'un point de vue commercial, ne serait-ce que pour montrer aux autres copropriétaires qu'il est bien présent, limitant ainsi les risques de voir son mandat mis en concurrence lors de la prochaine assemblée générale.

7.1.1. Contenu du forfait (extraits)
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. À 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 ... visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de ... heure (s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical *(rayer les mentions inutiles).*

Au regard de la rédaction du contrat, l'emploi de l'infinitif semble suggérer l'obligation pour le syndic de convenir d'au moins une visite de l'immeuble au cours de son mandat. En revanche, l'emploi du terme *« heure »* doit, selon nous, être considéré comme une unité de mesure et non comme l'obligation d'organiser une visite d'une durée au moins égale à une heure.

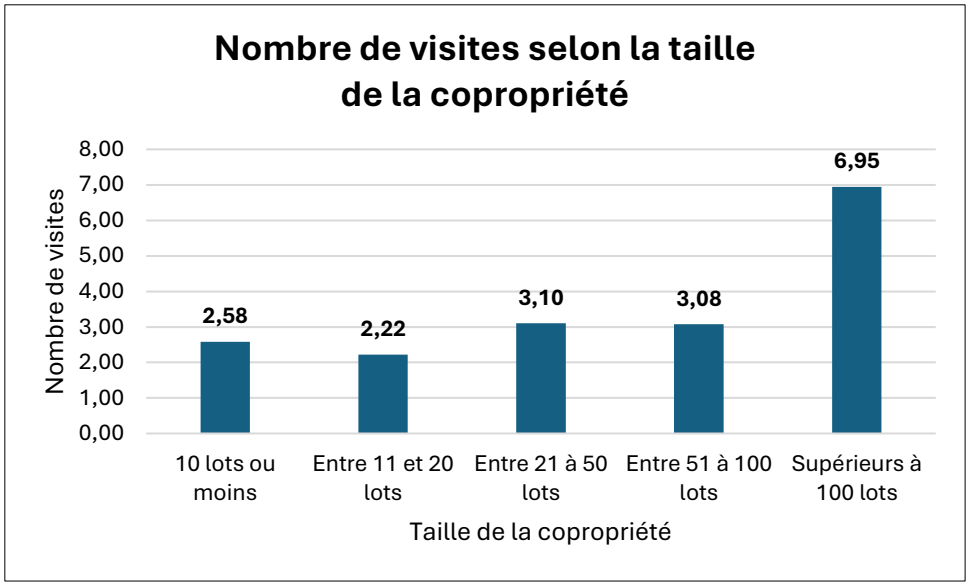
Le contrat n'impose pas de préciser la tranche horaire durant laquelle les visites convenues auront lieu. Cela signifie que l'on fera référence aux heures ouvrables telles qu'elles sont définies dans le contrat, sans avoir à déterminer des horaires spécifiques, contrairement à ce qui est prévu pour l'assemblée générale annuelle ou les réunions avec le conseil syndical.

2. Nombre et durée des visites

Le nombre moyen de visites constaté est de 3,73, et ce indépendamment de la nature des syndics. De même, les durées des visites sont très similaires, les grands groupes proposant des visites légèrement plus longues (12 minutes d'écart par rapport aux cabinets indépendants).

Visites de la copropriété	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Nombre de visites	**3,73**	3,74	3,73
Durée des visites	**1 h 07**	**1 h 14**	**1 h 02**

De manière générale, on constate une certaine homogénéité des pratiques. Par ailleurs, à l'instar du nombre de réunions avec le conseil syndical, certains professionnels prennent en compte la taille de la copropriété pour quantifier le nombre de visites nécessaires, même si la pratique est loin d'être généralisée. Autant il apparait clairement que la durée contractuelle de l'assemblée générale est fonction du nombre de lots[49], autant cette progression linéaire est moins visible concernant le nombre de visites.



Dans l'ensemble, le nombre de visites oscille entre 2 et 3 pour les copropriétés de moins de 100 lots, mais passe à près de 7 dès lorsqu'il s'agit d'immeubles de plus de 100 lots. Derrière ces chiffres se cache une certaine diversité des pratiques. À titre d'exemple, ce syndic qui, dans un immeuble de plus de 330 logements, prévoit l'organisation de 10 visites tandis qu'un autre syndic prévoit 6 visites pour un immeuble de 43 lots.

Certains professionnels peuvent également faire preuve d'une certaine souplesse, à l'instar de celui ci-après prévoyant qu'il y aura autant de visites que nécessaires.

[49] Voir page 61.

7.1. Le forfait
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 impliquée 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 **d'autant de visites et vérifications périodiques de la copropriété que nécessaires, avec un minimum d'une visite par an d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport**/~~sans rédaction d'un rapport~~ **et en présence du président du conseil syndical**/~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer 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.

Ces pratiques demeurent toutefois très rares.

3. Organisation des visites

Le contrat type prévoit différentes modalités d'organisation de ces visites, à charge pour le syndic de rayer les mentions inutiles, celles-ci devant bien rester apparentes. Ainsi, le syndic peut-il, au choix, réaliser ou non un rapport suite à ces visites et, au choix également, se faire accompagner ou non par le président du conseil syndical.

Visites de la copropriété	Ensemble	Cabinets appartenant à un grand groupe	Cabinets indépendants
Réalisation d'un rapport *et en présence* du président du conseil syndical	**58 %**	68 %	51 %
Réalisation d'un rapport *mais sans la présence* du président du conseil syndical	**12 %**	24 %	3 %
***Absence* de réalisation d'un rapport *mais en présence* du président du conseil syndical**	**16 %**	6 %	24 %
***Absence* de réalisation d'un rapport *et sans la présence* du président du conseil syndical**	**14 %**	2 %	22 %

Dans la majorité des cas, les syndics se font accompagner par le président du conseil syndical et procèdent à la rédaction d'un rapport (58 %). À l'inverse, **14 % des contrats ne prévoient aucun rapport écrit et la présence d'aucun membre du conseil syndical.** Cependant, les résultats sont très différents d'un syndic à l'autre.

92 % des professionnels appartenant à un grand groupe proposent au moins la réalisation d'un rapport, permettant ainsi de conserver une trace écrite de la visite et la preuve que le syndic a bien respecté ses obligations contractuelles. A l'inverse, ils ne sont que **54 %** chez les indépendants à procéder de la sorte, soit un écart de 38 points**. Pire, seulement 2 % des grands groupes effectuent des visites sans rapport ni présence du président du conseil syndical alors que 22 % des indépendants procèdent de la sorte.**

Ici encore, des modifications peuvent être constatées. Ainsi, le contrat ci-dessous qui élargit la possibilité d'assister aux visites des lieux à l'ensemble des membres du conseil syndical alors que le contrat-type la limite au seul président.

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 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété , d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou de l'un des membres du conseil syndical.

Mais la plupart des modifications tendent à limiter les modalités d'organisation des visites. Nous avons ainsi la clause réécrite qui ne fait mention de la rédaction d'aucun rapport ni de la possibilité pour le président du conseil syndical d'y assister…

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 impliquée 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 10 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure.

… celle qui subordonne la présence du conseil syndical à une demande préalable…

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 6 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport, en présence et à la demande du président du conseil syndical.

… ou qui, tout en modifiant la rédaction du contrat-type, ne fixe pas de nombre précis de visites et prévoit qu'elles puissent se faire, le cas échéant, en présence du gardien à la place du président du conseil syndical.

Les visites seront d'une durée minimale de 1 heure, avec / rédaction d'un rapport et l'établissement d'un état d'avancement des dossiers traités lors des visites. Les visites se feront en présence d'un membre du Conseil Syndical ou du gardien.
Au-delà des 12 premiers mois, la fréquence des visites est redéfinie avec le CS.

CONCLUSION

Des irrégularités encore trop importantes et la nécessaire mise en place de la Commission de contrôle

Le contrat-type a été institué en 2015. Les contrats que nous avons recueillis ont été présentés aux copropriétaires en 2013, voire début 2014 pour certains. Soit plus de huit ans après la publication du texte. **Huit années de retour d'expériences, d'enquêtes de la DGCCRF, de formations auprès des professionnels, pour arriver finalement à un taux de conformité absolu de seulement 29 %.** Quand bien même ce taux comprendrait des irrégularités de faible importance, il demeure absolument injustifiable, les syndics n'ayant aucune excuse pour ne pas respecter le contrat tel qu'il existe. Si certaines erreurs peuvent se concevoir de bonne foi, la plupart nécessitent une modification expresse du contrat, chose impossible, le modèle-type étant intangible.

Mais le plus important réside dans les 35 % de contrats comportant les violations les plus graves. Une situation inadmissible dont l'on ne saurait se satisfaire et qui nécessite la mise en place, le plus rapidement possible, de la Commission de contrôle des professionnels. **Le fait qu'elle ne soit toujours pas instituée plus de dix ans après sa création est en soi inexcusable et laisse penser que les pouvoirs publics ne portent que peu d'intérêt au domaine de la copropriété.** De surcroit, nul n'ignore que les raisons de ce retard résultent également de désaccords entre les professionnels sur les modalités de participation à cette Commission. Un bien mauvais signe pour ceux qui réclament la constitution d'un ordre professionnel…

À l'origine, la Commission était dotée d'un réel pouvoir disciplinaire avec la possibilité de délivrer des sanctions telles que l'avertissement, le blâme ou l'interdiction temporaire, voire définitive, d'exercice. Cependant, la loi ELAN de 2018[50], après une tentative de suppression pure et simple de la Commission de contrôle, va en limiter les prérogatives. Son pouvoir disciplinaire sera considérablement réduit et ne porte désormais plus que sur la possibilité de transmettre un avis à la DGCCRF en cas de pratiques commerciales trompeuses ou abusives. Au regard de la situation, il est indispensable d'instaurer enfin cette Commission et de rétablir ses prérogatives disciplinaires.

Un contrat-type à retoucher légèrement

Trop long, trop complexe, trop littéraire même, le contrat-type a été accusé de tous les maux, ou presque, lors de sa publication en 2015. Le simple fait que le législateur ait créé quelques années plus tard une fiche d'information reprenant et synthétisant les principales données du contrat de syndic en dit malheureusement long sur les difficultés que peuvent rencontrer les copropriétaires pour en appréhender le contenu. Et sur ce point, il est vrai qu'insérer le montant des honoraires de base à l'article 7.1.5, au milieu du contrat en quelque sorte, après des clauses portant sur l'organisation de visites de l'immeuble, la tenue de l'assemblée générale ou les rencontres avec le conseil syndical, n'était peut-être pas la meilleure façon de procéder, tant les copropriétaires peinent à retrouver cette information qui est pourtant l'une des plus importantes.

Pour autant, le modèle-type a l'avantage de ne pas être qu'une simple succession de montants exprimés en HT et TTC : le fait que nombreuses de ses clauses soient intégralement rédigées participe à un effort de pédagogie des pouvoirs publics qui ne peut être que soutenu. En rappelant les principales dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, le contrat-type permet aux copropriétaires de se les approprier un minimum. **C'est pourquoi, si modification du contrat-type il doit y avoir, celle-ci ne devra se faire qu'avec la plus grande parcimonie et uniquement en vue de**

[50] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »).

faciliter sa lecture et l'accessibilité des principales données qui y figurent. Loin donc de sa suppression que d'aucuns réclament.

Sur le fond du contrat, au-delà de la mise à jour des prestations de gestion courante réclamée par les professionnels, quelques retouches pourraient être effectuées. En premier lieu, fixer l'obligation pour le syndic de prévoir au moins une rencontre avec le conseil syndical. Dans la mesure où ces deux organes doivent travailler de concert, notamment pour la préparation de l'assemblée générale, il est inconcevable que le contrat ne prévoie pas une telle disposition alors que ses auteurs ont cru bon d'imposer l'organisation de visites de l'immeuble. Par ailleurs, dans le cadre de notre étude, plus de 90 % des contrats incluent dans la gestion courante au moins une réunion avec le conseil syndical. Cette nouvelle obligation n'aura donc aucune incidence financière pour la grande majorité des professionnels.

Nettement moins impactante, se pose la question du maintien des dispositions à l'article 7.1.5 du contrat relatives à la diminution des honoraires du syndic lorsqu'il est fait appel à un archiviste ou suite à une dispense de mise en place d'un Extranet. Les sommes prévues sont tellement ridicules au regard du montant global des honoraires que leur suppression n'aurait aucune conséquence auprès des copropriétaires. Sur le principe, la mesure s'entend : le syndic se voyant exonéré de l'une de ses missions, il est normal que sa rémunération soit réajustée. Il n'en demeure pas moins que la façon de procéder entraîne une complexification du contrat-type et, surtout, des contournements de la part des professionnels qui vont fixer des sommes ridicules, une vingtaine d'euros en moyenne. **Il conviendrait alors, soit de supprimer purement et simplement cette disposition, soit de fixer un montant minimum par décret.**

En revanche, se pose la question de l'encadrement de certains honoraires, notamment les frais de recouvrement.

Le rétablissement de l'encadrement des frais de recouvrement

Les causes qui font qu'une copropriété est en difficulté sont multiples et sont autant d'ordre financier que sociologique. Il n'en demeure pas moins que l'impayé d'un copropriétaire peut avoir des incidences sur les autres membres du syndicat. En effet, bien qu'il n'existe pas de solidarité juridique entre les copropriétaires, chacun devant s'acquitter seul de sa quote-part, la réalité est tout autre puisque ce sont bien les copropriétaires qui vont pallier les défaillances de leurs pairs en cas d'impayés.

Afin de ne pas pénaliser la collectivité, le législateur a créé la notion de *« frais nécessaires »* au sein de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit de faire reposer sur le copropriétaire défaillant le coût des démarches engagées par le syndicat *via* le syndic. Autrement dit, les frais exposés pour recouvrir la dette du débiteur sont à la charge de celui-ci. Cette disposition a entraîné quelques difficultés d'interprétation en partie résolues suite à diverses réformes législatives[51]. Pour autant, subsiste la question du coût de ces frais.

Dans le cadre de notre étude, le coût moyen de la mise en demeure est de 40 €, sachant que certains professionnels n'hésitent pas à facturer 90 € cette prestation. De même, certains syndics se contentent uniquement de démarches purement administratives (multiplication des relances et autres commandements de payer), leur permettant ainsi de facturer des prestations exceptionnelles en sus de leurs honoraires de base. **Or, une telle façon de procéder, en plus d'accroitre artificiellement la dette du copropriétaire, retarde la réalisation d'actes juridiquement efficaces et ayant un intérêt procédural, tels qu'une injonction de payer ou une assignation.**

[51] La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est venue apporter une définition des différents frais nécessaires imputables au copropriétaire défaillant.

Les frais nécessaires permettent ainsi aux syndics de bénéficier d'une rémunération complémentaire substantielle, sans bénéfice pour la copropriété, tout en aggravant la dette du copropriétaire et en retardant le recouvrement effectif des sommes dues. Il arrive ainsi, mais à l'instar de ce que l'on constatait en matière de frais bancaires lorsqu'un consommateur était à découvert, que le montant des frais de relance soit supérieur à celui de la dette initiale. Ce n'est que dans le cadre d'une action en justice que le copropriétaire débiteur peut contester les sommes qui lui sont imputées, les juges devant s'assurer que les frais exposés sont nécessaires au recouvrement de la créance du syndicat[52]. Les frais nécessaires peuvent donc être une source d'abus au détriment des copropriétaires. **C'est précisément pour cela que le législateur est intervenu dans le cadre de la loi ALUR de 2014.**

A l'occasion des débats parlementaires, un amendement déposé au Sénat par Mireille SCHURCH et Gérard LE CAM a modifié comme suit l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

> *« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :*
>
> *a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;*
>
> *b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret* (texte issu de la loi ALUR) *;*
>
> *(…) »*

L'intention des sénateurs figure dans l'exposé des motifs et est sans équivoque possible : il s'agit de plafonner *« les frais privatifs, qu'il s'agisse des montants facturés pour un état daté dans le cadre d'une mutation de lot, ou de mises en demeure et relances effectués par le syndic à un copropriétaire dans les cas d'impayés ».*

Ceux-ci justifiaient ainsi leur amendement :

> *« Les syndics bénéficient aujourd'hui d'un contexte juridique très favorable en ce qui concerne les frais privatifs. Non seulement ils imputent des frais au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention qui les prévoit, empêchant ce dernier de donner son accord sur le prix ainsi fixé, mais ils bénéficient également d'une situation d'exclusivité sur ce type de prestations, qui leur permet de prévoir des prix exorbitants, sans rapport avec le service rendu. De tels frais peuvent peser très lourd sur les copropriétaires* « captifs » *»*[53].

Or, si le décret concernant le plafonnement de l'état daté a bien été publié[54], le plafonnement des frais de recouvrement a été purement et simplement enterré. En effet, peu de temps après la publication de la loi ALUR, un débat a été soulevé sur la portée réelle de l'amendement : concerne-t-il les frais de recouvrement *et* l'état daté ou seulement ce dernier ?

Si, comme on l'a vue, l'intention du législateur est claire, sa plume a été maladroite. L'insertion de l'amendement s'est faite dans l'alinéa *b)* de l'article 10-1 réservé à l'état daté. En raison de cet emplacement, tant les professionnels que les pouvoirs publics ont soutenu que le plafonnement de

[52] Cass. 3ème civ., 12 nov. 2020, n° 19-21.018.
[53] Amendement sénatorial n°244 au projet de loi ALUR, présenté le 17 octobre 2013 en séance publique par les sénateurs Mme SCHURCH et M. Le CAM du Groupe communiste républicain et citoyen. https://www.senat.fr/amendements/2013-2014/66/jeu_complet.html
[54] Décret n° 2020-153 du 21 février 2020.

certains honoraires du syndic ne concernait que l'état daté. Pourtant, même en faisant abstraction de l'intention du législateur, cette position ne résiste pas à l'analyse des textes.

En effet, l'amendement vise expressément les *« honoraires ou frais perçus par le syndic »*. Or, le terme *« frais »* n'est présent que dans l'alinéa *a)* de l'article 10-1 et le terme *« honoraires »* dans l'alinéa *b).* Si le législateur avait souhaité se limiter au seul état daté, il n'aurait fait mention que des seuls honoraires, ceux réclamés à l'occasion de l'état daté.

Pour mettre fin à ces débats, **la CLCV a saisi le Conseil d'État**. Dans cette affaire, il s'agissait de contester une clause du contrat de syndic type au motif qu'il n'était fait référence au plafonnement d'honoraires que pour le seul état daté et non pour les frais de recouvrements des impayés. Et la Haute Juridiction, dans un arrêt du 5 octobre 2016, est très claire à ce sujet :

> ***« Il résulte des termes de la seconde phrase du b) de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 cité au point 7 ci-dessus, éclairés par les travaux préparatoires de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dont cette phrase est issue, que le plafonnement par décret qu'elle prévoit concerne tant les frais de recouvrement des charges impayées mentionnés au a) de cet article que les honoraires d'établissement de l'état daté mentionnés à son b). »***

Le Conseil d'État, se basant sur les travaux préparatoires de la loi ALUR, et donc l'exposé des motifs de l'amendement, précise sans ambiguïté que l'encadrement des honoraires vise non seulement les honoraires résultant de l'état daté mais également les frais de recouvrement des charges impayées. Ce point est d'ailleurs repris par la doctrine[55] et par l'Autorité de la concurrence[56].

Or, l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété[57] a supprimé ce plafonnement et ce sans la moindre explication : le rapport fait au Président de la République et accompagnant l'ordonnance ne contient aucune précision sur ce point, se contentant d'indiquer que « *seuls les honoraires et frais perçus par le syndic au titre […] de l'état daté […] font l'objet d'un plafonnement de leur montant fixé par décret* ».

À aucun moment la notion de frais de recouvrement n'est abordée. L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 est donc désormais libellé ainsi :

> *« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :*
>
> *a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;*
>
> *b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;*
>
> *(…) »*

Dans le cadre des débats portant sur la loi Habitat dégradé, une tentative de rétablissement de l'encadrement des frais nécessaires avait été effectuée par le Sénat, mais la disposition a été

[55] Voir *Dictionnaire permanent gestion immobilière* – bulletin n° 495 (novembre 2016).
[56] Avis n° 20-A-01 du 14 janvier 2020 concernant un projet de décret pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (§ 27).
[57] Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

supprimée au niveau de la Commission mixte paritaire[58]. Un comble pour un texte visant à protéger les copropriétés en difficulté. La période économique que nous vivons ne permet pas de tolérer que certains syndics profitent de la situation pour imputer des frais exorbitants pour de simples démarches telles qu'une relance ou une mise en demeure. **C'est pourquoi il est indispensable que soit réintégré le plafonnement par décret des frais de recouvrement en cas d'impayés d'un copropriétaire.**

Pour finir

Lorsque des abus sont constatés, il convient toujours de s'interroger s'ils existent en raison d'une insuffisance des textes ou simplement d'une volonté de ne pas les respecter. En matière de contrat-type, la matière paraît suffisamment encadrée pour ne pas à légiférer à nouveau, d'autant que l'ordonnance de réforme de 2019 a instauré des sanctions financières pouvant aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale. Néanmoins, le dispositif peut être amélioré. C'est pourquoi nous demandons :

- que soit enfin instaurée la Commission de contrôle des professionnels de l'immobilier, dotée de ses prérogatives disciplinaires ;

- que soit rétabli le plafonnement des frais de recouvrement ;

- que soit expressément prévue l'obligation d'inclure dans les honoraires de base au moins une réunion avec le conseil syndical ;

- que soient interdits les forfaits de vacations horaires, lesquels nuisent à la bonne lisibilité du contrat ;

- que le caractère forfaitaire de la rémunération demandée au titre des frais imputables au seul copropriétaire concerné soit explicité ;

- que l'annexe relative à la définition limitative des prestations exceptionnelles du syndic soit obligatoirement annexée au contrat type.

[58] Amendement n° 23 (Sénat) instituant un article 5*bis* B au sein du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (dite « Loi Habitat dégradé »).