

Après l'ARC, l'UFC-Que-Choisir

Paris, le 26 Novembre 2014

Mesdames, Messieurs,

- Vous étiez peut-être sceptiques en lisant nos analyses très critiques et très pessimistes concernant le contrat-type de syndic que PLURIENCE avait réussi à faire adopter par une majorité de membres au CNTGI (lui-même composé d'une majorité de professionnels) ? (voir notre communiqué du 14 novembre dernier).
- Or ce contrat - que PLURIENCE veut forcer le Gouvernement à adopter - vient de faire l'objet d'une analyse tout aussi virulente et percutante de la part de l'UFC-Que-Choisir.

Voici les principaux passages du blog (du 25.11) d'André BAZOT, Président de l'UFC-Que-Choisir qui - à son tour - tire la sonnette d'alarme. Nous espérons que notre double message permettra aux ministères de prendre toutes leurs distances avec ce contrat-type déséquilibré.

Nous restons à votre disposition et vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.

Jean-Claude BOUILLET
DHONT

Bruno

Président
teur général.

Direc

Contact presse : Christophe GRAND - email : cgrand@unarc.asso.fr

Le CNTGI : un organisme qui pose sérieusement question !

(...) une nouvelle preuve de la partialité du Conseil National de la Gestion et de la Transaction Immobilière vient d'être donnée avec les contrats de syndics. En effet, cette instance consultative créée par la Loi ALUR, vient de proposer des mesures sur les contrats de syndic qui sont loin d'être équilibrées et qui ne préservent pas l'intérêt des copropriétaires.

Si l'UFC et l'ARC ont proposé un contrat de syndic type le 15 octobre dernier, pour pallier l'inaction gouvernementale, rien ne présageait que le CNTGI, organisme simplement consultatif en vienne à proposer lui-même au gouvernement un projet de contrat, si ce n'est peut-être le fait que cette instance soit majoritairement composée de professionnels notoirement hostiles à toute avancée en matière de logement. Le contenu même de la proposition met en danger les espoirs que portait la loi ALUR pour remédier aux dysfonctionnements constatés en matière de syndics. En effet, le projet du CNTGI sacralise des clauses jugées abusives et illicites par la jurisprudence et la Commission des clauses abusives (CCA) et ne favorise pas les

contrats adaptés à la copropriété afin de limiter les surfacturations, en plus du forfait annuel.

En effet, qu'il s'agisse de la location de salle dans les locaux du syndic pour l'Assemblée Générale, des gestions de sinistre de tout type (sans distinction selon qu'il s'agisse de sinistre de grande ampleur ou de sinistre prévisible ou sans conséquence pour les tâches du syndic – sinistre inférieur à 1600 € HT), ou encore de la gestion des interventions en urgence (et en journée) du syndic pour les travaux de conservation de l'immeuble, le projet de CNGTI admet que des frais soient prélevés. Mais le pire se trouve du côté des facturations en cas d'impayés à la charge d'un seul copropriétaire (frais privatifs) où les surfacturations se multiplient de manière exponentielle : constitution et transmission du dossier à l'avocat ou l'huissier, ou encore le suivi des procédures contentieuses. (...) Et encore, cette liste de frais indus est loin d'être exhaustive....

Comme si cela ne suffisait déjà pas, le projet de l'instance souffre d'une présentation lacunaire. Lacunaire car il prévoit la facturation de frais de délivrance de documents sans prendre en compte le fait que la Loi prévoit la mise en place d'un extranet et que celui-ci devrait rendre sans frais accessible l'ensemble des documents utiles... (...).

Enfin et surtout, alors que le levier essentiel pour assurer un véritable forfait « tout compris » au service des copropriétaires est que le syndic soit tenu de l'adapter à la situation de son potentiel mandant, le projet proposé par le CNGTI n'oblige pas le syndic à cette adaptation. Il ne prévoit dans le forfait qu'un minimum d'une visite (idem pour les réunions du conseil syndical)... De même, des prestations essentielles incluses dans le forfait seulement pendant les heures ouvrables, sans prendre en compte les désidérata ou nécessités de la copropriété à gérer (AG qui ont lieu le soir par exemple) aboutissent de facto à ce que les prestations particulières facturables en sus du forfait resteront légion !

Bref, le projet du CNGTI cousu main pour les syndics est parfaitement inadmissible, et nous osons espérer que celui-ci restera dans les tiroirs du gouvernement et que ce dernier dans le cadre du projet de loi « activités », reverra la composition et le fonctionnement de cette instance outrageusement partisane... Affaire à suivre.... ».