



## Édito

### Nouveau contrat de syndic

Un an après la publication de la loi ALUR, le décret du 26 mars 2015 précise enfin le contenu du nouveau contrat type de syndic, et par conséquent les modalités de rémunération des prestations du syndic.

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.

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.

C'est le principe du « tout sauf » qui permet aux copropriétaires de connaître, dès l'assemblée générale et pour l'année, le coût de la gestion de leur immeuble.

Le groupe de travail composé de consommateurs et de professionnels au sein du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière souhaitait un contrat type plus lisible, plus concis et finalement plus clair pour les copropriétaires, mais le décret n'a pas tenu compte de ses remarques, ce qui est dommage.

Le contrat type et la liste des prestations particulières s'appliqueront aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1<sup>er</sup> juillet 2015. Ils devront donc être joints aux convocations des assemblées générales se tenant à partir du 2 juillet.

## La Loi ALUR et le contrat de syndic Gros plan sur le nouveau contrat type

Le décret du 26 mars 2015 détaille point par point le contenu du contrat type de syndic, les mentions qui doivent y figurer et même la police et la taille de caractères à respecter.

La septième clause concernant les prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel est complétée par deux annexes : l'une rappelle la liste « non limitative » des prestations comprises dans le forfait, l'autre présente la liste « limitative » des prestations pouvant donner lieu à une facturation complémentaire.

### La liste « non limitative » des prestations incluses dans le forfait

Comme dans le contrat actuel résultant de l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, les prestations sont regroupées en six grandes rubriques qui recouvrent les 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. Les frais de reprographie sont désormais inclus dans le forfait ainsi que le coût de la première relance d'un copropriétaire en retard dans le paiement de ses charges. 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, facturables aux seuls copropriétaires concernés.

La nouvelle liste de prestations tient également compte de l'impact des nouvelles obligations imposées au syndic par la loi ALUR, notamment pour la tenue des comptes de la copropriété, la gestion des fonds travaux (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou 2019 suivant la taille de la copropriété), la mise à jour du registre d'immatriculation, l'établissement de la fiche synthétique des immeubles, la mise à disposition et la communication au conseil syndical, via Internet, de tous les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mais aussi l'affichage du procès-verbal des assemblées générales dans les halls, la gestion de tous les audits ou diagnostics obligatoires, à l'exception du DPE collectif qui pourra faire l'objet d'honoraires spécifiques.

### La liste « limitative » de prestations particulières

Le décret du 28 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



# Les enjeux d'une gestion de qualité

Dans un contexte marqué à la fois par la crise économique, l'augmentation généralisée de la pression fiscale et la multiplication des contraintes imposées aux propriétaires bailleurs, le gestionnaire doit être sans cesse en alerte. Pour bien servir ses clients, préserver la rentabilité de leurs biens et ainsi pérenniser l'intérêt de l'investissement immobilier, il doit résoudre une triple équation, à savoir bien connaître à la fois son marché, le niveau d'exigence des locataires et les opportunités offertes par la fiscalité. Autant de compétences que les gestionnaires maîtrisent parfaitement et actualisent en permanence.

## Un loyer conforme au marché

L'estimation juste de la valeur locative du bien lors de sa mise en location est plus que jamais décisive. Elle aura un impact à la fois sur l'attractivité du logement proposé et sur sa rentabilité puisque l'évolution des loyers est désormais encadrée, en cours de bail comme à la relocation, dans les zones comme Paris et la région parisienne. Le gestionnaire doit donc bien connaître son marché et le niveau des loyers dans l'environnement du bien afin de conseiller judicieusement le propriétaire.

## Un bien répondant aux exigences des locataires

Le loyer représente une part importante du budget familial. Les locataires sont donc légitimement attentifs au confort de leur logement et expriment aujourd'hui un niveau d'exigence accru. Il est important pour le gestionnaire d'en avoir une bonne perception et d'en mesurer l'évolution afin de conduire auprès du bailleur une recommandation pertinente de travaux répondant aux attentes des futurs occupants.

## Saisir les dernières opportunités fiscales

Chaque loi de finances franchit une nouvelle étape dans la chasse aux niches fiscales. Heureusement, la déductibilité des charges et des dépenses de travaux a pu, en toute logique, être préservée. Il revient donc au gestionnaire de se tenir en permanence informé des dispositions fiscales en vigueur, des mesures d'incitation ponctuelles et autres avantages accordés pour la réalisation de travaux. Optimiser la fiscalité des revenus fonciers est certes en soi un objectif appréciable, mais il s'agit également de saisir les opportunités de valorisation du bien, notamment en améliorant sa performance énergétique, et de profiter des possibilités d'augmentation du loyer qui peuvent en résulter.

*Suite de l'article ►►►*

du syndic. Il en est de même pour la gestion administrative et matérielle des sinistres 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 syndic.

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.

En ce qui concerne les travaux et études techniques, le décret du 28 mars 2015 interdit spécifiquement de fixer un barème, même à titre indicatif, 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.

La rémunération éventuellement 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. Il n'est pas sûr que cette exception aille dans le sens de la transparence pour les copropriétaires...

## Peut-on visiter le logement de son locataire ?

**Même si vous êtes le propriétaire, entrer dans un logement en l'absence du locataire et sans son autorisation est une violation de domicile.**

Toutefois, la législation prévoit des cas particuliers permettant au propriétaire d'exiger un accès au logement, notamment pour les réparations et pour les travaux d'amélioration décidés par la copropriété dans les parties privatives ou les parties communes. La loi ALUR a précisée cette obligation prévue par la loi du 6 juillet 1989 pour la location vide et l'a étendue à la location meublée. Le locataire doit être informé avant le début des travaux et peut obtenir une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

En location vide, le propriétaire bailleur peut également accéder au logement pour le faire visiter en vue de la relocation ou de la vente, mais pas en l'absence du locataire.

**R I C H T E R**  
groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17  
contact@richtergroupeimmobilier.com  
[www.richtergroupeimmobilier.com](http://www.richtergroupeimmobilier.com)

**Notre agence est à votre disposition pour tout conseil complémentaire lié aux articles traités ci-dessus.  
Nous vous offrons l'évaluation vente ou location de votre appartement.**