

PARUTION DU NOUVEAU DÉCRET SUR LE CONTRAT DE SYNDIC

Un an après la parution de la loi ALUR, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le décret définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières est paru le 26 mars 2015 et a été publié au Journal Officiel le 28 mars 2015.

Le nouveau contrat type de syndic sera applicable aux contrats « conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015 ». Il concerne donc la campagne d'Assemblées Générales qui se tiendra à partir de septembre prochain.

Jusqu'à présent, le contrat de syndic prévoyait un forfait annuel et des prestations annexes. Désormais, certaines de ces prestations ne pourront plus être facturées séparément mais seront incluses dans le forfait.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Le nouveau contrat de syndic - Modalités

L'article 55 de la loi ALUR impose en effet le principe d'une rémunération forfaitaire du syndic et le décret d'application en précise la portée : le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion d'une liste limitative de prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait.

Une liste « non limitative » des prestations incluses dans le forfait

Les prestations sont regroupées en **six grandes rubriques** correspondant aux principales missions du syndic : assemblée générale, conseil syndical, gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété, administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété, assurances, gestion du personnel. Le contenu de ces rubriques est détaillé dans une annexe au décret.

Sur le fond, la liste des prestations incluses dans le forfait comporte finalement peu de différences avec celle des contrats mis au point précédemment pour tenir compte de l'arrêté Novelli du 19 mars 2010.

Elle intègre cependant l'impact des nouvelles obligations imposées au syndic par la loi ALUR, telles que le suivi des comptes de chaque copropriété et la gestion des fonds travaux (à partir du 1^{er} janvier 2017 ou 2019 suivant la taille de la copropriété), l'établissement de la fiche synthétique des immeubles, et la remise d'une multitude de documents aux diagnostiqueurs pour les audits énergétiques, les DPE collectifs et les diagnostics globaux.

Par ailleurs, les frais de reprographie et les frais de correspondance trimestrielle seront désormais réintégrés dans le nouveau forfait, pour les Assemblées Générales à compter du 1^{er} juillet, ainsi que le coût de la première relance, après mise en demeure, en cas de charges impayées (la première relance avant mise en demeure ne doit pas être facturée et ne sera d'ailleurs plus obligatoire, elle sera donc vouée à disparaître).

En revanche, les frais de recouvrement, les frais et honoraires liés aux mutations et les frais de délivrance de documents sur support papier (par exemple copie du carnet d'entretien) restent, comme par le passé, imputables aux seuls copropriétaires concernés.

Une liste « limitative » de prestations particulières

Le décret du 26 mars 2015 limite les prestations particulières non comprises dans le forfait à six postes spécifiques.

Le premier concerne **les assemblées** générales supplémentaires ou **tenues au-delà des plages horaires convenues**, les réunions supplémentaires avec le conseil syndical et les visites supplémentaires de la copropriété.

Les prestations relatives à **la modification du règlement de copropriété** décidée par l'assemblée générale peuvent également faire l'objet d'une rémunération complémentaire du syndic.

Il en est de même pour la **gestion administrative et matérielle des sinistres** (ayant pour origine une partie commune) et pour les **prestations relatives aux litiges et contentieux** (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires).

D'autres prestations très ponctuelles peuvent faire l'objet d'une facturation spécifique, comme l'immatriculation initiale de la copropriété, le traitement de la comptabilité des années antérieures lors de la reprise d'une copropriété ou la constitution et le suivi d'un dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat.

Enfin, **les prestations relatives à certains travaux** et les frais engagés par le syndic pour la mise en place et le suivi des audits énergétiques et DPE pourront faire l'objet d'honoraires complémentaires, votés lors de la même assemblée générale et aux mêmes règles de majorité.

ACCESSIBILITÉ DES ÉTABLISSEMENTS ERP

Le 1^{er} janvier 2015 était la date réglementaire pour la mise en accessibilité des ERP (Etablissements Recevant du Public). *Loi sur le handicap de février 2005.*

Pour les ERP classés en 5^{ème} catégorie (on y trouve notamment les petits commerces, les professions libérales et également les bureaux recevant de la clientèle), l'ensemble des prestations offertes au public dans l'établissement doit pouvoir être fourni aux personnes handicapées dans une partie du bâtiment. Des dérogations à certaines dispositions réglementaires peuvent être accordées par le préfet de département dans des cas particuliers.

Les retards dans les mises en accessibilité étant trop importants, les pouvoirs publics ont apporté des aménagements à la loi

Le point sur les modalités pratiques des mises en accessibilité.

Si un établissement était en cours de mise en conformité au 1^{er} janvier 2015, il doit transmettre l'attestation d'accessibilité (accompagnée des pièces justificatives) au plus tard le 27 septembre 2015 au préfet.

Si un établissement n'est pas accessible au 31 décembre 2014, il doit déposer un dossier d'Agenda d'Accessibilité programmée (en mairie ou en préfecture) au plus tard le 27 septembre 2015. A défaut, l'établissement encourt une amende.

Le dépôt d'un Ad'Ap permettra d'éviter l'amende encourue en cas de non-réalisation des travaux d'accessibilité (exemple : 45 000 € pour les personnes physiques et 225 000 € pour les personnes morales pour les ERP de 5^{ème} catégorie).

Le cas particulier des travaux

Les prestations relatives à l'entretien courant et à la maintenance des parties communes et des équipements communs de l'immeuble font partie intégrante de la mission d'administration et de gestion de la copropriété. A ce titre, elles sont incluses dans le forfait des prestations courantes.

En revanche, d'autres **travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967**, ainsi que **les études techniques**, notamment dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique et du Diagnostic Technique Global, peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Ces honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965), ils doivent également être proposés à un taux dégressif.

Cependant, à la différence des prestations particulières dont la rémunération est calculée soit au prorata du temps passé, sur la base d'un coût horaire mentionné dans le contrat de syndic, soit sur la base d'un tarif convenu pour chaque prestation, **le décret du 26 mars 2015 interdit spécifiquement de fixer un barème pour les travaux**, même à titre indicatif.

La rémunération mentionnée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être **exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux**, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution (elle sera indiquée dans un courrier spécifique pour informer les copropriétaires, et non inscrite dans le contrat de syndic).

L'immobilier francilien vu par les Notaires

Selon les constatations des Notaires de Paris – Ile-de-France, le marché immobilier francilien enregistré toujours une baisse modérée des prix en début d'année. Les volumes de ventes de logements anciens étaient encore faibles dans tous les départements d'Ile-de-France.

Fin février 2015, le recul des prix en rythme annuel se situait autour de 2 % en Ile-de-France et 2,9 % dans Paris. Cependant, les données issues des avant-contrats de ventes confirmaient cette tendance à la baisse des prix pour les appartements, mais de très légères hausses de prix pour les maisons.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr