



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 31 mars 2015

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

DECRET SYNDICS : L'UFC-Que Choisir et l'ARC entendues...

Alors que le décret instituant le contrat de syndic obligatoire, trop longuement attendu, vient d'être publié au journal officiel, l'UFC-Que Choisir et l'ARC, se félicitent de la teneur du texte qui reprend largement leurs demandes et met à disposition des copropriétaires une foire aux questions actualisée pour leur permettre de choisir au mieux leur syndic et faire le point sur la nouvelle réglementation.

Ce décret, loin de reprendre le simulacre de projet de décret proposé par le Conseil National de la Transaction et de la Gestion immobilière, cousu mains pour les syndics, est ainsi à saluer même si son entrée en vigueur (1^{er} juillet 2015), postérieure aux dates ordinaires des Assemblées Générales, risque de compromettre la prise d'effet immédiate des avancées obtenues. En effet, il doit permettre de remédier aux principaux abus dénoncés dans le cadre de l'observatoire des syndics que les associations ont lancé en 2013, bien que certaines avancées se font encore attendre.

I. Un grand lot d'avancées :

a) **Des forfaits obligatoirement adaptés** : Les copropriétés vont enfin cesser de se voir imposer des tarifs prohibitifs pour des prestations laissées à la seule discrétion du syndic : nombre de visites ou de réunions du conseil syndical avec présence du syndic, tranches horaires pendant lesquelles certaines vacances - limitées dans le contrat type - sont incluses dans le forfait. Les copropriétaires ne paieront plus en sus du forfait des vacances pour des AG sauf cas exceptionnels (durée de l'AG particulièrement longue etc...). Il s'agira pour cela que les copropriétaires connaissent bien leurs besoins avant de souscrire le contrat type. Autre avancée majeure : la règle « toute heure commencée est due » (présente dans les contrats Immo de France et Citya) est supprimée.

b) **Des frais privatifs désormais limités** : si la victoire est loin d'être totale pour les copropriétaires concernés, le décret a le mérite d'essayer de cantonner les frais payés par le copropriétaire en situation d'impayés de charges. Désormais, les « transmissions de dossier à l'avocat » ou bien de « suivi de dossier » sont des prestations qui ne pourront plus être facturées au copropriétaire défaillant, sauf en cas de diligences « exceptionnelles », en espérant que le terme « exceptionnelles » soit entendu strictement.

c) **Des frais de photocopies qui disparaissent enfin** : Le décret met fin à la facturation injustifiée des photocopies, qui sont facturées en moyenne à 0,24 € la page, et qui peuvent aller jusqu'à 0,30 € la page chez FONCIA, ce qui alourdit énormément les frais payés par la copropriété pour la tenue d'une assemblée générale, alors même qu'il s'agit d'un acte de base.

II. Des points noirs qui subsistent notamment :

a) **Un extranet qui valorisera le forfait à la hausse** : alors que l'ARC et l'UFC-Que Choisir s'attendaient à ce que le décret précise le contenu de l'extranet afin qu'il intègre tous les documents liés à la gestion courante de la copropriété (notamment les contrats souscrits par la copropriété ainsi que les factures des prestataires), le décret est malheureusement resté muet sur ce point. Pire, la minoration du forfait en cas de refus d'extranet, prévue par le décret, risque de créer un effet dissuasif à l'égard de l'extranet chez les copropriétaires, portant ainsi atteinte au développement de cette plateforme permettant des gains de productivité et donc des économies.

b) **Encore des prestations indues facturables en plus du forfait**: si le décret circonscrit strictement les prestations particulières jugées abusives, qui pullulent dans les contrats de syndic (17 en moyenne selon les



UFC-QUE CHOISIR
233 bd Voltaire
75555 PARIS CEDEX 11

Le 31 mars 2015

derniers résultats de notre observatoire : allant de 12 dans le contrat « Forfait » de Nexity et jusqu'à 25 chez FONCIA dans son contrat « 1 + 1 »), il est néanmoins regrettable que subsiste encore la possibilité de facturer des prestations relevant des missions traditionnelles du syndic ou prévisibles : l'immatriculation des copropriétés, la gestion des sinistres quel que soit leur montant, ou encore les travaux urgents.

c) **Le plafonnement de l'état daté se fait encore attendre** : l'UFC-Que Choisir et l'ARC s'étonnent enfin que le plafonnement de l'état daté - aujourd'hui facturé entre 400 et 550 euros pour un acte totalement standardisé et informatisé - ne soit pas intégré au décret de ce jour, alors que son plafonnement est pourtant prévu par la loi ALUR.

Au vu de ces éléments l'UFC-Que Choisir et l'ARC :

- **appellent les copropriétaires qui seront amenés à se prononcer sur leur contrat de syndic avant le 1^{er} juillet 2015 (entrée en vigueur de la réforme) à se prévaloir dès maintenant des avancées du contrat type ;**

- **demandent aux pouvoirs publics de plafonner sans délai le prix de l'état daté à un montant devant mettre fin aux abus constatés en la matière par les syndics.**

Par ailleurs, l'UFC-Que Choisir et l'ARC mettent à disposition des copropriétaires une foire aux questions actualisées sur les syndics afin qu'ils choisissent leur contrat de manière éclairée.