



Propriétaires

"Contrat type de syndic de copropriété : une simplification... indigeste !"

Denys Brunel, président de la Chambre nationale des Propriétaires, donne son point de vue sur le nouveau contrat type de syndic de copropriété. En point d'orgue, l'ouverture d'une délégation régionale à Nice qui s'est déroulée le 8 avril dernier.

Il A peine paru au Journal Officiel le 28 mars 2015, le nouveau décret 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières (prévus à l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) soulève déjà un grand nombre de questions et sa complexité pourrait bien produire l'effet inverse de celui escompté ! Ce décret d'application de l'article 55 de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, édité par le Ministère de la Justice, est supposé améliorer la gestion des copropriétés et à permettre une meilleure mise en concurrence des syndics. Ce modèle de contrat s'appliquera à tous les contrats signés ou renouvelés après le 1er juillet 2015.



Denys Brunel, président de la Chambre nationale des Propriétaires

il aurait été judicieux de fixer un plafond (nombre de lots ou montant maximum annuel de la rémunération) afin d'éviter les dérives et il aurait été nécessaire de prévoir de manière obligatoire les garanties et assurances afin de mettre les copropriétaires à l'abri de risques inconsidérés.

Complexité et manque de clarté !

Le texte du contrat est truffé de renvois et d'incohérences qui le rendent difficilement compréhensible. Une formulation synthétique aurait grandement facilité la comparaison entre les différents contrats de syndics. Par ailleurs, à quoi sert d'établir une liste abondante de prestations incluses dans le forfait et qualifiée de "non limitative" alors qu'en parallèle, est définie une liste limitative de 6 postes pouvant être facturés par le syndic en supplément du forfait de base ? Et qu'en est-il des imprévus ? Hors champs limitatifs, ils seront de facto inclus dans le forfait. Est-ce bien raisonnable ?

Au final, une bonne intention... aux effets négatifs !

Si la mise en oeuvre de ce contrat type part d'une bonne intention, ses imperfections évidentes auront des effets pervers, tels qu'une concentration d'assemblées générales, avant le 30 juin 2015, qui permettront aux syndics de se soustraire à l'application du contrat sanctuarisé, en proposant une durée de mission de 3 ans et qu'une augmentation notable des rémunérations forfaitaires afin de parer à toute éventualité d'imprévus. Rappelons aussi que la Chambre Nationale des Propriétaires est hostile à l'obligation du compte bancaire séparé qui a d'ores et déjà

Défraiement et rémunération du syndic non professionnel...

En application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'article 8 du contrat type prévoit que dans le respect du caractère non professionnel de son mandat, un syndic bénévole peut percevoir une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété ainsi que le remboursement des frais nécessaires engagés. Les parties convenant de fixer la rémunération sur la base d'un forfait annuel ou d'un coût horaire ou suivant d'autres modalités définies ensemble. La présence d'un syndic bénévole dans les petites copropriétés peut être une formule pertinente et qui donne satisfaction à moindre coût aux copropriétaires, mais



"La présence d'un syndic bénévole dans les petites copropriétés peut être une formule pertinente mais il aurait été judicieux de fixer un plafond) afin d'éviter les dérives et il aurait été nécessaire de prévoir de manière obligatoire les garanties et assurances afin de mettre les copropriétaires à l'abri de risques inconsidérés". Denys Brunel

produit ses méfaits sous forme d'augmentation des coûts. En conclusion, s'il est nécessaire d'encadrer, à trop vouloir le faire on obtient souvent l'effet inverse ! La Chambre Nationale des Propriétaires se battra pour faire remanier un texte qui ne sert pas l'intérêt du plus grand nombre.

Une présence à Nice

La Chambre nationale des Propriétaires a ouvert sa 3ème délégation régionale à Nice le 8



avril dernier dans les locaux de la Société Générale (8 avenue Jean Médecin) à Nice. Historiquement implantée en Ile-de-France, la Chambre Nationale des Propriétaires se développe sur l'ensemble du territoire français en mettant en place des délégations régionales afin de se rapprocher au plus près de ses adhérents pour mieux les aider, les informer et les défendre. La Côte d'Azur est à l'honneur puisque la troisième délégation à s'ouvrir est localisée à Nice et a vocation à accueillir et conseiller les azuréens qu'ils soient propriétaires, copropriétaires, syndics bénévoles ou futurs acquéreurs immobiliers. La Chambre nationale des Propriétaires a inauguré ainsi sa 3e délégation régionale "Nice-Côte d'Azur" le mercredi 8 avril dans les locaux de la Société Générale (8 avenue Jean Médecin) à Nice. Lors de cette inauguration, s'est tenue une conférence de lancement sur le thème "Comment faire face aux effets catastrophiques de la loi ALUR".

La proximité pour un meilleur conseil au service des adhérents

L'objectif de cette délégation est de répondre au plus près aux attentes des adhérents qui pourront bénéficier de consultations sur place auprès d'experts bénévoles (avocats, architecte, expert en immobilier...) et de tous les services proposés par la Chambre Nationale : information, conseil et aide sur le plan juridique, fiscal et technique par le biais de spécialistes, de supports d'information, de documents pré-établis, de conférences et de formations, avantages tarifaires et conditions préférentielles de partenaires (ex : Orange, Barnes, Citya, Antargaz...), représentation des adhérents et défense de leurs intérêts auprès des pouvoirs publics. La délégation "Nice-Côte d'Azur" sera pilotée par Maître Jérôme Lacrouts et sera composée de 3 avocats faisant partie du cabinet SCP Berliner Dutertre Lacrouts et d'un architecte (Olivier Morani). Ces spécialistes répondront sur rendez-vous aux questions des adhérents tous les jeudis après-midi au 21 boulevard Dubouchage à Nice (tél : 01 47 05 30 88).



Ouverture à Nice, le 8 avril dernier, d'une délégation régionale de la Chambre nationale des Propriétaires