



PAR NATHALIE COULAUD

DES SYNDICS TOUJOURS AUSSI GOURMANDS

- **+4% en moyenne pour les honoraires de gestion en 2016, selon l'ARC**
- **700 euros l'heure, en moyenne, facturés pour l'immatriculation d'une copropriété au nouveau registre en ligne**

Prévue par la loi Alur, la mesure était censée assainir le secteur : avec la mise en place mi-2015 du contrat type, à la trappe en effet les facturations de diverses prestations, relevant pourtant de la gestion courante d'une copropriété et censées, à ce titre, intégrer les honoraires de base des syndics. «Avec une logique de tout-inclus, ce modèle devait rendre plus facile la comparaison entre les offres de ces professionnels, tâche quasi impossible auparavant», complète Virginie Potiron, juriste à l'association 60 Millions de consommateurs. Las ! Deux ans plus tard, force est de constater que le compte n'y est pas... Parmi 420 contrats analysés, le courtier spécialisé Syneval a ainsi détecté que 6% d'entre eux ne reproduisaient pas le contrat type, en toute illégalité. Et que si les autres en respectaient globalement la trame, 39% en amendaient certaines clauses, une pratique proscrite. Parmi les modifications les plus fréquentes, la suppression du passage indiquant que les photocopies sont incluses au forfait, ou l'ajout d'une facturation de «pré-état daté». Voilà qui n'empêche pas les plus gonflés de mentionner «conforme à la loi Alur» sur leur document. Pour savoir si votre syndic se livre à de telles manipulations, référez-vous au texte d'origine (décret n° 2015-342 du 26 mars 2015).

Comme il fallait s'y attendre, ces gestionnaires ont aussi profité de la réforme pour saler leur note plus que de raison, en tout cas plus que le surcoût engendré par l'intégration au forfait des tâches jusqu'ici facturées à part. Selon une étude conjointe de



**VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRE**



**“TOUT PEUT
SE NÉGOCIER,
COÛT DU
FORFAIT,
PLAGES
HORAIRES DE
L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE...”**

FRANCIS BOURRIAUD,
fondateur du courtier
Syndicalur

REMY DELUZE POUR CAPITAL

DES SYNDICS TOUJOURS AUSSI GOURMANDS (SUITE)

l'ARC et de l'UFC-Que choisir, cette inflation atteint ainsi 20% depuis 2014. «Entre l'actualisation annuelle du registre national des copropriétés ou l'établissement d'une fiche synthétique d'information pour chaque immeuble, on ne compte plus les nouvelles tâches à assurer!», plaignent, de leur côté, les syndicats Plurience et Unis. Pour maîtriser la note, pas d'autre choix dès lors que de négocier. «Le mieux est de demander un rabais avant l'assemblée générale annuelle, par exemple lors de la préparation de l'ordre du jour», conseille Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur, courtier en syndicats. Depuis 2015, le conseil syndical est d'ailleurs contraint de remettre en concurrence le syndic en place au minimum tous les trois ans, en proposant au moins un autre devis. Attention sur ce point aux forfaits trop avantageux : comme le montre notre tableau comparatif des plus gros groupes du marché, tout se joue dans le détail. Ainsi, si Nexity affiche un forfait annuel raisonnable de 150 euros par lot en moyenne, contre 180 euros chez Foncia, il n'inclut la tenue obligatoire de l'assemblée générale que jusqu'à 18 heures. Autant dire que la plupart des copropriétés passeront à la caisse pour les heures de réunion au-delà de cet horaire, soit de 65 à 97 euros de plus par heure

**CAPITAL PRATIQUE
VOTRE ARGENT, VOS PLACEMENTS**

LE COMPARATIF DÉTAILLÉ DES TARIFS DES PRINCIPAUX SYNDICS

Réseau (nombre de lots sous gestion)	Coût annuel moyen du forfait	Durée d'AG au forfait (coût du syndic ⁽¹⁾)	Nombre de visites prévues au forfait	Coût d'immatriculation initiale de la copro	Coût de la transmission d'un impayé à l'avocat	L'avis de Capital
Citya (500 000)	185 euros par lot	2 heures (150 €/h)	8 par an en moyenne	De 350 à 600 euros	Au temps passé	Le contrat le plus cher de notre panel, incluant toutefois un grand nombre de visites. Gare à la facturation horaires des impayés.
Foncia (1,27 million)	180 euros par lot	2 heures (150 €/h)	2 par an en moyenne	En moyenne 600 euros	350 euros	Le leader du secteur affiche un forfait dans la moyenne. Mais les prestations particulières sont assez chèrement facturées.
Immo de France Hauts-de-France (500 000 ⁽²⁾)	180 euros par lot	2 heures (80 €/h)	De 2 à 10 par an	160 euros	160 euros	Des coûts annexes raisonnables pour les copropriétaires de la région, depuis la vacation horaire jusqu'à l'immatriculation.
Immo de France Languedoc-Roussillon (500 000 ⁽²⁾)	156 euros par lot	2 heures (100 €/h)	De 2 à 10 par an	132 euros	160 euros	Le forfait tout compris le moins cher de notre panel. Mais la facturation horaire bon-dit de 50% hors heures ouvrables.
Loiselet Daigremont (Non communiqué)	180 euros par lot	2 heures (150 €/h)	2 par an en moyenne	600 euros	350 euros	Des prestations coûteuses pour ce poids lourd parisien. Mieux vaudra négocier des services en plus, tel le nombre de visites.
Nexity (716 000)	150 euros par lot	Au moins 1 heure (de 65 à 97 €/h)	De 1 à 12 par an	275 euros ⁽³⁾	Au temps passé	Ici, le tarif de base peut vite s'alourdir : l'AG n'est incluse que jusqu'à 18 heures, et les dossiers d'impayés facturés au temps passé.

(1) Coût horaire, au-delà de la durée d'AG négociée au contrat. (2) Au niveau national. (3) 375 euros en Ile-de-France. Source : sociétés.



de présence. Encore cette pratique est-elle légale. Mais que dire du syndic parisien Millon Saint-Lambert (MSL), qui facture même le déplacement du syndic à cette AG!

La vigilance est aussi de mise pour les quelques prestations dites «particulières» reconnues par la loi, et à ce titre facturables hors forfait. Exemple avec l'immatriculation initiale des copropriétés. Cette formalité administrative consiste à communiquer, via un site dédié, quelques informations comme le taux d'impayés de la résidence ou son budget prévisionnel. Temps nécessaire, selon les associations de consommateurs : pas plus d'une demi-heure. Ce qui n'empêche pas les syndics de la facturer, comme l'indique notre tableau, environ 350 euros. Soit un record de 700 euros l'heure! «On a même vu un tarif de 8000 euros pour une copropriété de 130 lots», s'indigne Virginie Potiron. A surveiller aussi, les honoraires pour gros travaux. Certains gestionnaires font toujours mine d'ignorer qu'ils ne peuvent figurer au contrat, mais doivent être votés (et négociés...) à chaque AG. Exemple avec le cabinet Immobilière de Chateaubriand, qui prévoit dans son contrat pas moins de 4,80 euros TTC par copropriétaire au titre de l'appel des fonds, ou 200 euros pour la déclaration préalable en mairie d'un ravalement. Dernière contrainte légale que les gestionnaires s'acharnent à contourner : l'obligation, en vigueur depuis 2014, d'ouvrir gratuitement un compte bancaire séparé pour chaque copropriété, sauf si cette dernière comporte moins de 15 lots (une dispense peut alors être votée en AG). Une disposition qui les prive de la possibilité de faire fructifier, sur un compte unique et donc à leur seul profit, la trésorerie de toutes les résidences sous gestion. «Certains syndics affirment avoir ouvert un compte séparé, alors qu'il ne s'agit que d'un sous-compte individuel», s'emporte Emile Hagège, directeur général de l'ARC. Parmi leurs astuces préférées pour brouiller les pistes : ne faire figurer, sur les relevés de compte, que les initiales SDC. Qui peuvent tout aussi bien correspondre à «syndicat des copropriétaires» qu'à... «syndic de copropriété»! Imaginatifs, on vous disait. 🍷