

Un tour de France des meilleurs contrats

Grâce à vous, nous avons reçu de nombreux contrats, de toute la France. Nous en avons épluché 282 pour ne garder que les moins pires. Car les bons contrats sont rares. Certaines enseignes nationales créent parfois la surprise localement.

Saperlipopette ! Sur les 282 méticuleusement étudiés par nos juristes, aucun contrat ne peut être qualifié de parfaitement conforme, c'est-à-dire méritant l'appréciation "bon". Certes, nous parvenons à distinguer quatre contrats proches de la légalité absolue. Cela ne prouve pas que ces cabinets proposent une administration idéale de l'immeuble, mais reconnaissons qu'avec un contrat qui n'entourloupe pas trop les copropriétaires, on part sur d'excellentes bases.

Seulement quatre syndics distingués

L'un de ces meilleurs syndics se trouve à Manosque, il s'appelle le cabinet Gimmo Provence. Compte bancaire séparé, présence en assemblée générale durant trois heures, jusqu'à 20 heures, et un forfait qui inclut presque tout. Aucune clause abusive ni pratique illicite, ce qui est exceptionnel. Seul petit reproche : les 0,4 % prélevés sur le montant des fonds placés par la copropriété.

Autre très bonne adresse, pour les résidents des Hautes-Pyrénées cette fois, la société Agence 44/45 située à Saint-Lary-Soulan respecte, elle aussi, en tout point l'arrêté Novelli (sauf une facturation des contrôles Urssaf), avec compte séparé d'office et des rémunérations sur travaux non fixées au contrat.

Signalons également le cabinet Verger, à Honfleur, qui serait parfait s'il ne prévoyait pas de rémunération pour les travaux dans son contrat : c'est à négocier à chaque chantier, rappelons-le ! Enfin, le cabinet Foncia Coupat, à Lyon, réussit à proposer un contrat avec une seule prestation particulière.

Et puis c'est tout ! Malgré une certaine bienveillance, impossible de repêcher les dizaines d'agences qui n'indiquent pas les

heures de tenue de l'assemblée générale, ne proposent pas de compte séparé (ou alors en le surtaxant à l'excès) ou qui prélèvent des honoraires sans résolution spécifique.

Un bon cabinet ne prospecte plus

« Il existe des syndics à taille humaine, qui proposent des contrats correspondant à 98 % au contrat type de l'arrêté Novelli », affirme toutefois Jean Lopez,

président de l'Association des responsables de copropriété du Sud-Ouest. Malheureusement, ces perles rares refusent souvent de nouveaux clients pour s'occuper correctement des plus anciens. Mais elles existent, et elles apportent la preuve qu'aucune malédiction ne plane sur cette profession.

web+ Retrouvez notre article consacré à Lyon sur www.60millions-mag.com, en saisissant le code 46842 dans le cadre « Web+ ».

Quelques indépendants à la rescousse

Paris

Avec plus de 71 000 immeubles, Paris est aussi la capitale de la vie en copropriété. On y trouve, bien sûr, tous les grands groupes nationaux, avec quelques spécificités locales dont on se passerait, comme les lourdes locations de salle chez le syndic, l'état daté qui peut dépasser 500 à 600 €, et de fréquentes taxations de frais qui nous semblent indues. Foncia Paris Gestion s'empare, par exemple, de 1 000 € de frais de gestion injustifiés, entre autres abus. Oralia propose un contrat un peu plus altéré qu'ailleurs, avec plusieurs tâches courantes facturées en supplément, et surtout la fixation de deux pourcentages considérables sur les travaux, ce qui est inapproprié dans le contrat.

Du côté des indépendants, c'est à la fois pire et parfois bien mieux.

Sur la quarantaine de contrats étudiés, seuls cinq méritent d'être distingués pour avoir su limiter les abus et les lourdeurs tarifaires. Le meilleur contrat de la capitale (disons le moins pire) que nous ayons eu à éplucher est celui de PG Lance et compagnie. Au-dessus du lot également, le syndic Lema a simplement le tort (assez généralisé) de prévoir des honoraires pour travaux au contrat, mais aussi SCP Blankenberg Dura (malgré une taxe de prise en charge), qui a la particularité d'être également un cabinet d'architecte. Signalons enfin Balma Gestion et Vinci Immobilier, qui parviennent à modérer leurs tarifs, dans une ville où les prestations sont exorbitantes.



Un large choix de cabinets, et plusieurs adresses qui ne sont pas mauvaises.