



Frais annexes de syndic

Par Bipbip

Bonjour,

Question peut être bête mais niveau tarification des frais annexes de syndic, sachant que dans le contrat il y a un tarif appliqué pour le déplacement du "directeur /principal" et un tarif pour "une assistante". Quel tarif doit être appliqué quand il s'agit d'une "chargée de copropriété"? Merci à tous

Par AGeorges

Sur les bases suivantes :

1. Le modèle de contrat ALUR est obligatoire depuis assez de temps pour que votre Syndic soit obligé de le respecter,
2. Le contrat ALUR prévoit UN seul tarif lié à l'intervenant du Syndic. La spécification de tarifs différents selon l'intervenant serait donc illégale.
3. Ce qui se dit, c'est que votre Syndic peut aligner son tarif sur le plus cher, mais alors, lors de la mise en concurrence, obligatoire à chaque renouvellement, vous serez en droit de trouver ses prix trop chers et de changer pour un Syndic plus raisonnable.

==> Votre question n'a pas lieu d'être.

Je vais tâcher de 'référencer' un peu plus cette réponse, mais si un autre "forumeur" à des détails ...

Par Bipbip

Bonjour. Merci pour cette réponse. Je suis très surprise je ne m'y attendais pas du tout. Oui si vous trouvez l'info je suis preneuse car il y a tellement de soucis que je ne sais plus où donner de la tête...

Par AGeorges

Bonjour BipBip,

Je vous confirme que votre Syndic est bien un coyote ...!

Extrait d'un texte de la DGCCRF (répression des fraudes) :

De nombreuses pratiques interdites ont été constatées telles que la mention de plusieurs coûts horaires selon le niveau hiérarchique du personnel du syndic chargé d'exécuter ces prestations et/ou en fonction des heures ouvrables alors que la réglementation prévoit un seul coût horaire.

C'est un genre de démarche auquel je n'avais pas encore pensé, mais grâce à l'ARC ... : saisir la DGCCRF pour fraude.

Il suffit probablement de leur écrire en leur fournissant une copie de votre contrat de Syndic.

Comme le fait d'indiquer plusieurs coûts est illégal, il va s'agir de décider d'un coût unique, mais lequel ? Au plus probable, c'est la personne la moins qualifiée chez le Syndic qui passera le plus de temps sur votre dossier. Il ne faudra donc pas accepter que le prix bas soit juste supprimé ...

Par ailleurs, vous avez probablement un Conseil Syndical. Si votre Syndic a fait passer un contrat illégal, c'est qu'il y a un défaut de contrôle quelque part. Bien sûr, personne n'a la science infuse, mais le Conseil Syndical est officiellement uniquement ou principalement chargé de contrôler le Syndic. Or souvent, ils font beaucoup d'autres choses qui ne sont pas de leur ressort ... Il faut donc essayer de les recentrer sur ce que la loi attend d'eux (bon courage). Par ailleurs, quand le contrat avec le Syndic est signé, quelqu'un est nommé à cet effet par l'AG. Il est donc recommandé de ne pas nommer quelqu'un qui ne vérifiera rien, ce que le Syndic essaiera d'obtenir ...

Par Bipbip

Bonjour AGeorges

Merci pour votre réponse. je suis vraiment "choquée". Je ne m'attendais vraiment pas à cela. Le conseil syndical n'a pas de formation juridique donc je comprends que personne ne l'ait vu. Par contre ce même Conseil a tendance à dire amen à tout ce que le syndic fait et trouve que c'est moi qui exagère. Je vous passe les détails de tout ce qui est fait... Ca serait bien trop long.

Merci encore en tout cas. Avec cette information je vais peut être réussir à pousser le syndic à faire enfin son travail dans l'intérêt de la copropriété et non dans le sien.

par contre, le fait que ce contrat date de 2019 est il susceptible de changer quelque chose rapport à la parution de la loi qui stipule qu'il ne doit y avoir qu'un seul tarif?

D'ailleurs pourriez vous me donner la référence

Par AGeorges

La loi ALUR date de 2014. Pour ce type de loi, il y a des décisions applicables immédiatement et d'autres qui requièrent un décret d'application. Pour le Contrat-type de Syndic, il fallait que le modèle en soit publié. Le voici :

Décret n° 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 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Pour faire simple, la loi ALUR a modifié la loi de 1965, et le décret de 2015 a fourni les détails d'application. J'ai aussi parfois du mal à suivre. LOL.

Donc, aucun souci, un contrat de 2019 devait respecter le contrat-type.

Si vous devez écrire au Syndic, vous pouvez vous contenter de lui dire que son contrat n'est pas conforme au décret 2015-342. Il est tout de même sensé connaître tout ça mieux que vous et moi. Vous pouvez aussi enfoncer le clou en disant que la DGCCRF considère un tel contrat comme une fraude.

Mais attention, si votre Syndic est du genre susceptible, il va vous chercher des poux dans la tonsure. Il vaut donc mieux vous étonner de la non-conformité de son contrat, avec humilité et utiliser une LRAR. Il sera obligé de vous répondre, et sans doute de s'excuser pour cette faute de secrétariat (chez un Syndic, ce sont toujours les stagiaires ou assistants qui font des bêtises, jamais le Syndic lui-même, n'est-ce pas)

Par Bipbip

Merci pour les informations.

C'est ce que je comptais faire, au milieu des autres contestations que je souhaite dénoncer par lettre avec AR.

Merci beaucoup pour toutes ces infos, vous êtes top

Par AGeorges

Et si vous avez d'autres questions sur votre copropriété, essayez de les ranger par ordre de ce qui pourrait vous coûter le plus cher d'abord (dol financier), et de les poser une par une dans ce forum.

Par ailleurs, il est normal qu'un Conseil Syndical composé de bénévoles ne connaisse pas forcément les lois sur la copropriété. Cependant, êtes-vous sûre que les bons critères d'élection de ce CS soient utilisés par votre AG ? Elire tout candidat qui se présente n'est certes pas la bonne solution. Ensuite, une fois élus, les conseillers sont tout de même supposés apprendre un peu le métier, donc quand ce sont les mêmes qui sont réélus à chaque fois, et qu'ils ne connaissent toujours rien au bout de plusieurs mandats, on peut se demander ce qu'ils font là ...

Un organisme comme l'ARC a publié un guide du Conseil Syndical, un peu de lecture pourrait être utile ... Vous avez d'autres littératures sur le net, y compris toutes les lois, les conseils du GRECCO ou autres CoproConseil. L'idéal est sans doute d'avoir au moins un Conseiller qui fait de la veille Syndicale en regardant les lois petit à petit et en ouvrant des sujets qui sont ensuite distribués entre les différents conseillers pour une analyse plus approfondies.

Tout ceci en regardant le fonctionnement de votre copro, ce qui va, ce qui ne va pas, où en sont vos charges, ...

Au niveau d'une copro, un bon suivi peut aller jusqu'à pouvoir faire des travaux qui sont payés par les économies, et donc améliorer son confort sans charges supplémentaires dans l'immédiat et une nette réduction à terme.

Par Bipbip

J'ai moi même fait partie du CS mais j'ai fini par partir car j'ai été taxée de "personne qui cherche le conflit", après avoir voulu faire remonter pas mal d'informations que j'étais seule à voir. Aucun membre n'a de formation juridique et je crois que personne de la copro n'en ait. D'ailleurs malheureusement, le syndic faisant peu son travail, c'est le conseil syndical qui finit par le faire à sa place, ce qui est très énergivore et chronophage. Je ne peux les blâmer. Heureusement qu'ils

sont là, même si ils laissent passer bien trop de choses.

Nous payons un abonnement à l'ARC, mais je n'y ai plus accès, ayant quitté le CS. Je herche régulièrement les infos juridiques. Je me suis même mise en lien avec l'ADIL. Mais la juriste tardait à me répondre sur cette fameuse question de tarification... et je n'avais pas cherché le bon sens à vrai dire vu que j'étais exaspérée par les nombreuses surtarifications, calculé par 2h systématiquement pour des interventions de moins de 1h. La facture annuelle du syndic a gonflé de + de 33% de plus par rapport au tarif du contrat de base en grande partie pour cela (frais annexes pour prestations particulières). ce qui a retenu ma seule attention

Par AGeorges

Re,
C'est justement pour éviter ces dérives que le Contrat ALUR est comme il est. Il contient, en annexe, la liste de toutes les prestations supplémentaires autorisées comme telles. Tout ce qui n'est pas dans cette liste est inclus dans le forfait. Prenons un petit exemple.

Le contrat ALUR prévoit un minimum de réunions CS-Syndic. Un Syndic raye cette option (il n'a pas le droit). Du coup, après, il demande au CS de faire des réunions, ce qui paraît normal, et à chaque fois - drrriinnng-tiroir-caisse. Bien sûr, il ne le dit ni ne le rappelle, et on découvre cela si l'on y fait attention, trois mois après la clôture des comptes. Rusé n'est-ce pas !

Et un autre :

Pour des travaux étalés dans le temps, le Syndic a mis son pourcentage de commission, inclus dans l'appel de charges global. Par ailleurs, à chaque intervention pour ces mêmes travaux, il facture 1h ou 2h par-ci par-là. En sus.

En fait, petite somme à gauche, petite somme à droite, comme on dit les petits ruisseaux font les grandes rivières.

Et c'est qui qui paye ???

Le législateur est bien au courant des dérives des Syndics. Il est évident que leur intérêt est divergent de celui des Syndicats de Copropriétaire. En principe, le CS est là pour faire corriger le tir. Mais avec les AG par correspondance, les CS sont muselés et les Syndics font ce qu'ils veulent. Il est temps que cela cesse...Encore un peu de patience.

Par Bipbip

Je vais me pencher encore plus sur le sujet. Je voyais les magouilles mais je pensais pas à de l'illégalité. Quand j'en ai parlé encore au président du CS, il m'a répondu que "mais non mais non quand même il faut pas exagéré et voir le mal partout". Tout lui semble extrêmement normal.

Syndrome de Cassandra...

Par contre je tiens à profiter de connaître ce fait, pour plier le syndic à faire des remboursements sur les abus et à cesser ces magouilles qui nous coûtent fort cher!

Comme vous dites, c'est des sommes par ci par là qui passent inaperçues pour tout le monde

Par Bipbip

Bonjour tous

Pour information, je me suis renseignée auprès d'une juriste de l'ADIL qui m'affirme que rien dans la loi n'interdit la multiple tarification selon l'intervenant dans le contrat de syndic...

Du coup, si quelqu'un a une information contraire avec référence claire à l'appui je suis preneuse. Si non je ne peux rien faire...

Par AGeorges

Bonsoir Bipbip,

Pas très au courant votre juriste de l'ADIL, d'ailleurs pas forcément spécialisée sur les obligations d'un Syndic pour une copropriété.

Les informations que je vous ai fournies viennent de l'ARC et de tout ce qui a accompagné la création d'un contrat-type de Syndic. L'article 7.2 de ce document, que le Syndic ne peut que renseigner et non modifier, indique clairement que doit être précisé LE tarif horaire du Syndic. Tout autre possibilité ouvrirait la porte à n'importe quelle facturation. Par exemple, il demande à un assistant de 18e zone stagiaire de préparer un document pour 1? de l'heure, et ensuite il annonce que c'est lui qui l'a fait et vous facture 90? de l'heure ...

De par sa nature, le contrat ALUR s'impose aux Syndics. Une clause qui a été rédigée d'une certaine façon l'a été intentionnellement. Le Syndic ne peut pas en rayer un bout et la rédiger à nouveau à sa façon.

Une copie de base est accessible sur le net. en téléchargement, vous récupérez un fichier :
joe_20150328_0020-PDF.PDF

Par Bipbip

Merci AGeorges pour votre réponse. La juriste s'est renseignée et appelle ça un "flou juridique" car ce n'est ni autorisé, ni interdit clairement. Que je peux éventuellement lancer une procédure et qu'un juge pourrait émettre une décision ou une autre. Mais aller en justice pour ça... Donc dois je en avertir la DGCCRF? Je ne sais plus vraiment quoi faire

Par AGeorges

Bonjour Bipbip,

Il me semble surtout que cette juriste n'a pas voulu avoué qu'elle s'était trompée. Si vous me permettez, entre une déclaration de la DGCCRF et l'avis d'une personne d'une association (ce qu'est l'ADIL), même déclarée d'intérêt public, il n'y a pas photo.

Selon ma compréhension des choses, il y a deux sortes de 'lois'. Celles qui s'imposent, comme dans une dictature, parce que le législateur a considéré qu'elle était favorable au faible et à celui qui ne sait pas tout. Ces lois sont dites d'Ordre Public. Ce n'est pas toujours évident de savoir si une loi est d'ordre public ou pas. Depuis un certain temps, le législateur tend à le préciser dans la loi elle-même.

Les autres lois fixent un cadre, mais elles sont moins puissantes que le contrat d'ordre privé.

Dans notre cas de figure, les lois récentes sur la copropriété ont, pour beaucoup, été mises en place suite à des abus des Syndics. Elles sont d'ordre public et s'imposent. Certaines ne le sont pas. Par exemple, si l'AG décidait de ne pas obliger le Syndic à ouvrir un compte séparé (par une résolution), c'était possible jusqu'au 31.12.2020. Aujourd'hui, une telle résolution serait illégale. Le compte séparé est devenu d'ordre public.

Et donc, à ma connaissance, il en va de même pour le contrat ALUR ou pour le formulaire de vote par correspondance. Dans le premier, le Syndic doit mentionner LE coût horaire de ses services. C'est ce coût-là qui est accepté par l'AG, et non une notion variable et totalement hors de contrôle des SdCs. Si vous voulez faire une réunion de plus avec le Syndic, vous savez combien ça coûtera, pas besoin de savoir si c'est lui qui vient, un chargé de gestion ou un assistant.

Je ne sais pas si tout le monde sera d'accord avec ces affirmations, mais en tous cas, c'est ce que disent la DGCCRF et l'ARC (association qui connaît très bien le sujet).

Voilà Bipbip, ce n'est sans doute pas la peine de lancer procédure sur procédure, surtout si le CS ne vous suit pas. Mais vous pouvez toujours envoyer une LR/AR au Syndic pour lui indiquer que la DGCCRF considère son contrat comme illégal sur ce point, et reproduire cette conversation auprès de votre CS ... des fois que ça intéresse quelqu'un d'autre.