

# Transparence tarifaire des syndic

## Nouveau contrat FNAIM

*Suite à l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007 relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndic de copropriété (V. AJDI 2007. 801), les professionnels ont été amenés à modifier leurs contrats de syndic.*

*Cyril Sabatié, directeur du service juridique de la FNAIM revient sur la portée de cet avis et nous présente le nouveau contrat de syndic de la fédération (reproduit ci-après).*

### **L'AJDI. - Que pensez-vous de l'avis du CNC du 27 septembre 2007 et que faut-il en retenir ?**

La Fédération Nationale de l'Immobilier se félicite de l'avis adopté par le Conseil National de la Consommation (CNC) relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndic de copropriété.

En établissant un socle commun de prestations courantes applicables à toutes les copropriétés, nous disposons dorénavant de règles claires et encadrées, et d'un véritable outil apte à faire jouer une saine concurrence entre les professionnels de la gestion de copropriétés.

Afin que les syndic de copropriété appliquent cet avis, la FNAIM, dès le mois de novembre, a entamé un tour de France pour expliquer son contenu et engager ses adhérents syndic à respecter scrupuleusement les termes de l'avis et la liste de prestations qui y est annexée.

### **L'AJDI. - Que pensez-vous de la remarque finale du CNC, par laquelle il recommande que la DGCCRF dresse un bilan de l'application de son avis d'ici le 31 décembre 2008, lequel pourrait déboucher, si ce bilan était négatif, sur un arrêté de publicité des prix ?**

S'il est évident qu'il sera utile de dresser un bilan de l'application de cet avis, la FNAIM a fait part de ses réserves concernant cette date du 31 décembre 2008 qu'elle juge être une échéance trop proche.

L'avis a été rendu le 27 septembre 2007, alors que la majorité des assemblées générales de copropriétaires devant se tenir avant la fin de l'année 2007 étaient ou allaient être convoquées par les syndic, compte tenu notamment des nouveaux délais de convocation.

En pratique, les syndic ne pourront proposer ce nouveau contrat qu'au début de l'année 2008 et seulement pour les contrats à renouveler.

Finalement, le bilan que dressera la DGCCRF ne se fera que sur les nouveaux contrats qui auront pu être proposés sur cette brève période. Par conséquent, vous comprendrez que le bilan

de la DGCCRF risque fort de ne pas être très probant et révélateur de la bonne volonté des syndic.

### **L'AJDI. - Quel est l'apport de cet avis par rapport à la recommandation de la Commission des clauses abusives de 1995 et à l'avis du CNC de 1997 ?**

La recommandation de la Commission des clauses abusives se prononçait en janvier 1996 pour la suppression des clauses qui avaient pour objet ou pour effet :

« *De restreindre la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique divers* ».

Le premier avis du CNC de 1997 fixait, quant à lui, une liste qui faisait simplement le *distinguo* entre tâches de gestion courante et prestations particulières.

S'ensuit une avalanche de textes augmentant considérablement les obligations des syndic de copropriétaires et corrélativement des syndic, d'où l'augmentation du nombre de prestations devant être effectuées qui justifiait notamment de dresser une nouvelle liste faisant la différence entre les prestations variables et les prestations invariables.

### **L'AJDI. - Quelles conséquences quant à l'économie générale de votre contrat (reproduit ci-après) ?**

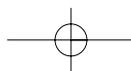
C'est avant tout un contrat qui se veut pédagogique pour le syndic comme pour les copropriétaires. Comme vous le constatez, le contrat est composé de six colonnes, fixant les modalités de facturation des prestations que peut être amené à réaliser le syndic. Désormais comme je l'indiquais, on distingue les prestations invariables que devra réaliser le syndic et qui sont donc forcément comprises dans son « forfait annuel » (c'est l'objet du nouvel avis du CNC) des prestations variables qui peuvent, quant à elles, faire l'objet d'une facturation spécifique lors de leur exécution. Mais pour ces mêmes prestations invariables, le syndic pourra également choisir d'en inclure certaines dans son forfait.

### **L'AJDI. - Concrètement, quelles sont les modifications majeures apportées ?**

Ce contrat a surtout pour vocation d'expliquer et de détailler les tâches réalisées par le syndic principalement pour le compte du syndicat des copropriétaires (d'où l'inventaire des prestations). Le contrat détermine ainsi le périmètre d'intervention du syndic, ce périmètre n'est toutefois pas exhaustif et sera sûrement amené à évoluer dans le temps.

Pour citer une nouveauté, on détermine par exemple par avance la durée de l'assemblée générale annuelle.

**Propos recueillis par Yves Rouquet**



DOCUMENT

COPROPRIETE

DOCUMENT

## Annexe

## CONTRAT DE SYNDIC

FNAIM

Conforme à l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007  
(ce contrat est à joindre à la convocation à l'assemblée générale)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**1. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Sis à  
Représenté par

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

**2. LE SYNDIC**

M.

(ou) la Société , représentée par

Domicilié à

Titulaire de la carte professionnelle n° , délivrée par la préfecture de  
portant la mention « gestion immobilière »,  
assuré(e) en responsabilité civile professionnelle par

D'AUTRE PART

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

**3. FONCTIONS**

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifiés et des recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

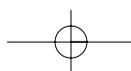
**4. DURÉE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de  
Il commencera le  
pour se terminer le

PARAPHES

CONTRAT DE SYNDIC FNAIM  
Novembre 2007

1



## 5. PRESTATIONS ET REMUNERATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

### 5.1 PRESTATIONS

PRESTATIONS	De gestion courante		Variables		
	incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné
<b>ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>					
<b>ENTRETIEN ET MAINTENANCE :</b>					
Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités) soit : ..... visite(s) / an	●				
Autre(s) visite(s) :					
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel	●				
Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires	●				
Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	●				
Gestion des travaux d'entretien et de maintenance	●				
Gestion des vérifications périodiques : sécurité incendie, DTA, IGH, ERP, etc.					
<b>CARNET D'ENTRETIEN (ÉTABLISSEMENT, MISE À JOUR) :</b>					
Pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 décret n° 2001-477 du 30/05/2001	●				
Étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires					
<b>CONSEIL SYNDICAL OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :</b>					
Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande					
Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (hors frais de tirages, affranchissements et acheminements)	●				
Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	●				

PARAPHES

CONTRAT DE SYNDIC FNAIM  
Novembre 2007

2

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
<b>ARCHIVES DU SYNDICAT :</b>					
Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC	●				
Gestion des archives dormantes					
Délivrance de copies					
Transmission des archives au syndic successeur	●				
Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur	●				
<b>DIVERS :</b>					
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL...)					
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)					
Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier					
Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives					
Actions en justice					
Actes d'acquisition de parties communes					
Location de parties communes					
Constitution de syndicats secondaires					
Scission de syndicat					
Union de syndicats					
Requête en désignation d'un administrateur provisoire					
Études particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social.					
Études particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique ou social				●	
Adaptation du règlement de copropriété					
Travaux urgents					
Gestion des urgences					
Consultation et renseignements aux locataires et aux associations de locataires					
<b>RECouvreMENT DES CHARGES IMPAYÉES :</b>					
Relance					
Mise en demeure				●	
Remise du dossier à l'huissier, l'avocat					
Injonction de payer					
Prise d'hypothèque					
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat	●				

PARAPHES

CONTRAT DE SYNDIC FNAIM  
Novembre 2007

3

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
<b>MUTATION DE LOTS :</b>					
Établissement de l'état daté				●	
Opposition, privilège immobilier spécial					
Délivrance du carnet d'entretien				●	
Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes					
Communication des informations nécessaires à l'établissement de diagnostics				●	
Actualisation de l'état daté				●	
<b>FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL</b> En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :					
Élaborer les règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par l'assemblée générale					
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises					
<b>TRAVAUX HORS BUDGET VOTES EN AG :</b> Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire					
<b>Suivi administratif et comptable comprenant :</b>					
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.					
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget					
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique etc.					
Négociation et passation des marchés des prestataires					
Déclaration d'ouverture de chantier (et obligations éventuelles dues au coordonnateur SPS)					
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.					
Réception des ouvrages, signature des PV, levée des réserves					
Obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier : DIUO etc.					
Vérification des factures					
Règlement et répartition des factures					
Approbation du compte travaux et compte-rendu de la délégation du choix des prestataires					
<b>Suivi financier comprenant :</b>					
Assistance aux travaux et aux missions des prestataires					
Emprunt, financement par subventions : ANH, ADEME, etc.				●	
Mandataire commun en cas de subventions publiques				●	

PARAPHES

CONTRAT DE SYNDIC FNAIM  
Novembre 2007

4



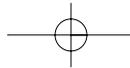
PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
		Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage	
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE</b>					
Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Préparation nécessitant recherches et études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)					
Notifications de la convocation par remise contre émargement					
<b>TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :</b>					
Modalités : Jours : du            au Durée :    heures incluses dans le forfait Entre :    heures et    heures Au-delà : facturation à la vacation		●			
Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs	●				
Tenue du registre des procès verbaux	●				
Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire	●				
Envoi et notification du procès-verbal (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965	●				
Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.	●				
Présence exceptionnelle d'un collaborateur					
Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux	●				
Assemblée générale supplémentaire					
<b>REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRÉCÉDANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OBJET DE LA RÉUNION :</b>					
Modalités : Jours : du            au Durée :    heures incluses dans le forfait Entre :    heures et    heures Au-delà : facturation à la vacation		●			
Établissement de l'ordre du jour	●				
Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat	●				
Présence exceptionnelle d'un collaborateur					
Rédaction du compte rendu de la réunion et envoi (hors frais de tirage, affranchissement et acheminement)					

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Variables		
			non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
<b>REUNION SUPPLÉMENTAIRE DU CONSEIL SYNDICAL :</b>					
Nombre : et modalités					
Présence exceptionnelle d'un collaborateur					
<b>ASSURANCES</b>					
Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat	●				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	●				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives					
Règlement des indemnités aux bénéficiaires	●				
<b>GESTION DU PERSONNEL (si présence de personnel du syndicat des copropriétaires)</b>					
Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)	●				
Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants	●				
Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... dus au salarié	●				
Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie	●				
Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	●				
Attestations et déclarations obligatoires	●				
Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité	●				
Mise en place du DUERSST et mise à jour	●				
Gestion de la formation du personnel du syndicat	●				
Gestion de la prévoyance le cas échéant					
Préparation du dossier de retraite					
Inspection du travail					
Contrôle URSSAF					
Licenciement					
Contentieux social					

PARAPHES

CONTRAT DE SYNDIC FNAIM  
Novembre 2007

7



PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'avis du Conseil National de la Consommation	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Variables		
			Imputables au syndicat	Imputables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
<b>5.2 RÉMUNÉRATIONS</b>					
<b>5.2.1 – RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE ANNUELLE</b>					
a) Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :					
	HT				€
	TVA <sup>(1)</sup>				€
	TTC <sup>(2)</sup>				€
b) Trésorerie déposée avec un compte unique ouvert au nom du cabinet, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :					
	HT				€
	TVA <sup>(1)</sup>				€
	TTC <sup>(2)</sup>				€

**Modalités de paiement :** Mois  Trimestre  Annuel   
Avance  Echu

#### 5.2.2 – RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet)

##### PENDANT LES HEURES OUVRABLES

SOIT Le de heures à heures  
Le de heures à heures  
Le de heures à heures

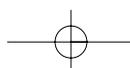
	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
• Syndic			
• Collaborateur			
• Secrétariat			

##### EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES

	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
• Syndic			
• Collaborateur(s)			
• Secrétariat			

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.



**5.2.3 – RÉMUNÉRATION AU FORFAIT POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL**

	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
• Contentieux			
- relance			
- mise en demeure			
- remise du dossier à l'huissier, l'avocat			
- injonction de payer			
- prise d'hypothèque			
• Etablissement de l'état daté			
• Opposition article 20 loi 1965			
• Etablissement / mise à jour du carnet d'entretien étendu			
• Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs			
• Appel de fonds sur travaux			
• Assistance au suivi des travaux et des missions des prestataires			
• Gestion des archives dormantes			
• Mandataire commun en cas de subventions publiques			
• Attestation de TVA 5,5%			
• Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)			
• Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers/mobiliers)			
• Délivrance du carnet d'entretien			

**5.2.4 – RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL****5.2.4.1 - TRAVAUX**

Le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC à une rémunération fixée à :

**5.2.4.2 - GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES**

- Constitution de provisions spéciales
- Compte de prévoyance :  
Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Le syndic aura droit à une rémunération annuelle fixée à ..... % du montant des fonds placés.

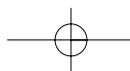
**5.2.5 – FRAIS PARTICULIERS**

	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
Location de salle chez le syndic			
Tirages des documents (à l'unité)			
Frais d'affranchissements, d'acheminements, de location de salle extérieure et de publication pour recherche d'employé du syndicat			Facturation au coût réel

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.



### 5.2.6 – RÉVISION

## 6. ENGAGEMENT DU SYNDIC- ETHIQUE

Le syndic ne peut percevoir directement ou indirectement de rémunérations autres que celles prévues au présent contrat, comme il ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels le cabinet, lui même, ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale.

Le syndic, adhérent de la FNAIM, s'oblige plus particulièrement au respect du Code d'Éthique et de Déontologie établi par la Fédération Nationale de l'Immobilier.

## 7. GARANTIE FINANCIÈRE – COMPTE DE TRÉSORERIE – COMPTE DE PRÉVOYANCE

### 7.1 – GARANTIE FINANCIÈRE

Le syndic, membre de la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM 89, rue de la Boétie – 75008 PARIS, sous le numéro....., bénéficie d'une garantie financière qui s'élève actuellement à € .....

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic et/ou au compte du syndicat sont garantis pour leur montant.

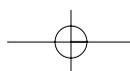
### 7.2 – COMPTE DE TRÉSORERIE

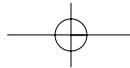
- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat, les éventuels produits financiers et charges financières seront affectés au syndicat des copropriétaires.
- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic.

### 7.3 – COMPTE DE PREVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés au § 5.2.4.2. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.





## 8. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- la copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Mots nuls...  
Lignes nulles...

LE SYNDIC  
Mention manuscrite  
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT  
Mention manuscrite  
« Lu et approuvé »

