

1) Le syndic dit qu'il est contraint d'augmenter d'ores et déjà le forfait annuel du fait que la loi ALUR a introduit de nouvelles obligations lui incombant.

FAUX. Aucune obligation nouvelle ne justifie une augmentation de forfait. Le contrat type imposé par la loi ALUR et publié le 26 mars dernier, ne sera obligatoire que pour les copropriétés ayant à se prononcer en AG sur le renouvellement du contrat de syndic ou sur un nouveau syndic, après le 1^{er} juillet 2015. Pour ces AG, comme il s'agit d'un nouveau contrat, ce n'est donc pas une augmentation de forfait mais une modification totale des engagements du syndic. En ce qui concerne les autres obligations, aucune ne justifie une augmentation du forfait annuel car elles ne sont toujours pas entrées en vigueur (immatriculation de la copropriété, fiche synthétique) ou que l'augmentation du forfait est interdite.

2) Le contrat type prévu par la loi ALUR laisse subsister la possibilité pour le syndic de facturer, en plus du forfait annuel, des prestations particulières.

VRAI. Le contrat type permettra encore au syndic de facturer, en plus du forfait, certaines tâches à l'acte comme la gestion de contentieux hors impayés, la gestion de sinistres, ou l'immatriculation de la copropriété... Cependant une liste exhaustive (mais limitative) des tâches est imposée dans tous les contrats souscrits à compter du 1^{er} juillet 2015 avec un syndic professionnel (voir annexe du décret de l'article 7.2.2 à l'article 7.2.7 et l'article 9). Il s'agira des tâches nécessitant des diligences exceptionnelles. Désormais le syndic ne pourra plus facturer au copropriétaire défaillant des frais de « suivi de dossier » ou de « constitution et transmission de dossier » qu'en cas de diligences exceptionnelles. Il faudra tout de même rester vigilant sur l'interprétation qu'aura le syndic du mot « exceptionnel ».

3) Notre copropriété a plus de 15 lots. Le syndic indique qu'il va devoir augmenter son forfait en raison de son obligation nouvelle issue de la loi ALUR d'ouvrir un compte séparé au nom de la copropriété.

FAUX. L'obligation de mise en place d'un compte bancaire séparé, qui concerne les copropriétés de plus de 15 lots, et entrée en vigueur depuis le 24 mars 2015 au fur et à mesure du renouvellement des contrats de syndic, ne peut en aucun cas donner lieu à une augmentation du forfait. Une telle facturation serait illicite et condamnée par la justice.

4) Le syndic propose à la copropriété un contrat de 3 ans. Le syndic indique que cela ne remet pas en cause les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

FAUX. Les copropriétaires qui signeront un contrat de 3 ans lors d'une assemblée générale se tenant avant le 1^{er} juillet 2015, ne pourront pas bénéficier avant 2018, du nouveau contrat fixé par le décret du 26 mars 2015 et plus protecteur que ceux usuellement proposés par les syndics. Il est donc recommandé aux syndicats de copropriétaires de demander d'ores et déjà au syndic d'adhérer au contrat fixé par le décret. Si le syndic refuse, c'est qu'il n'est pas prêt à assainir ces pratiques, et qu'il s'agira de voir ailleurs.

5) Le syndic peut imposer le choix de sa banque pour la gestion du compte séparé.

FAUX. L'assemblée générale peut décider de l'établissement bancaire du compte séparé. ATTENTION, pour que cette faculté soit mise en œuvre, il faut que la question soit inscrite à l'ordre du jour et qu'elle soit votée à la majorité absolue de l'article 25, soit plus de 50% des copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires.

6) Il existerait des faux « comptes-séparés ».

VRAI. La jurisprudence a précisé que certaines conditions doivent être remplies pour que l'on puisse être en présence effective d'un compte séparé, plus particulièrement quant à l'identité du titulaire du compte. Afin de s'en assurer, il faut que le syndicat des copropriétaires, ou son représentant le conseil syndical, demande à la banque (2) ou au syndic la convention de compte, afin de vérifier si le titulaire du compte est bien le syndicat des copropriétaires et non le syndic de la copropriété (la seule mention SDC ne suffit pas car elle crée la confusion, le nom de ses deux entités s'épellent de la même manière) ; le mieux étant de choisir un compte bancaire différent de celui où le syndic centralise les autres comptes des copropriétés qu'ils gèrent.

7) Le contrat de syndic soumis prochainement à l'assemblée générale indique des honoraires pour la gestion des travaux exceptionnels. La copropriété est liée par ces montants.

FAUX. C'est une des rares dispositions de la loi ALUR qui est entrée en vigueur dès la promulgation de la loi. Désormais, les honoraires que le syndic est susceptible de percevoir au titre des diligences qu'il pourrait avoir à accomplir, ne peuvent plus figurer dans le contrat de syndic, même à titre indicatif. Ainsi, le montant qui y figure n'est en aucun cas opposable à la copropriété qui reste libre de décider ou non, lors du vote sur ces travaux hors budget prévisionnel, d'une rémunération spécifique au syndic, aux vus des éventuelles tâches qu'il aura à accomplir dans le cadre de ces travaux. Cela l'obligera à justifier les honoraires réclamés, et permettra à l'assemblée générale de retrouver tout son pouvoir de négociation sur leur montant. D'ailleurs le décret fixant le contrat type exige que cette règle s'applique également pour les audits énergétiques ou les audits globaux de la copropriété.

8) La loi ALUR a introduit l'obligation pour les syndics professionnels de mettre à disposition du syndicat des copropriétaires un espace sécurisé, permettant la consultation à distance des documents de gestion de la copropriété. Cela fait l'objet d'un supplément de prix.

FAUX. Si en effet depuis le 1er janvier 2015, tous les syndics professionnels doivent mettre en place un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés - sauf si une décision contraire de l'assemblée générale le refuse – aucune augmentation du forfait n'est possible. En effet, seule la diminution du montant du forfait annuel – à hauteur du montant impérativement indiqué dans le contrat - n'est possible, si le syndicat de copropriétaires décidait d'y renoncer. Attention, la liste précise des documents consultables n'est pas définie et les modalités de consultation non plus. L'UFC-Que Choisir et l'ARC militent pour obtenir un arrêté afin de définir précisément la liste obligatoire de documents (incluant notamment les factures de la copropriété) à retrouver dans cet espace afin d'éviter la mise en place d'extranets vides de contenu, et donc inutiles pour les copropriétés.

9) Le montant de l'état daté a augmenté et le syndic indique que c'est dû aux nouvelles obligations de la loi ALUR du syndic à l'égard du copropriétaire vendeur.

FAUX. Si la loi ALUR a prévu que les informations relatives à l'état daté soient désormais fournies dès le compromis et non plus au moment de l'acte authentique, elle ne rajoute pas de « nouvelles » obligations au syndic. La liste des documents à fournir par le vendeur à

l'acquéreur concerne soit des documents déjà en la possession du copropriétaire vendeur, soit des documents qui étaient déjà obligatoires avant la loi ALUR. En tout état de cause, un décret attendu prochainement viendra limiter le montant facturable au copropriétaire vendeur afin d'éviter que les syndicats pratiquent des prix prohibitifs comme c'est le cas actuellement.

10) Le contrat de syndic arrive à échéance, une mise en concurrence de ce dernier s'impose avec la loi ALUR.

VRAI. Si votre copropriété a un conseil syndical. En effet, le nouveau texte impose au conseil syndical ou aux copropriétaires que « plusieurs contrats » - au minimum un en sus de l'ancien et deux en cas de nouvelles copropriétés - soient présentés à l'assemblée générale amenée à se prononcer sur un nouveau syndic, en cas de nouvelle copropriété, ou le renouvellement de l'ancien pour les autres. A défaut le syndic ne peut être maintenu, et l'absence de syndic peut coûter cher à la copropriété. Cependant, la loi « croissance activité – aujourd'hui en cours de discussion - revient sur cette obligation de mise en concurrence. Affaire à suivre.