



Octobre 2016

Un an après sa mise en application, seuls 60% des syndics respectent le contrat-type imposé par la loi ALUR

La loi ALUR impose dorénavant un contrat-type à tous les syndics. Le décret précisant le contenu de ce contrat-type est entré en vigueur le 2 juillet 2015. Depuis, les syndics sont dans l'obligation de reprendre le contrat-type in extenso et n'ont le droit de facturer que les prestations autorisées par ce nouveau décret. Un an après sa mise en application, la société SYNEVAL, n°1 des courtiers en syndic, dresse le bilan.

Dans quelles proportions les syndics respectent-ils le nouveau contrat-type ?

SYNEVAL a, dans le cadre de son activité d'assistance à la mise en concurrence du mandat de syndic, analysé quelque 270 contrats depuis l'entrée en vigueur de cette mesure.

- 60% d'entre eux respectent intégralement le contrat-type et sont parfaitement conformes.
- 30% respectent la trame du contrat-type mais ajoutent ou suppriment des clauses, alors même que c'est interdit. On retrouve notamment le « pré état-daté » en prestation particulière alors que cela est interdit ou encore la suppression de la clause mentionnant que les photocopies sont comprises dans le forfait, entraînant des facturations supplémentaires au forfait de base.
- 10% ne reprennent même pas la trame du contrat-type, ne sont donc pas conformes et facturent par conséquent des prestations non-autorisées.

Quelles sont les conséquences de cette obligation de recours au contrat-type ?

« On s'attendait à une forte augmentation tarifaire, de l'ordre de 15 à 25%, mais elle a finalement été contenue aux alentours de 10%, explique Rachid Laaraj, fondateur de SYNEVAL. Cela s'explique principalement par l'augmentation de l'intensité concurrentielle, notamment dans les grandes agglomérations, les syndics n'ont pas pu appliquer les hausses qu'ils souhaitaient au risque de perdre leurs clients ».

Malheureusement, cela a tout de même engendré des conséquences négatives notamment pour les copropriétés gérées par les grands réseaux, avec une réduction drastique des prestations comprises dans le forfait de base d'une année sur l'autre. SYNEVAL a notamment constaté une baisse du nombre de visites, ou encore une présence en assemblée générale proposée uniquement en journée, alors que 90% des assemblées générales ont lieu en soirée. Ces prestations, précédemment intégrées aux honoraires de base font donc dorénavant l'objet d'une facturation supplémentaire.

Par ailleurs, le nombre de mises en concurrence des syndics est en forte hausse ces derniers mois. En plus de l'obligation de mise en concurrence tous les 3 ans imposée par la loi ALUR, cette tendance s'explique principalement par une insatisfaction grandissante des copropriétaires et un climat de défiance vis-à-vis des grands réseaux.

« Il y a 20 ans, une copropriété restait en moyenne une quinzaine d'années avec le même syndic, aujourd'hui, la moyenne se situe autour de 8 ans ! » conclut Rachid Laaraj, fondateur de 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 - <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.com

Retrouver en ligne

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



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>