

Chargé de formuler des propositions afin d'améliorer la transparence tarifaire des prestations des syndic, le Conseil national de la consommation vient de rendre un avis, qui sera publié prochainement au B.O.C.C.R.F. Nous reprenons ce texte, ainsi que son annexe qui définit une liste des prestations de gestion courante, qui constituent une avancée majeure pour les copropriétaires.

Honoraires des syndic

L'avis du CNC du 27 septembre 2007

À l'issue de négociations qui ont duré six mois, et auxquelles participait l'UNPI, le groupe de travail du Conseil National de la Consommation (CNC) sur « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndic de copropriété » est parvenu à un consensus.

Les professionnels et les clients/consommateurs se sont mis d'accord sur une liste précise de prestations « qui correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé ».

1 UNE AVANCÉE MAJEURE POUR LES COPROPRIÉTAIRES

En pratique, cette liste va faciliter considérablement la tâche des copropriétaires et membres de conseils syndicaux qui sont à la recherche d'un syndic ou veulent modifier, à son terme, le contrat du syndic en fonction ; ils pourront désormais établir un cahier des charges précis mentionnant les prestations que chacun s'accorde, aujourd'hui, à faire figurer dans le forfait.

Cette liste comprend ainsi une quarantaine de prestations de gestion courante (voir pp. 12 et 13), comme la tenue du conseil syndical préparatoire à l'assemblée générale annuelle, l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien, le compte bancaire séparé, la transmission des archives et des comptes au syndic successeur, la négociation et le suivi des contrats de prestation, la gestion des travaux d'entretien et de maintenance, la gestion du personnel, etc.

Seules les prestations ne figurant pas dans cette liste (prestations qualifiées de « non identifiables » par l'avis) pourront faire l'objet d'honoraires supplémentaires. Le syndic devra « les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste ».

Si un avis du CNC est dépourvu de force obligatoire, on peut toutefois penser qu'à terme, tous les professionnels du secteur appliqueront cette nouvelle classification, y compris les syndic « indépendants », sous peine d'être marginalisés, d'autant plus qu'un arrêté ministériel pourrait la rendre obligatoire si elle n'est pas suivie d'effet. L'avis prévoit l'établissement d'un bilan d'application d'ici le 31 décembre 2008, mais le secrétaire d'État à la Consommation a déclaré, le 4 octobre, qu'il donnait six mois aux syndic pour appliquer l'avis du CNC. A défaut, il a promis qu'un arrêté serait publié le 1^{er} avril 2008.

Bien entendu, cette classification ne remet pas en cause les contrats de syndic en cours d'exécution, qui continuent à s'appliquer (sauf accord entre les parties).

Nous reproduisons ci-contre le contenu de cet avis qui a recueilli l'accord des organisations de syndic (CNAB, CSAB, FNAIM, UNIT, PLURIENCE), afin de vous permettre de comparer les prestations incluses dans le forfait, prévues par le texte, et celles contenues dans votre contrat de syndic.

La CNAB, la FNAIM et le CSAB ont invité leurs adhérents à respecter scrupuleusement l'avis du CNC.

2 FACTURATION DE L'ÉTAT DATÉ ET EXTERNALISATION DE LA GESTION DES ARCHIVES

D'autres sujets, non repris dans cet avis, ont également été abordés par le groupe de travail du CNC.

Facturation de l'état daté

Le collège consommateurs demandait ainsi que les honoraires du syndic pour établir l'état daté nécessaire en cas de vente d'un lot de copropriété, à la charge du copropriétaire vendeur, soient tarifés et fixés de façon réglementaire. Il mettait en avant que les honoraires actuellement réclamés sont souvent

Mots Clés

- Honoraires des syndic
- Prestations de gestion courante

« sans commune mesure avec la prestation fournie en contrepartie » (entre 150 € et 1000 €, avec une moyenne de 250 €, selon les relevés de prix réalisés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes). Ce sujet, qui ne figurait pas dans le mandat initial du groupe de travail, n'a pas été discuté.

► Gestion des archives

Le sujet de la gestion des archives par les syndicats, et en particulier l'externalisation de cette prestation, discuté au sein du groupe, n'a, quant à lui, pas pu faire l'objet d'un

consensus. Il a été décidé que le débat sur cette question se poursuivrait notamment à la Commission relative à la copropriété et l'avis du CNC, dans son 5°, se borne à rappeler les dispositions réglementaires applicables.

Les copropriétaires qui procéderont à un appel d'offres auront donc intérêt à préciser qu'ils entendent faire figurer dans le forfait pour gestion courante « la conservation et la mise à disposition des archives du syndicat » (position des consommateurs). Libre au syndic de sous-traiter (à ses frais) cette prestation... ●

Documents en ligne sur www.conseilconsommation.gouv.fr

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION RELATIF À

« L'AMÉLIORATION DE LA TRANSPARENCE TARIFAIRE DES PRESTATIONS DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ »

Le bureau du Conseil National de la Consommation a donné mandat à un groupe de travail pour réfléchir aux moyens d'améliorer l'information des consommateurs sur la nature et les modalités de tarification des prestations fournies par les syndicats de copropriété.

Cet exercice s'inscrit dans la lignée des travaux menés par la Commission des clauses abusives qui avait, en janvier 1996, adopté une recommandation relative notamment au caractère abusif de certaines clauses introduites dans les contrats proposés par les syndicats et à la restriction de la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières ou diverses. Un avis du Conseil National de la Consommation avait été également adopté le 18 février 1997 par les deux collèges professionnel et consommateur et proposait notamment une répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières. Cet avis n'a pas reçu les suites espérées.

En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndicats, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986, les honoraires des syndicats sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les copropriétaires.

Le choix d'un syndic est très largement basé sur les informations contenues dans la proposition de contrat qu'il soumet à l'assemblée générale des copropriétaires. En l'absence de normalisation de ce document, la nature et la présentation des informations qu'il contient varient considérablement d'un cabinet à l'autre, ce qui rend difficile la comparaison des prix et des prestations offertes.

L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « de gestion courante » et prestations particulières. De fait, la quasi totalité des cabinets de syndicats distingue dans ses contrats la rémunération de ces deux catégories de prestations, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée sous des formes diverses (à la tâche, à la vacation, etc.). Au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndicats de réviser, souvent à la baisse, le périmètre des prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice des modes de facturation séparée. Cette pratique affecte très sensiblement la prévisibilité des honoraires que les copropriétaires doivent acquitter.

Sur la base de ce constat partagé, les deux collèges se sont entendus sur les points suivants :

1. la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndicats est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ;

2. une liste de prestations fournies par les syndicats dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail. Cette liste de prestations est récapitulée sous forme de tableau présenté en annexe ;

3. dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau, pour autant qu'elles soient applicables à la copropriété concernée, correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé ;

4. pour les prestations non identifiables dans le cadre d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire, etc.), qui ne figurent pas dans ce tableau, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste ;

5. l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que « Le syndic détient les archives du syndicat ». Il choisit d'assurer cette détention, sous sa responsabilité, selon le mode qui lui semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de son cabinet.

Le Conseil National de la Consommation recommande que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes fasse un bilan de l'application du présent avis d'ici le 31 décembre 2008. Si ce bilan était négatif, un arrêté de publicité des prix devra être pris par le ministre chargé de la consommation, sur la base des recommandations du présent avis.

LISTE DES PRESTATIONS DE GESTION COURANT

Prestations invariables

I - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	
I-1	Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*)
I-2	Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – Objet de la réunion
I-2-1	Etablissement de l'ordre du jour
I-2-2	Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat
I-2-3	Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965
I-3	Tenue de l'Assemblée Générale
I-3-1	Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs
I-3-2	Tenue du registre des procès-verbaux
I-3-3	Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire
I-3-4	Envoi et notification du procès-verbal (*)
I-3-5	Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux
I-3-6	Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
II - COMPTABILITÉ GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ	
II-1	Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
II-1-1	Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
II-1-2	Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical
II-2	Compte Copropriétaire
II-2-1	Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
II-2-2	Tenue des comptes des copropriétaires
II-2-3	Appel des provisions sur budget prévisionnel (*)
II-2-4	Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic
II-3	Compte Fournisseurs – Factures
II-3-1	Vérification et paiement des factures
II-4	Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat
II-5	Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)
III - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	
III-1	Archives du syndicat
III-1-1	Détention (divergence de position entre les consommateurs et les professionnels) : - position des consommateurs : « Conservation et mise à disposition des archives du syndicat. » - Position des professionnels : « Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC »

SSUE DU GROUPE DE TRAVAIL DU CNC

III-1-2	Transmission des archives au syndic successeur
III-1-3	Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
III-2	Conseil Syndical – Obligations administratives
III-2-1	Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (*)
III-2-2	Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire
III-3	Entretien et maintenance
III-3-1	Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités)
III-3-2	Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel
III-3-3	Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires
III-3-4	Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
III-3-5	Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
III-3-6	Gestion des travaux d'entretien et de maintenance
IV - ASSURANCES	
IV-1	Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat
IV-2	Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
IV-3	Règlement des indemnités aux bénéficiaires
V - GESTION DU PERSONNEL	
V-1	Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) **
V-2	Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants **
V-3	Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié **
V-4	Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie **
V-5	Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux **
V-6	Attestations et déclarations obligatoires **
V-7	Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité **
V-8	Mise en place du DUERSST et mise à jour (**)
V-9	Gestion de la formation du personnel du syndicat **
VI - DIVERS	
VI-1	Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

(*) Les professionnels ont souligné que ces prestations devaient s'entendre hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

(**) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires.