



[Fiche d'information syndic] Révision des prix à 12 mois

Par forseti

[img]http://[img]Bonjour,

Nous avons reçu la proposition de deux syndics
Ils proposent tous les deux un contrat de 18 mois.

La fiche d'information précisée par
l'[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044030465]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00044030465[/url] prévoit, dans son paragraphe 2 :

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :
?? HT, soit ?? TTC.

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

? non

? oui, selon les modalités suivantes :

La proposition du syndic #1 indique : révision chaque année à la date du 1er jour de l'exercice comptable selon les modalités arrêtées en AG.

Le Syndic #2 a modifié le nombre de 12 mois par 18 mois (correspondant à la durée de son contrat), ce qui est plutôt favorable, sans toutefois préciser les modalités.

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le montant des honoraires est libre, ainsi que la formule de révision.

Il y a d'autres éléments à prendre en compte pour comparer, le moins cher n'est pas toujours le meilleur.

Le CS doit aussi éplucher le contrat pour examiner aussi les autres tarifs (exemple le prix de la vacation horaire...) et aussi les prestations (le nombre de visites, le nombre de réunions avec le CS, etc)

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Votre question porte sur la Révision des honoraires du Syndic, et non sur le contenu de la prestation.

Sur cet aspect, il est utile que le conseil syndical négocie âprement les conditions avec quelques bases comme suit :

- Pas d'augmentation sur un contrat d'environ 1 an. Pour des exercices cadrés sur l'année civile, avec une AG pendant le 2e trimestre, un cadrage de révision sur l'année civile permettrait au Syndic d'augmenter ses honoraires dès le mois de janvier. Cocher NON dans le formulaire.

- Il n'est pas autorisé de modifier le contrat de base. Si celui-ci dit 12 mois, le Syndic ne peut pas changer en 18.

- Un contrat d'un an pose des problèmes au démarrage de la copropriété et peut s'avérer limite s'il y a des incidents vers l'AG, par exemple un report qui sortirait de la période contractuelle du Syndic et ne lui permettrait pas, alors, de convoquer à nouveau l'AG, son contrat étant échu.

C'est pourquoi les Syndics proposent 18 mois, pour avoir une "marge". S'il ne se passe rien et que le même Syndic est reconduit dans ses fonctions, il devra fournir un nouveau contrat, et la clause d'augmentation du précédent n'aura eu ni

valeur ni incidence. Elle est donc inutile dans la majorité des cas, et il faut "logiquement" la faire supprimer.

- Un Contrat de Syndic peut aller jusqu'à TROIS ans mais être rompu avant s'il existe de bonnes raisons pour cela. Les contrats d'un an servent surtout aux Syndics qui se sentent sur la sellette de ne pas renouveler leur mandat eux-mêmes (pour dire après 'cette copro est ingérable' au lieu de 'je suis mauvais, j'ai fait plein d'erreurs et ils m'ont jeté').

Trois ans est une bonne garantie d'emploi, et il n'est pas stupide de la monnayer contre une absence d'augmentation. L'ARC recommande, si le Syndic insiste, d'utiliser un taux fixe entre 0.5% et 1% par an. L'utilisation d'indices usuels, tels que IRL ou ICC, est décommandée.

Par forseti

Merci à tous les deux.

Deux points :

1) Cocher NON dans le formulaire

Le formulaire reflète le contrat proposé par le syndic. C'est donc au syndic et non au CS de cocher les cases;non ?

2) Nombre de visites

Sujet pas évident car même si certains syndics effectuent plus que 4 visites dans l'année (1 par trimestre, ce qui est un nombre fréquemment constaté), ils ne veulent généralement pas s'engager en l'indiquant dans le contrat, y compris via une phrase laconique du style : "le Syndic pourra effectuer davantage de visites d'il l'estime utile".

Par yapasdequoi

1) Le formulaire que vous citez est à fournir rempli par le syndic en complément de son contrat. Il a pour but de faciliter la comparaison entre les offres concurrentes... encore que lire le projet de contrat n'est guère plus ardu...

Et inscrire 2 fois les mêmes données amène un risque de divergence entre les 2 documents. A vérifier aussi.

2) Le syndic n'est contractuellement tenu que par ce qui est écrit. Mais faire des visites sans compte-rendu ou sans plan d'action n'a que peu d'intérêt.

Par forseti

1/Je trouve personnellement que la fiche d'information est utile , elle sert de base à la fiche d'immeuble. Les contrats n'étant toujours très clairs, c'est utile d'avoir une synthèse à des fins de comparaison. Je suis d'accord qu'il peut y avoir des divergences, il faut être vigilant

2/Je suis d'accord sur le fond.

Or la fiche est engageante.

Sur Paris, la rémunération d'un syndic d'un immeuble de 14 lots est de l'ordre de 5-6k? HT (hors travaux) ; il faut donc a minima que chaque chargé d'immeuble gère au moins une trentaine d'immeubles pour être "rentable". Je comprends qu'ils ne veulent se laisser la possibilité de ne pas rédiger systématiquement des CR ; ayons à l'esprit qu'il existe des CS tatillons à l'extrême qui font perdre du temps au chargé d'immeuble (compétent ou pas) et au détriment des autres copropriétés.

Par AGeorges

Bonsoir,

1. Dans tous les cas, la fiche d'information est obligatoire. Il faut donc faire avec.

2. En principe, le contrat du Syndic, sur la base d'une proposition adressée au Conseil Syndical, peut être négocié. Il peut encore l'être lors de l'AG. Une version modifiée peut donc sortir de l'AG avec instructions au Syndic de le mettre en conformité avec ce qui a été décidé et au signataire de vérifier que cela a été fait correctement.

Et vous avez raison sur les CS tatillons. Cela vient en général d'une situation de guerre avec des conseillers qui cherchent la petite bête, comme demander une copie de tous les contrats de prestation et ne rien en faire après. Mais c'est souvent la posture du Syndic (légèrement méprisant pour le vulgum pecus) qui entraîne une telle situation.

Rien n'est simple.

Regardez, par exemple, j'essaye de faire en sorte que l'on réponde proprement à vos questions et vous voyez le résultat ! C'est du crime de lèse majesté !! Et c'est AUSSI souvent le cas d'un Syndic que l'on rappelle à ses devoirs.