



Mars 2019

A l'occasion des 10 ans de l'autorité de la concurrence,

## Le Premier Ministre prévoit à juste titre de sanctionner les syndics de copropriété qui ne respectent pas le contrat-type, leur proportion demeurant élevée

### La réaction de Syneval, courtier en syndic

Depuis le 2 juillet 2015, les syndics sont dans l'obligation de reprendre le contrat-type in extenso imposé par la Loi Alur et n'ont le droit de facturer que les prestations autorisées par ce décret.

SYNEVAL spécialiste de la mise en concurrence du mandat de syndic, a analysé quelque 970 contrats depuis le début de l'année 2017 et il s'avère que 38% d'entre eux ne respectent pas intégralement la trame imposée.



« Le nombre de professionnels ne respectant pas le contrat-type demeure élevé. Il arrive même que certains syndics ajoutent ou suppriment des clauses, alors que cela est strictement interdit » constate Rachid Laaraj, fondateur de SYNEVAL.

Il n'existe pas aujourd'hui de moyens permettant de contrôler chaque contrat de syndic. « Face à cette situation, la proposition du Premier Ministre visant à sanctionner les professionnels qui ne proposent pas un contrat-type conforme est malheureusement inévitable si l'on veut plus de transparence et pouvoir comparer les prestations et tarifs des syndics » conclut Rachid Laaraj.

#### Les 3 entorses au contrat-type les plus souvent identifiées par SYNEVAL

- **Le « pré-état daté » : l'ajout d'une tarification additionnelle :**

Ce document, qui n'a pas de définition juridique précise, comprend les informations qu'un vendeur doit communiquer à un acquéreur dès la signature du compromis de vente. Contrairement à l'état daté, qui ne peut être réalisé que par le syndic, un copropriétaire peut lui-même réaliser son « pré-état daté » sur la base notamment des informations contenues dans le règlement de copropriété et les procès-verbaux d'assemblée générale. Cette prestation n'est donc logiquement pas mentionnée dans le contrat-type ALUR, ce qui n'empêche pas un nombre important de syndics de l'ajouter dans la section « *Frais et honoraires liés aux mutations* ».

- **La relance avant mise en demeure : l'ajout d'une tarification additionnelle :**

Certains contrats prévoient une relance avant mise en demeure facturée au copropriétaire débiteur entre 10 et 50 euros. Cette prestation est évidemment illégale, le contrat-type ALUR ne prévoit de relance payante qu'après l'envoi d'une mise en demeure et non avant.

- **La suppression de la clause précisant que les frais de reprographie sont inclus dans la rémunération forfaitaire.**

Dans certains cas, cette clause est même remplacée par une autre précisant que les frais de reprographie feront l'objet d'une tarification spécifique par page.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



**À propos de SYNEVAL**

*Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. [www.syneval.fr](http://www.syneval.fr)*

Retrouver en ligne

- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>