



# Le Salon Indépendant de la Copropriété

## 11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

# Comment réussir la mise en concurrence de son contrat de syndic ?



Animée par Mme WIRTH



# **Le Salon Indépendant de la Copropriété**

## **11ème édition du salon de l'ARC**

### **Des 16 et 17 octobre 2019**

Malgré un contrat type obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, la mise en concurrence d'un syndic n'est pas forcément chose aisée.

C'est pourquoi il est nécessaire :

- D'anticiper ce qui conviendrait à sa copropriété,
- De savoir quand commencer à négocier avec le syndic et comment,
- De connaître dans le contrat de syndic les points que les syndics doivent compléter et qui sont donc à surveiller.

Cela dépend bien entendu de pourquoi on procède à cette mise en concurrence.



# **Le Salon Indépendant de la Copropriété**

## **11ème édition du salon de l'ARC**

### **Des 16 et 17 octobre 2019**

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 énonce:

- Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic;
- Il peut être dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

La loi met donc à la charge du conseil syndical une obligation de mise en concurrence. Cependant la jurisprudence n'a pas prévu de sanction en cas de carence du conseil syndical.

La dispense de mise en concurrence vaut pour l'année d'après l'AG à laquelle elle est votée. Enfin, même si la dispense de mise en concurrence est votée, cela n'empêche pas ni un copropriétaire ni le conseil syndical de faire cette mise en concurrence

# La recherche d'un nouveau syndic

Un travail en 4 étapes :

Vous allez faire un « appel d'offres », donc comme le ferait un professionnel, visez l'efficacité et constituez un véritable cahier des charges. Il est indispensable de définir vos besoins qui ne seront pas les mêmes pour une copropriété de 15 lots ou de 150 lots.

Etape 1: décrire précisément la copropriété.

Etape 2 : établir quelles sont les attentes du conseil syndical dans le fonctionnement avec le syndic.

Etape 3 : rassembler des informations au sujet du syndic

Etape 4 : faire une enquête de terrain

Etape 5 : négocier le contrat

## Etape 1. Décrire la copropriété

- Les éléments à recenser sont les suivants:
  - **Structure** de la copropriété: nombre de lots, de bâtiments, d'étages, parkings, espaces verts...
  - **Equipements** de la copropriété: ascenseur, VMC, compteurs d'eau, de chauffage...
  - **Services** de la copropriété: gardien ou employé d'immeuble
  - **Budget** annuel, **travaux** en cours ou prévus, existence d'**impayés**, existence de **procédures**;
  - **Age de la copropriété**

## Etape 2: Décrire ses attentes

- Visites de la copropriété: combien, dans quelles conditions, rapport
- Préparation et tenue de l'assemblée générale
- Les réunions du conseil syndical avec le syndic
- La communication avec le conseil syndical
- L'accès à la comptabilité et au comptable ; le recouvrement des charges
- La gestion des sinistres
- La gestion des archives

## Une aide pour ces actions

- Visite sur le site de copro-service.fr pour mettre en place les documents nécessaires pour la mise en concurrence.
- <https://www.copro-devis.fr/portailcs/copro-syndic.php>
- Visite sur le site de la CCI pour savoir s'il est en règle avec sa carte professionnelle
- <https://www.cci.fr/web/trouver-un-professionnel-de-l-immobilier/accueil-professionnel/-/article/Fichier+Professionnels+Immobilier/professionnels-de-l-immobilier>
- Visite sur société.com (gratuit) ou infogreffe pour connaître un peu mieux la situation juridique du syndic
- <https://www.societe.com>

# La recherche d'un nouveau syndic : l'expérience d'un adhérent

Témoignage d'un conseil syndical d'un immeuble de 10 lots principaux à Marseille et ses conseils pour mettre en concurrence le syndic :

- s'y prendre bien à l'avance, deux ou trois mois au moins avant l'AG
- collecter des noms de syndics auprès d'amis/connaissances pour trouver des syndics qui pourraient convenir. Vérifier sur le site de l'ARC rubrique abus voir si le syndic n'est pas cité!
- Rencontrer ensuite le syndic : le gestionnaire/patron du syndic savoir à qui on a affaire. Ne pas accepter de devis à distance. Fixer un rdv à l'immeuble avec un autre ou plusieurs autres membres du conseil syndical pour se faire une idée.
- examiner les contrats reçus avec un petit tableau pour essayer de comparer les prestations proposées. Ce sera ensuite plus facile pour voter ne assemblée générale.

# La recherche d'un nouveau syndic :

## l'expérience d'un adhérent

| syndic     | Cout du forfait de gestion annuelle<br>En euros TTC | Coût de la vacation (heure passée)<br>En euros TTC | Points positifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Points négatifs                                                                                                                                                                                                      | Dossier transmis à l'avocat (impayé en général)<br>En euros TTC | En cas de vente de l'appartement (mutation) en euros TTC | Commentaires                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Syndic N°1 | 2400                                                | 113,46                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>-garantie : Cie européenne de garantie et de cautions (CEGC)</li> <li>-pas d'obligation de prendre option mise en ligne de documents. Réduction d'honoraire proposée de 150 euros.</li> <li>-proposition de reprise de la compta au temps passé</li> <li>-en cas de retard sur la fiche synthétique de copropriété : 10 euros par jours de retard</li> <li>-AG ordinaire tenue dans le contrat de 14h20 à 20h30 (ça c'est bien car ca nous ferait moins cher)</li> <li>immatriculation facturée au temps passé : on compte une heure maximum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ag supplémentaire si on doit en organiser une : 355,52 euros</li> <li>-Attention carte professionnelle ancienne car plus de 10 ans (délivrée le 18 février 2006)</li> </ul> | 315,62                                                          | Etat daté : 480<br><br>Opposition sur mutation : 45      | Ce syndic a été proposé par Mme/M<br><br>Je suis allée à AF copro (notre association pour ceux qui veulent y aller), ils disent que c'est un syndic correct.<br><br>Il faut juste vérifier cette histoire de carte professionnelle |

# La recherche d'un nouveau syndic : l'expérience d'un adhérent

|                   |             |            |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                        |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Syndic N°2</b> | <b>2200</b> | <b>120</b> | <p><b>Garantie : Galian</b><br/>Carte professionnelle bien à jour : délivrée le 16/11/2016</p> | <p>-Durée de contrat de 3 ans proposée d'emblée</p> <p>-en cas de retard sur la fiche synthétique de copropriété : 1euros par jours de retard</p> <p>-AG supplémentaire : 360 euros</p> <p>-AG ordinaire tenue de 9h à 18h impossible de tenir ça on devra payer en plus<br/>immatriculation initiale chère : 400 euros</p> | <b>250</b> | <p><b>Etat daté : 600</b><br/><b>Opposition sur mutation : 250</b></p> | <p>Ce syndic a été proposé par M /Me Syndic racheté récemment, gestionnaire a l'air motivée mais attention un gestionnaire peut changer.</p> <p>AF copro n'a pas d'avis sur ce syndic</p> |
|-------------------|-------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Etape 3 : Les informations à obtenir de son ancien syndic

Il faut anticiper avec le syndic en place. Il ne faut pas hésiter à demander à son syndic le projet de son futur contrat dès la dernière quinzaine de son exercice comptable.

C'est bien avant la réunion préparatoire de l'assemblée générale annuelle en concertation avec le syndic (art. 26 du décret du 17 mars 1967) que le conseil syndical doit négocier les termes du contrat.

Il faut donc :

- l'analyser pour y débusquer irrégularités et autres dispositions abusives par rapport au décret du 26 mars 2015 sur le contrat-type de mandat de syndic ;
- contrôler toutes les augmentations des différentes prestations qu'il peut facturer.

## Etape 3: Les informations à obtenir d'un syndic candidat

- Références de l'attestation de garantie RCP
- Références de la caisse de garantie
- Ancienneté du gestionnaire qui sera en charge de votre copropriété : un turn-over important de personnel n'est pas bon signe.
- Quantité d'immeubles affecté au gestionnaire: attention ne vous laissez pas piéger par le « nombre de lots » car un petit immeuble peut être aussi chronophage qu'un grand, au-delà de 45 immeubles la gestion ne pourra pas être attentive et le gestionnaire sera un « pompier » ne gérant que les urgences, le calcul est simple.. 52 semaines dans l'année – congés, Rtt, divers > 45 semaines au mieux, ce qui laisse un delta de 1 semaine par immeuble au gestionnaire, vous comprenez mieux qu'avec 60 immeubles ou plus, le travail soit... très insuffisant.
- Présence ou pas d'une assistante dédiée au portefeuille du gestionnaire ou d'une assistante partagée ou... absence d'assistante.
- Le comptable: idem combien de copropriétés gère-t-il, dans quelles conditions.

## Etape 4: L'enquête de terrain

- Faites une véritable enquête de terrain :
- Renseignez vous auprès des copropriétés voisines, sollicitez les gardiens, il est souvent intéressant d'obtenir des informations sur les syndics qui administrent des immeubles en proximité : ils seront intéressés pour avoir un immeuble de plus dans un périmètre déjà pratiqué.
- Rencontrez les syndics cités:  
Transmettez leur votre cahier des charges ET demandez leur les informations à connaître sur eux, soyez clairs et fermes sur vos attentes.  
Il est indispensable que les candidats syndics visitent l'immeuble, une proposition faite sans RDV n'est pas acceptable.
- Regardez sur notre site: L'ARC a-t-il publié un abus sur son site? Est-ce éliminatoire ou s'agit t'il d'une « erreur de jeunesse » ? Rendez-vous sur COPRO FORUM pour avoir des avis d'adhérents sur des syndics.

# Le contrat de syndic et les points de vigilance

- Le décret du 26 mars 2015 a mis en place le contrat type de syndic qui est un contrat tout sauf. Cela signifie que tout ce qui n'est pas listé en prestations particulières ne peut faire l'objet d'une facturation particulière par le syndic.
- Les contrats doivent bien sûr être totalement conformes aux dispositions du contrat type : ce point paraît évident ? Hélas il reste encore nombre de non conformités.
- Les propositions reçues doivent répondre aux besoins que vous avez exprimés : un syndic qui vous propose 2 visites par an quand vous avez clairement indiqué en souhaiter 4 doit être éliminé.
- Analysez le niveau de compétitivité : il convient de peser le rapport « poids /taille » c'est-à-dire le service fourni pour le tarif donné, un syndic a-t-il un + en terme de prestations ? Attention le moins cher n'est pas forcément le meilleur : si un syndic vous apporte le service complet attendu il est normal qu'il facture plus que celui qui n'aura pas répondu complètement au cahier des charges.
- Les syndics en ligne.

# Le contrat de syndic et les points de vigilance

Les points du contrat type à étudier :

- La durée du contrat (article 28 loi 10 juillet 1965 + date calendaire) : durée d'un an, à défaut risque d'indemnité pour révocation abusive
- Le forfait et ce qui est inclus : le nombre de visite sur la copropriété – en présence ou non du conseil syndical – avec ou sans la rédaction d'un rapport – jours et heures ouvrables
- L'assemblée générale et le forfait : durée, tranche horaire
- Le nombre de réunions avec le conseil syndical entre autre pour préparer l'AG, et sa durée, dans quelle tranche horaire
- Le tarif horaire et s'il est individualisé par intervenant
- La clause d'indexation : qui doit être refusée si rétroactive ou si contrat d'un an
- Les tarifs des prestations faites pour le syndicat
- Les tarifs des prestations qui sont imputables au copropriétaire concerné et entre autre pour le recouvrement des charges et l'état daté.

## le contrat de syndic et les tarifs

Il ne faut pas hésiter à rechercher quelle est la moyenne pour les tarifs concernant les prestations particulières, même si les moyennes peuvent paraître trop élevées par rapport à la prestation réalisée.

Sur le site copro-devis. fr : vous avez Oscarville

[https://unarc.alwaysdata.net/oscar\\_v2/details.php](https://unarc.alwaysdata.net/oscar_v2/details.php)

## Etape 5 : La négociation du contrat de syndic

- Il est nécessaire d'étudier toutes les clauses du contrat et d'établir un comparatif entre les différentes offres.  
Copro-devis.Fr : propose un tableau en ce sens
- Il faut essayer de négocier les clauses qui ne conviennent pas ou illégales et la transmission de la version corrigée.
- Il ne faut pas hésiter à présenter des conditions plus avantageuses d'un autre syndic pour espérer obtenir une réduction du forfait ou des tarifs.
- Mais c'est compliqué.
- Les irrégularités : seront surement considérées comme clause non écrite par le juge... mais pas automatiquement.

# Le choix du syndic

La mise en concurrence à la charge du conseil syndical signifie qu'il faut que vous sélectionniez celui que vous considérez comme le plus apte à gérer votre copropriété.

C'est le conseil qui doit choisir celui qui sera présenté en assemblée, si vous présentez tous les candidats, les copropriétaires, moins impliqués n'auront pas tous les éléments pour choisir et vous risquez une dilution des voix qui aboutira ...au renouvellement de celui que vous souhaitez remplacer.

Il faudra uniquement retracer dans le compte rendu du conseil syndical votre processus de mise en concurrence et expliquer pourquoi vous avez choisi le contrat mis à l'ordre du jour.

Il est indispensable d'échanger avec le futur syndic pour fixer ENSEMBLE les modalités de fonctionnement de votre future communication :

Par email / téléphone ET à quelle périodicité , avec quel délai de réponse.

# Le choix du syndic

Il faut émettre des demandes cohérentes et bien définir un temps de réponse, ne tombez pas dans le harcèlement qui serait contre productif.

Vous changez de syndic il est indispensable de structurer le changement POUR QUE CELA SOIT FONCTIONNEL ET CA SE FAIT AVEC LUI .

IL faut rencontrer votre futur gestionnaire et ne pas traiter uniquement avec un commercial ou le président du cabinet de syndic.

# Inscription d'une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale

- Il est indispensable de demander par courrier l'inscription de cette résolution. IL faut donc rédiger le point qui sera porté à l'ordre du jour par le syndic en place, ainsi que le texte de la résolution.
- Afin de n'avoir aucune remarque concernant le texte de cette résolution : il ne faut pas hésiter à recopier celle désignant votre syndic en fonction.
- Bien entendu, il est fortement conseillé de demander et de communiquer une autre adresse pour la réunion de l'assemblée générale, si elle se tient habituellement dans les locaux du syndic.
- Il convient de poster cette demande par lettre recommandée avec accusé de réception avec suffisamment d'avance pour ne pas se voir opposer que les convocations sont déjà parties. Bien entendu vous joignez à votre envoi le contrat du candidat syndic

# La tenue de l'assemblée générale

- L'assemblée ne doit pas se dérouler chez le syndic sortant faute de quoi il vous mettra dehors après son éviction donc selon la taille de la copropriété, soit vous tiendrez l'assemblée chez l'un d'entre vous, soit vous demanderez au syndic de réserver une salle à l'extérieur (salles paroissiales par exemple, facilement accessibles et prévues pour cet usage ).
- L'information du futur syndic : Transmettez lui un exemplaire de convocation et vérifiez qu'il pourra être présent en assemblée – Il faut prévoir qu'il reprenne la main après sa désignation.
- Sa venue en assemblée: L'usage veut que le futur syndic puisse se présenter en assemblée à tous les copropriétaires au moment du vote sur sa candidature : ne vous laissez pas influencer par le syndic en place qui refuserait.
- Il est possible de laisser les candidats de présenter pendant chacun une même durée (10 mn) puis ils sortent, ce qui permet aux copropriétaires d'échanger. Ensuite, on les appelle pour leur annoncer les résultats.

# La tenue de l'assemblée générale

- La constitution du bureau : le secrétariat ne doit pas être assuré par le syndic sortant : c'est l'un des conseillers syndicaux qui en sera chargé.
- Les documents à exiger: pas question de vous retrouver démuni, récupérez la feuille de présence puisque en qualité de bureau vous avez la main sur l'émargement des copropriétaires. Il faudra faire en sorte que le syndic sortant ne part pas avec cette feuille de présence lorsque le nouveau syndic sera élu.
- Préparez vous un procès verbal car le syndic ne vous donnera pas le sien: le document de convocation suffit en dernier recours si vous n'avez pas pu préparer autre chose, rappelez vous que toutes les résolutions de la convocation sont simplement des PROJETS de résolution que vous allez rédiger définitivement pendant l'assemblée générale.
- A compter de la nomination du nouveau syndic il reprendra la main sur le secrétariat : il suffira de le préciser dans le procès verbal.

# Les modalités de vote du contrat de syndic lors de l'assemblée générale

- Le contrat de syndic se vote à la majorité absolue (article 25 de la loi de 1965)
- Attention: le vote se déroule en 2 temps (article 19 du décret de 1967) :
- 1er temps: vote à la majorité de l'article 25 sur le 1er candidat PUIS sur le 2eme candidat si personne n'est élu alors :
- 2ème temps: vote à la majorité de l'article 24 sur le 1er candidat PUIS sur le 2eme candidat
- Refusez catégoriquement tout autre procédé de désignation
- Statistiquement, le premier contrat à l'ordre du jour a plus de chance d'être élu que le deuxième. En général, le syndic en place qui rédige la convocation inscrit son contrat en premier. Cependant, le président de séance n'est pas tenu par l'ordre des questions, il peut donc faire voter en premier le contrat du nouveau syndic.

## Conclusion:

# La prise en main par le nouveau syndic

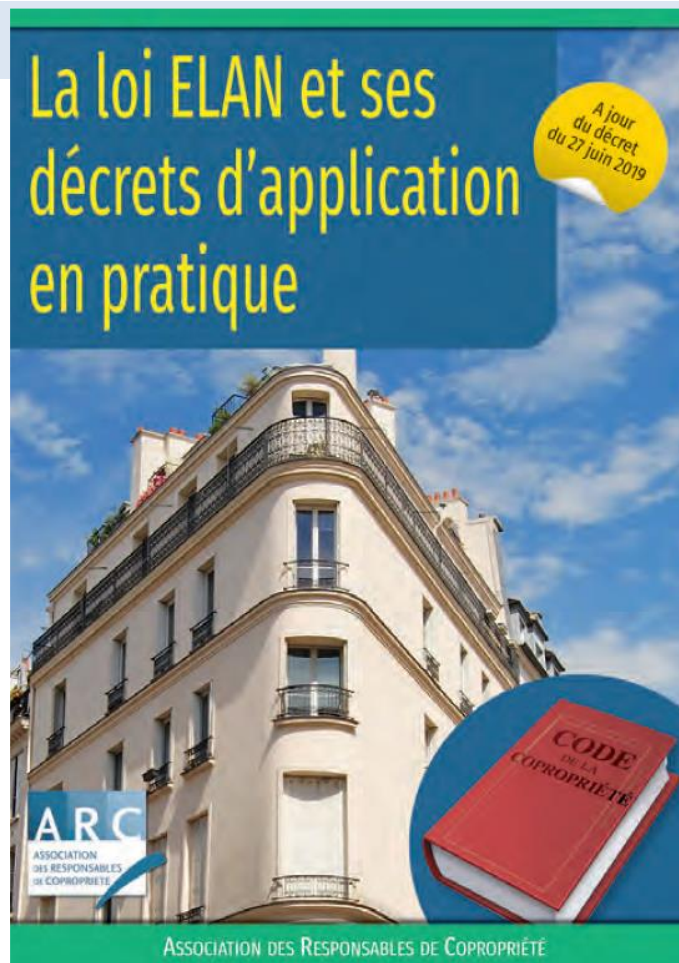
- Il est indispensable d'accompagner le nouveau syndic pour une transition réussie :
- Il faut donc scanner tous les documents et contrats sur l'extranet,
- Il est aussi utile de lui préparer une synthèse: sur les travaux en cours, coordonnées des interlocuteurs de l'immeuble...etc.
- Le temps qu'il récupère les archives est un temps perdu pour votre nouveau syndic, pendant lequel il peut se retrouver en difficultés car faute de document il ne peut mettre en œuvre son travail.
- C'est pour cette raison que certains syndics sortants sont aussi acharnés à faire de la rétention d'archives, ils compromettent volontairement la bonne prise en main par leur successeur : gardez cela à l'esprit pour épauler votre nouveau syndic au démarrage c'est ensemble que vous assurerez souvent la mise en place de cette transition.

# Le Salon Indépendant de la Copropriété

## 11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Et pour aller plus loin :



# Le Salon Indépendant de la Copropriété

## 11ème édition du salon de l'ARC

### Des 16 et 17 octobre 2019

## Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,  
rendez-vous sur nos sites internet

[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

[www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr)