



Octobre 2017

## Contrat-type :

### **Un meilleur suivi de la trame imposée mais une régression du nombre de syndics qui le respectent intégralement**

*La loi ALUR impose un contrat-type à tous les syndics. Le décret précisant son contenu 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. La société SYNEVAL, n°1 des courtiers en syndic, dresse le bilan.*

#### **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 420 contrats depuis le début de l'année.

- 55% d'entre eux respectent intégralement le contrat-type et sont parfaitement conformes.
- 39% respectent la trame du contrat-type, mais ajoutent ou suppriment des clauses, alors que cela est interdit. On retrouve notamment le « pré état-daté » en prestation particulière ou encore la suppression de la clause mentionnant que les photocopies sont comprises dans le forfait, entraînant des facturations supplémentaires au forfait de base.
- 6% ne reprennent même pas la trame du contrat-type, ne sont donc pas conformes et facturent par conséquent des prestations non-autorisées.

#### **Pourquoi de moins en moins de syndics respectent le contrat-type ?**

*« Le nombre de professionnels ne respectant pas le contrat-type ALUR a malheureusement augmenté de 5 points par rapport à l'an dernier. Cela se justifie principalement par l'invalidation en septembre 2016 par le Conseil d'Etat de la facturation de la délivrance du certificat initialement autorisé et prévue à l'article 20 de la Loi de 1965. Ce certificat est un document réalisé par le syndic et communiqué au notaire dans le cadre d'une vente, et précise si le copropriétaire vendeur fait l'objet d'une procédure de recouvrement dont la durée est supérieure à 45 jours. »* indique Rachid Laaraj, fondateur de SYNEVAL.

De nombreux syndics n'ont pas actualisé leur contrat suite à cette décision et présentent donc des contrats non conformes. L'ajout du « pré état-daté » comme prestation particulière, alors que non autorisée par la Loi ALUR, pèse également sur la transparence et la comparabilité des contrats.

#### **Peu de contrats actualisés mais un respect de la trame imposée**

*« Le bilan n'est cependant pas totalement négatif, on constate effectivement que 94% des contrats adoptent bien la trame imposée par le contrat-type ALUR (contre 90% il y a un an). »* conclut Jean-François EON, Directeur 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.fr](http://www.syneval.fr)*



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>