



Tribune Libre
Stéphane Pavlovic, Directeur de la CGL
Paris, le 8 décembre 2014



-Loi ALUR-

Le contrat-type de syndic : « Il y aura toujours une jungle des prix » selon la CGL

La loi ALUR prévoit d'encadrer davantage les honoraires des syndics en imposant un «contrat de syndic-type» et en limitant le nombre de prestations exceptionnelles qui pourront être facturées. Le groupe de travail du CNTGI¹, mis en place par la loi ALUR pour donner son avis sur des projets de décret touchant aux activités des professionnels de l'immobilier, a été sollicité pour élaborer un contrat-type de syndic. Les décrets d'application sont attendus en janvier 2015. La Confédération Générale du Logement (CGL) regrette la proposition établie par le CNTGI. Stéphane Pavlovic, Directeur de la CGL, revient sur son contenu.

Un contrat doit par essence être conforme aux règles

« Par principe, la CGL est opposée à l'insertion dans la réglementation de modèles de contrats censés protéger le cocontractant le plus faible. En effet, il est de l'essence d'une réglementation de poser des règles claires et précises qui doivent régir les relations des parties. Un contrat doit être conforme aux règles sans qu'il soit nécessaire de prévoir un modèle à respecter.

En matière de rémunération des syndics, il est plus efficace de poser une série de règles simples et strictes, plutôt que de demander aux parties de respecter un contrat-type qui engendrera des difficultés d'interprétation et qui ne règlera pas de nombreuses difficultés touchant à la rémunération du syndic et aux charges nées de sa gestion.

Toutes les catégories de frais n'ont pas été préalablement définies

Concernant la méthodologie de travail, la CGL estime qu'il était indispensable de travailler au préalable à la définition des prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération spécifique et à leurs modalités de facturation au syndicat des copropriétaires. Cette méthodologie aurait permis d'éviter certains écueils. Ainsi, la proposition de contrat-type ne distingue pas assez clairement les différentes catégories de frais découlant de l'activité du syndic, à savoir :

- *Les honoraires du syndic, c'est-à-dire sa rémunération proprement dite pour son activité de syndic ;*
- *Les frais pris en charge par le syndic à l'occasion de sa gestion et pouvant être répercutés sur le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire les débours ;*

¹ Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

- *Les frais directement facturés au syndicat des copropriétaires par un tiers à l'occasion de l'exécution des missions du syndic. Pour exécuter ses propres prestations, il arrive que le syndic fasse appel à un tiers qui sera rémunéré directement par le syndicat (conservation des archives par exemple).*

Chacune de ces catégories de frais doit faire l'objet d'une définition claire et de règles précises d'imputation au syndicat des copropriétaires. Par exemple, il faut très précisément fixer la liste des prestations pouvant faire l'objet de débours.

A la lecture de chaque contrat de syndic et donc du contrat type, il doit être possible de déterminer clairement de quelle catégorie de frais relève toute prestation effectuée par le syndic. Les prestations qui relèvent de la mission du syndic et qui sont effectuées par des tiers doivent également être strictement encadrées pour éviter les dérives.

Pourtant, dans la proposition du CNTGI, les prestations particulières non incluses dans le forfait peuvent être facturées au temps passé, au forfait ou au réel. On mélange donc rémunération du syndic, débours et facturation directe au syndicat par un tiers. Il y aura toujours une jungle des prix.

Les prestations particulières doivent être encadrées pour éviter les abus

Il faut clairement poser le principe que chaque prestation particulière doit faire l'objet d'une seule modalité de facturation. Cela permet de comparer les contrats et d'éviter les abus.

Enfin, la catégorie des prestations imputables au seul copropriétaire concernée doit être beaucoup plus strictement encadrée. Il faut également fonder juridiquement le procédé en précisant que ces prestations ne peuvent pas être facturées directement aux copropriétaires individuels, puisqu'ils n'ont pas de lien juridique avec le syndic. C'est bien par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires que ces frais leur sont imputés.

Pour ces raisons, la CGL prononce un avis défavorable sur le projet de contrat-type de syndic élaboré par le CNTGI. »

A propos

Créée à l'initiative de l'Abbé Pierre suite à l'appel de 1954, la Confédération Générale du Logement (CGL), est une association indépendante agréée, pour la défense des consommateurs, et spécialisée dans le domaine du logement. Acteur incontournable du marché de l'immobilier, la CGL intervient sur de nombreux aspects et s'adresse à l'ensemble des usagers du logement : locataires, accédants à la propriété, copropriétaires, personnes en difficulté. Le Président de la CGL, Michel Fréchet et les nombreux juristes qui la composent, interviennent régulièrement sur diverses problématiques relatives au logement. Pour plus d'informations, consultez : <http://www.lacgl.fr/>

Contacts presse

OXYGEN : Clara Gérault / Maëlle Garrido
01 41 11 37 77 / clara@oxygen-rp.com