

# Profession Administrateur de biens

## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Décembre 2007 n° 3

FNAIM

### Droits et devoirs

#### Conseil Syndical : agissez pour votre copropriété !

Entretien avec Yvan BERT, membre de la Commission Nationale Administration de Biens.

##### Comment devient-on membre du Conseil Syndical ?

Le Conseil Syndical est constitué de copropriétaires élus par l'Assemblée Générale (AG) pour un mandat de 3 ans maximum, renouvelable. Ces copropriétaires représentent les intérêts de la copropriété dans son ensemble. Le nombre de conseillers, en général impair, est fixé par l'AG afin de simplifier la prise de décisions en dégageant une majorité lors des votes. Les membres du Conseil Syndical ne sont en aucun cas rémunérés, leur travail est purement bénévole.



toutes les pièces justificatives liées à la gestion de la copropriété. Qui plus est, les conseillers veillent à l'application par le professionnel de toutes les décisions prises en AG.

Le Conseil Syndical a également un rôle consultatif. Il est systématiquement consulté lors de la passation de marchés ou de contrats dont le montant dépasse un plafond fixé par l'AG. Il peut être mandaté par cette dernière afin de proposer au syndic plusieurs entreprises dans le cadre de travaux ou de l'entretien des bâtiments, selon un budget fixé à l'avance.

De concert avec le syndic, le Conseil Syndical étudie les devis et les marchés des prestataires susceptibles d'intervenir dans la copropriété et peut, dans certains cas, demander l'avis d'experts, tels qu'un architecte ou un juriste. Enfin, lors de la préparation de l'Assemblée Générale, il établit le budget prévisionnel ainsi que l'ordre du jour.

##### Dans quelle mesure le rôle du Conseil Syndical est-il important ?

Le Conseil Syndical est formé d'individus qui s'impliquent personnellement pour les intérêts de tous les copropriétaires.

Leur travail est indispensable dans la mesure où le syndic n'est pas présent quotidiennement dans la copropriété. Le Conseil Syndical sert donc de relais entre les copropriétaires et le syndic qu'il soutient dans ses missions.

### Quel est le rôle du Conseil Syndical et comment intervient-il ?

Le Conseil Syndical a deux missions principales : l'assistance et le contrôle du syndic.

Concernant le travail de contrôle de la gestion du syndic, le Conseil Syndical vérifie régulièrement la comptabilité de la copropriété : factures, répartition des dépenses et des charges ainsi que les termes selon lesquels sont passés et exécutés les contrats avec les prestataires. Le syndic doit obligatoirement tenir à disposition du Conseil Syndical

### Bon à savoir

#### Nouveau contrat de syndic : vers plus de transparence

Entretien avec Jean CHAVOT, Administrateur fédéral en charge de l'Administration de Biens.

##### Pourquoi un nouveau contrat de syndic ?

Le 27 septembre 2007, le Conseil National de la Consommation a rendu un avis fixant une liste de 44 prestations effectuées systématiquement par les syndics dans toutes les copropriétés, quels que soient leur taille ou leur mode de gestion.

Ces 44 prestations sont facturées de manière forfaitaire. Les autres prestations sont qualifiées de « variables » et peuvent être incorporées dans le forfait annuel d'honoraires ou faire l'objet de facturations spécifiques suivant le choix du cabinet de syndic et des copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle nous avons voulu présenter un contrat qui clarifie cette situation, en expliquant les prestations qu'un syndic peut être amené à faire, de manière à ce que les copropriétaires comprennent mieux le lien qui existe entre les services et les prix pratiqués par les professionnels.

##### Quels sont les avantages pour les copropriétaires? Que va-t-il améliorer ?

La FNAIM a présenté ce nouveau contrat de syndic à tous ses adhérents en leur demandant de le proposer à leurs clients lors des prochaines Assemblées Générales. Le but est d'améliorer la communication faite par la profession auprès des copropriétaires. Ce dans le respect de deux critères primordiaux : **la transparence et la comparabilité**.

Ce nouveau contrat a donc vocation à favoriser une meilleure compréhension des honoraires proposés par les syndics.

Il permet aux copropriétaires de comparer les différentes offres des professionnels, en termes de prestations et de prix.

L'objectif : faire de ce nouveau contrat un contrat « type » dont chaque syndic puisse se servir, en reprenant l'ossature de base et en l'adaptant selon les cas. En effet, la gestion d'une copropriété à la montagne ou à la ville, d'un immeuble de 15 ou 150 appartements... n'implique pas les mêmes prestations !

## Chiffres utiles

### Indice de référence des loyers (IRL) :

Trimestre	Parution INSEE	IRL(variation annuelle)	IRL (en niveau)
2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	12/10/07	+ 2,76 %	108,36

### Indice du coût de construction

Année	Indice	JO/ INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
2007	1435	12/10/07	1,69	13,26	35,63

### Indice des prix à la consommation

Année	France entière	hors tabac	Parution INSEE
Octobre	116,62	115,37	13/11/07

### Indice FFB

Année	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre
2007	771,0	774,6

### Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2007	2,95%	JO 21/02/07



## Votre droit, expliqué

### La régularisation des charges locatives : un vrai travail de professionnel !

Par Patrice KERGARAVAT, Administrateur de Biens.

La fin de l'année étant proche, de nombreuses interrogations vont, une nouvelle fois, se poser concernant les charges récupérables auprès de vos locataires.

Deux questions s'imposent : la détermination des charges et leur justification.

**La détermination des charges** récupérables relève de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est définie par le décret du 26 août 1987. Cette énumération étant limitative et d'ordre public, elle ne tient malheureusement pas compte des évolutions techniques et sécuritaires dans les copropriétés. Un rapport, commandé par le ministre du logement en vue d'un toilettage du décret et rendu par Philippe PELLETIER le 11 juin 2003, n'a malheureusement abouti à aucune réforme législative.

En conséquence, il convient d'appliquer à la lettre la liste des charges récupérables relevant du décret ci-dessus énoncé.

**La justification des charges** relève, quant à elle, de l'alinéa 7 de l'article 23 de la loi précitée : le bailleur doit communiquer à son locataire la liste des dépenses par nature de charge (eau, ascenseur, chauffage ...) et tenir à sa disposition les justificatifs de ces mêmes charges.

Le législateur ne précise en rien le lieu de communication de ces pièces justificatives ni la nature exacte des pièces à produire. A la lecture des réponses ministérielles et d'une jurisprudence parfois contradictoire (Cour d'appel Caen 2002 / cassation 2004), il convient d'accepter que les charges approuvées par une Assemblée Générale, ayant en principe fait l'objet d'un contrôle du Conseil Syndical, soient considérées comme des justificatifs.

Ces charges sont ventilées par nature de charge dans la plupart des logiciels professionnels des syndics et confortées dans le nouveau plan comptable de la copropriété.

Toute demande de pièces supplémentaires relève du domaine contractuel ou informatif et non obligatoire.

L'intervention d'un professionnel de la gestion immobilière apparaît donc comme indispensable dans l'analyse et le traitement de l'ensemble de ces différents éléments !

### Se chauffer sans se ruiner

Pour alléger la facture des ménages non imposables qui se chauffent au fioul, le montant de **l'aide à la cuve a été porté à 150 euros**. Cette aide est réservée aux ménages ayant été livrés en fioul entre le 10 novembre 2007 et le 31 janvier 2008, pour leur résidence principale. Pour en bénéficier, les ménages doivent faire parvenir, avant le 30 juin 2008, à leur trésorerie :

- Un formulaire à retirer auprès du Trésor public ou sur les sites internet [www.minefe.gouv.fr](http://www.minefe.gouv.fr) ou [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

- Un avis de non imposition sur les revenus de 2006 délivré par l'administration fiscale.

- Pour les logements individuels, une copie de la facture justifiant de l'achat ou de la livraison de fioul domestique, d'un montant minimum de 150 euros, établie entre le 10 novembre 2007 et le 31 janvier 2008
- Pour les logements collectifs, un certificat du bailleur attestant du mode de chauffage au fioul ou un décompte de charges permettant d'établir le mode de chauffage.

Les aides seront versées par virement bancaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## Votre Administrateur de biens

BELLETOILE IMMOBILIER  
1, avenue Gambetta  
94704 MAISONS ALFORT Cedex