

*Cet extrait de « Conseils des notaires » vous est offert par :*

**Philippe GILLETTA de SAINT JOSEPH**  
**Christine BESSE**  
**Dominique FABIANI**  
**Denis BERIO**  
Notaires

24 rue de l'hôtel des postes  
06000 NICE  
04 92 17 34 34 – [gbf@notaires.fr](mailto:gbf@notaires.fr)

Site web : <http://gilletta-besse-fabiani-berio-nice.notaires.fr>



# LA VIE EN SOLO

Immobilier, impôts, protection des proches...  
Organisez-vous en toute sérénité

DOSSIER



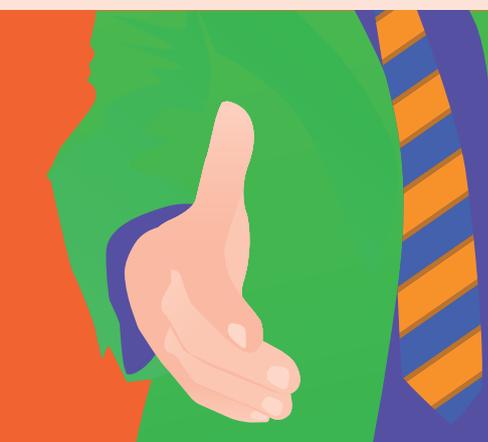
Ni conjoint, ni enfant, qui héritera ? p. 36



La vente en viager p. 40



L'être aimé protégé au décès du conjoint p. 44



Entreprise, le pari de la franchise p. 46

## SOMMAIRE

N° 450  
Septembre  
2015



### ÉDITORIAL 5

#### EN BREF

Divorce, la table de référence des pensions alimentaires 6

*La fausse bonne idée !*  
Acheter ou investir pendant l'instance de divorce 11

Baromètre de l'immobilier et chiffres utiles 12

*Combien ça coûte ?*  
Les actes de la succession 14

#### PATRIMOINE

Les résolutions de la rentrée 16

#### LA VIE EN SOLO

*Le célibataire est un animal social comme les autres*  
Entretien avec Paola Scemama-Iltah 22

Célibataires, qui êtes-vous ? 24

Familles monoparentales : les aides et avantages fiscaux 26

Décryptage : Pacs, prévoir la discorde 29

Célibataires : les pistes pour payer moins d'impôts 30

Divorcés ou séparés, une fiscalité à part 32

Ni conjoint, ni enfant, qui héritera ? 36

#### IMMOBILIER

La vente en viager 40

Changer de syndic 42

#### FAMILLE

L'être aimé protégé au décès de son conjoint 44

#### ENTREPRISE

Le pari de la franchise 46

#### ASSURANCE-VIE

La fiscalité en cas de décès 48

#### SOLIDARITÉ

Donner à une association 52

#### INTERNATIONAL

Succession, la nouvelle donne 54

#### TRAVAIL

Chômage, comprendre l'indemnisation 56

#### DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection du mois 57

OFFRE D'ABONNEMENT p. 59

# Célibataires, qui êtes-vous ?

Quel âge ont les célibataires, où vivent-ils, qui des hommes ou des femmes sont les plus concernés ? Le point en chiffres.

Allongement de la durée des études, développement de l'individualisme, multiplication des divorces... Au fil des années, la vie en solo, qu'elle relève d'un choix assumé ou d'une situation subie, concerne une part grandissante de la population. Ainsi, selon l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, près de 50 % des hommes et des femmes de plus de quinze ans vivaient seuls, soit environ 18 millions de personnes.

## » Les femmes seules plus nombreuses

Derrière ces chiffres se cache une autre réalité : parmi les personnes vivant seules, les femmes sont 52,2 % contre 47,8 % pour les hommes. Là encore, le constat est à nuancer. Ces messieurs « sans attache » sont principalement célibataires : 43 % contre 36,1 % chez ces dames. La différence se marque avec l'âge. La gent masculine tire sa révérence plus tôt. Résultat : 11,7 % des femmes de plus de quinze ans vivant seules sont veuves, contre seulement 2,8 % des hommes.

## » La vie de couple boudée par les jeunes, de retour pour les anciens

Vivre avec un conjoint est de moins en moins fréquent entre 30 et 60 ans. Pour preuve, 83 % des femmes âgées de 45 à 49 ans étaient en couple en 1982, contre seulement 72 % en 2006. Des chiffres quasiment identiques pour les hommes. À l'inverse, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, les seniors vivent de plus en plus fréquemment en couple. Une tendance qui s'explique par la hausse de l'espérance de vie et du recul de l'âge moyen au veuvage. Ainsi, entre 1999 et 2006, la part des femmes de 80 ans en couple est passée de 26 % à 32 %, soit une augmentation de six points, alors que celle des hommes du même âge n'a pas changé. L'allongement de la durée de vie des femmes au-delà de

75 ans augmente la proportion d'hommes en couple à partir de 80 ans.

## » 4 millions de « solos » en Ile-de-France

Près d'un quart des personnes seules vivent en Ile-de-France. Et c'est à Paris que les plus grands records sont enregistrés. 600 000 Parisiens vivent seuls dans leur logement, soit 26,7 % de la population de la capitale, contre 15 % des Franciliens et 14,2 % des Français. Toujours selon l'Insee, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 51 % des habitants de la capitale se déclaraient célibataires contre 42,4 % en Ile-de-France et 37,5 % sur l'ensemble du territoire. À noter également que la part des femmes de 15 à 49 ans vivant seule est deux fois plus élevée que la moyenne régionale (27 % contre 13 %). Et pour ceux qui seraient en quête d'une jeune compagne, sachez que la capitale compte 33 000 femmes célibataires entre 20 et 24 ans alors que ces messieurs ne sont que 23 800 dans la même tranche d'âge. La donne s'inverse entre 25 et 39 ans avec 98 000 hommes pour 93 000 femmes.

## » Une nouvelle cible de marché

Cette part grandissante de la population aiguise les appétits des stratèges en marketing. Mais attention, la mère célibataire qui élève seule ses trois enfants à la campagne ou le papy qui vit isolé, ne sont pas prioritaires. C'est bien le trentenaire, aisé, citadin, assis professionnellement



© PeopleImages

et sans contraintes familiales qui suscite toutes les convoitises. L'offre de voyages, sports et loisirs s'est ainsi en quelques années considérablement étoffée pour séduire cette cible jusqu'ici condamnée à payer toujours plus en raison de son célibat. Et les grands gagnants de cette mutation de la société sont bien entendu les sites de rencontre. Un tiers des 18 millions de célibataires seraient en effet inscrits sur un ou plusieurs sites pour trouver l'âme sœur. La vie de couple semble avoir encore de beaux jours devant elle. ■

Barbara Bénichou

# Célibataires : les pistes pour payer moins d'impôts

Sans aucun avantage fiscal lié à la vie de famille, les célibataires contribuent d'autant plus lourdement à l'impôt. Pourtant, des solutions existent pour se faire plaisir tout en allégeant la note.

**S**ans forcément recourir aux produits de défiscalisation, de nombreux dispositifs peuvent vous permettre d'alléger sensiblement le montant de votre impôt sur le revenu tout en bénéficiant d'un confort supplémentaire.

## » Profitez des services à domicile

Le crédit d'impôt accordé en contrepartie de l'emploi d'une ou de plusieurs personnes à son domicile est incontestablement un moyen simple et efficace pour réduire significativement le montant de son impôt sur le revenu. Cet avantage fiscal peut en effet atteindre 50 % des dépenses. Vous pouvez y prétendre aussi bien pour l'emploi d'un salarié à temps plein que pour des prestations occasionnelles, qu'elles soient fournies par des professionnels ou des organismes agréés de service à la personne et que vous y ayez recours à votre domicile comme dans votre résidence secondaire.

### Du cours de piano aux travaux de bricolage

Services à domicile n'est pas forcément synonyme d'aide à la personne. Il peut s'agir simplement d'un plaisir comme

des cours de musique, langue, cuisine, couture... Vous pouvez aussi en profiter en faisant appel à des services d'assistance administrative : aide à la rédaction de courriers ou de votre déclaration de revenus. De même, pour vous initier à l'informatique et installer votre matériel, dans la limite de 3 000 € par an. Au quotidien, vous pouvez aussi faire appel à une entreprise spécialisée pour des petits travaux d'entretien des jardins et des potagers dans la limite de 5 000 € par an ou de bricolage dans la limite de 500 € par an et de deux heures par intervention.

Autre possibilité : la collecte et la livraison à domicile de votre linge repassé. Enfin, pendant vos vacances, vous pouvez recourir à une société de gardiennage et de surveillance temporaire de votre maison pour assurer l'ouverture et la fermeture des volets, l'entretien des plantes, la relève du courrier...

### Un avantage sous forme de crédit d'impôt

Pour les célibataires actifs, ou inscrits à Pôle emploi depuis au moins trois mois, cet avantage prend la forme d'un crédit d'impôt. En clair : si le montant du crédit auquel vous avez droit dépasse celui de l'impôt dû, le fisc vous rembourse

la différence. L'avantage est égal à la moitié de vos dépenses (salaires + cotisations sociales ou facture réglée au prestataire) retenues, dans la limite de 12 000 € par an. Toutefois, la première année où vous embauchez une personne en direct, c'est-à-dire sans passer par un organisme de services à la personne, ce plafond est de 15 000 €. Soit un crédit d'impôt pouvant atteindre 7 500 € mais la première année seulement !

## » Équipez votre logement

L'installation de certains équipements ou appareils économes en énergie ou fonctionnant avec une énergie renouvelable vous permet également de réaliser de substantielles économies sur votre facture énergétique et de bénéficier d'un crédit d'impôt. Toutefois, seuls les travaux réalisés dans votre résidence principale y ouvrent droit, à condition qu'elle ait plus de deux ans.

Les équipements et matériaux doivent répondre à des normes techniques très précises, définies par décret et être obligatoirement fournis et installés par un professionnel ! Ce dernier doit en outre avoir une qualification spéciale pour ce type de travaux et être titulaire du label

RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Il est possible de trouver la liste des professionnels de votre région sur le site : [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr). Pour une personne seule, les dépenses sont plafonnées à 8 000 € par période de cinq années consécutives (+ 400 € par personne à charge). Le crédit d'impôt est égal à 30 % des dépenses prises en compte, quelle que soit la nature des travaux réalisés.

### » Préparez votre retraite avec le Perp

Autre piste à envisager pour réduire vos impôts, surtout si vous êtes fortement imposé : ouvrir un Perp, ou alimenter le vôtre, en effectuant des versements complémentaires, si vous en avez déjà un. Chaque année, les sommes versées sur votre plan sont déductibles de votre revenu imposable dans la limite du plus élevé des deux montants suivants : soit 10 % de vos revenus professionnels de l'année précédente, nets de cotisations sociales et de frais professionnels, avec un plafond de 30 038 € pour les versements effectués en 2015 ; soit 3 755 €, si vous avez perçu en 2014 des revenus inférieurs à 37 548 €.

#### Attractif pour les hauts revenus

De cette limite, vous devez en principe déduire certaines cotisations versées dans le cadre d'autres produits d'épargne retraite (en pratique, pour les versements de 2015, votre « volant de déduction » sera indiqué sur l'avis d'imposition que vous allez recevoir durant l'été 2015). Sachez que si vous avez versé davantage que ce plafond, vous pouvez imputer vos versements sur vos plafonds des trois années précédentes, si vous ne les avez pas utilisés ou seulement en partie. Contrairement à un crédit d'impôt qui vient directement en diminution du montant de l'impôt à payer, l'économie d'impôt apportée par la déduction de



© Vincent Shane Hansen

*Au-delà de l'aide à la personne, les services ouvrant droit à avantage fiscal concernent de nombreuses activités comme les cours à domicile.*

vos versements dépend de votre taux marginal d'imposition, c'est-à-dire du taux le plus élevé auxquels vos revenus sont imposés : autrement dit, plus vous êtes taxé et plus vous y gagnez.

#### Pas de limite à 10 000 € par an

Pour 10 000 € versés sur un Perp, l'économie est de 3 000 € si vous êtes imposé dans la tranche à 30 %, de 4 100 € si vous êtes dans celle à 41 % et de 4 500 € si vous atteignez la plus haute tranche du barème à 45 %. Mais ce qui est avantageux, c'est que cette économie n'est pas prise en compte dans le plafond global des avantages fiscaux qui limite à 10 000 € par an l'ensemble des avantages auxquels vous avez le droit.

Le revers de la médaille ? Le Perp n'est pas un produit d'épargne comme un autre ; une fois ouvert, vous ne pouvez pas le fermer et votre épargne est en principe bloquée jusqu'à l'heure de la retraite. Vous ne pourrez ensuite la récupérer que sous forme de rente viagère. Sachez toutefois que vous pouvez opter, si votre contrat le prévoit, pour une sortie partielle en capital, à hauteur de 20 % de la valeur de votre contrat, ou encore utiliser l'épargne accumulée sur votre Perp pour acheter votre résidence principale, à condition de ne pas avoir été propriétaire de la vôtre au cours de deux dernières années. ■

Nathalie Cheysson-Kaplan

# Ni conjoint, ni enfant, qui héritera ?

Si vous n'avez ni conjoint, ni enfant, vous pouvez librement décider de la transmission de votre patrimoine. Le point sur les possibilités qui s'offrent à vous.



*Les célibataires sans enfant disposent d'une grande liberté pour préparer leur succession à leur convenance.*

La France compte de nombreux célibataires et cette tendance ne cesse de s'amplifier. Pour preuve, en 2010, l'Insee recensait 9,6 millions de personnes vivant seules dans leur logement contre 5,9 millions en 1990, soit une évolution de + 60 % en vingt ans. Des études de plus en plus longues, l'augmentation du nombre de divorces et surtout l'allongement de la durée de vie sont à l'origine du développement de ce nouveau mode de

vie. Parmi ces solos sans enfant, beaucoup s'interrogent, à juste titre, sur la transmission de leurs biens à leur décès. Les solutions diffèrent selon l'anticipation ou non de sa succession.

## » Si vous ne faites rien, la loi est là

Pas de panique, si vous n'organisez pas votre succession, la loi se charge de

définir vos héritiers, selon un ordre précis et de fixer la part à laquelle ils ont droit. Si cela ne vous convient pas, il faut impérativement envisager la rédaction d'un testament.

## Les droits des parents, frères et sœurs

Si vous n'avez ni enfant, ni conjoint, ce sont vos frères et sœurs, et vos parents s'ils sont encore en vie, qui sont appe-

lés à vous succéder. Votre père et votre mère reçoivent un quart chacun de votre succession et vos frères et sœurs se partagent la moitié restante. Ces derniers ont droit aux trois quarts si un de vos parents est décédé. Et, dans l'hypothèse où vos parents sont tous deux décédés, la succession est partagée, par parts égales, entre vos frères et sœurs.

### Oncles, tantes et cousins

En l'absence de parents, de frères et sœurs (ou de neveux qui les représentent), la succession est divisée en deux parts égales : une moitié pour votre famille maternelle, l'autre pour la famille paternelle. Dans chacune de vos deux familles, ce sont les héritiers les plus proches qui héritent : les oncles ou les tantes d'abord (appelés parents au 3<sup>e</sup> degré), puis les cousins germains (parents au 4<sup>e</sup> degré). Si vous n'avez pas d'héritier dans l'une des familles, ce sont les parents les plus proches de l'autre famille qui reçoivent la totalité de la succession.

### Quand l'État hérite

Enfin, sachez que si vous n'avez aucun héritier dans chaque famille (ou seulement au-delà du 6<sup>e</sup> degré), c'est l'État qui récupère votre succession, elle est dite « vacante ».

## » Prenez les choses en main

Les personnes sans enfant sont entièrement libres dans la transmission des biens de leur succession. Grâce à un testament, vous pouvez avantager un héritier plutôt qu'un autre en lui attribuant plus que sa part.

Vous êtes également libre d'en déshériter un ou de gratifier des personnes étrangères à votre famille, des amis par exemple, ou certaines associations ou établissements publics. La loi vous laisse une grande latitude pour préparer votre succession et modifier les règles légales. Cette liberté n'est pas de mise en présence d'un enfant, dans la mesure où il est impossible de déshériter sa progéniture car celui-ci doit recevoir une part minimale de la succession de chacun de ses parents, appelée « réserve héréditaire ».

### Nommer un exécuteur testamentaire

Dans votre testament, vous pouvez également prendre soin de désigner un exécuteur testamentaire pour veiller au respect de vos dernières volontés, voire pour qu'il exécute lui-même vos dispositions testamentaires : organiser les funérailles, garantir la délivrance des legs, procéder à l'inventaire des biens de la succession,

régler les dettes urgentes, être autorisé à vendre des meubles pour acquitter les legs particuliers et même vendre des biens immobiliers quand il n'y a ni conjoint, ni enfant. Il s'agit d'une personne de confiance pouvant être choisie ou non parmi les bénéficiaires de votre succession. Cette disposition peut s'avérer très utile si vous pensez que le règlement de votre succession posera des difficultés. Attention, à votre décès, l'exécuteur testamentaire n'est pas tenu d'accepter cette mission. Mieux vaut l'en informer au préalable et obtenir son accord.

## » Gare à la fiscalité

Attention, si vos parents, vos frères et sœurs ou autres légataires que vous nommez héritent de votre succession, cela ne veut pas dire qu'ils le font en exonération d'impôt.

### Frères et sœurs, de lourds droits au-dessus de 15 932 €

La part qui revient à la fratrie est par exemple amputée de lourds droits de succession. Un frère ou une sœur profite d'un abattement de 15 932 €. Au-delà de cette somme, l'impôt à payer s'élève à 35 % sur les 24 430 premiers euros, puis est de 45 % au-delà. Une transmission >>>

**FONDATION POUR LA RECHERCHE MÉDICALE**

# LÉGUEZ LE PROGRÈS MÉDICAL

Créée en 1947 par d'illustres professeurs dont Jean Bernard, la Fondation pour la Recherche Médicale finance la recherche médicale dans tous les domaines : cancers, maladies d'Alzheimer, de Parkinson, maladies cardiovasculaires, maladies infectieuses, des os, du sang... Elle soutient, chaque année, plus de 750 recherches.

Sans subvention de l'Etat, elle mène à bien sa mission grâce aux dons, donations, donations temporaire d'usufruit, aux legs... qui lui sont consentis.

**Reconnue d'utilité publique**, la Fondation pour la Recherche Médicale obéit à des procédures et des contrôles qui permettent à ses donateurs d'être parfaitement informés de l'utilisation de leurs dons.

**Grâce aux dons, legs, donations et assurances-vie, la Fondation peut poursuivre son action.**

**Merci de soutenir la recherche à nos côtés, pour combattre la souffrance et faire gagner la vie.**



**FONDATION RECHERCHE MÉDICALE**



**Céline Ponchel-Pouvreau**  
Téléphone : 01 44 39 75 67 • email : celine.ponchel@frm.org

**Fondation pour la Recherche Médicale - 54 rue de Varenne - 75007 Paris - www.frm.org**  
Habilité à recevoir des legs et donations totalement exonérés des droits de succession.



© razerbird

*La succession est imposée à 60 % pour un tiers, concubin, ami ou autre. Une fiscalité répressive à laquelle échappent les legs aux associations habilitées.*

>>> exonérée de droits de succession est possible seulement si trois conditions sont réunies : le frère ou la sœur qui hérite est célibataire, divorcé, séparé de corps, ou veuf, âgé de plus de 50 ans (ou atteint d'une infirmité le rendant incapable de travailler), et a été constamment domicilié avec le défunt pendant les cinq années qui ont précédé le décès.

### **Un abattement de 100 000 € pour les parents**

Quant au père et à la mère, ils bénéficient d'un abattement de 100 000 € chacun, au-delà la part d'héritage est soumise à un barème progressif (de 5 à 45 %).

### **Ami ou concubin, un impôt de 60 % !**

Enfin, un ami, un concubin, c'est-à-dire un tiers, doit s'acquitter d'un impôt de 60 %, après l'application d'un simple abattement de 1 594 €, une fiscalité répressive !

### **Fiscalité attractive pour les associations**

Belle exception toutefois, si vous choisissez de gratifier une association, celle-ci peut recevoir votre legs en exonération d'impôt.

Attention, toutes les associations ne sont pas habilitées à recevoir une libéralité. Seules peuvent être désignées comme bénéficiaires de votre générosité, les associations reconnues d'utilité publique, les associations culturelles (créées pour l'exercice d'un culte religieux), les congrégations religieuses reconnues par décret, les associations ayant pour objet l'assistance, la bienfaisance, la recherche scientifique ou médicale, les centres de lutte contre le cancer.

### **» La solution de l'assurance-vie**

Pour éviter une fiscalité trop lourde, il peut être judicieux d'investir un capital

sur un contrat d'assurance-vie, si tant est que vous ayez des liquidités et que votre patrimoine ne se compose pas uniquement de biens immobiliers. C'est un placement de longue durée incontournable, mais c'est aussi un outil privilégié pour préparer votre succession. Il vous permet d'avantager un ou plusieurs héritiers (votre conjoint, vos enfants) ou de transmettre un capital à une personne qui n'a pas vocation à hériter : votre concubin, un neveu...

À votre décès, le capital est versé aux bénéficiaires désignés et supportera une fiscalité réduite, voire aucun impôt. En désignant vos frères et sœurs, ou même des tiers étrangers à votre famille, comme bénéficiaires de ce contrat, ils recevront à votre décès cet argent sans impôt jusqu'à 152 500 € chacun (pour les sommes placées avant 70 ans). ■

Rosine Maiolo

# Changer de syndic

Contrairement aux idées reçues, changer de syndic n'est pas insurmontable. Une bonne prospection et le respect de la procédure suffisent.



© AndreasKermann

*Le non-renouvellement du syndic doit être approuvé à la majorité des copropriétaires selon des règles strictes.*

Certains copropriétaires ne sont pas satisfaits des prestations de leur syndic. Toutefois, très peu d'entre eux changent effectivement de prestataire du fait d'une méconnaissance des formalités à respecter ou d'une mauvaise entente entre copropriétaires.

## » Révoquer son syndic

Il est possible de révoquer le syndic en cours de mandat pour motifs graves. Tel est le cas si le syndic est totalement défaillant dans l'exercice de sa mission et s'abstient de mettre à exécution les résolutions votées en assemblée générale

ou ne recouvre pas les charges ou encore commet des fautes de gestion voire des détournements de fonds. Dans ces hypothèses, une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée à la demande du syndicat des copropriétaires, qui comprendra au moins deux projets de résolutions : la révocation du syndic actuel et la nomination de son successeur ainsi que l'approbation de son contrat. Les fautes commises doivent pouvoir être prouvées et le syndicat des copropriétaires doit disposer d'un dossier solide sur le plan probatoire (constat d'huissier de justice, attestations, photographies...) afin de mettre en

échec toute action judiciaire du syndic visant à contester cette décision et à obtenir d'éventuels dommages et intérêts pour révocation abusive.

## » Ne pas renouveler le mandat à son terme

Lorsque les copropriétaires ne sont pas satisfaits de leur syndic en raison de son coût ou de ses prestations, le non-renouvellement de son mandat peut être proposé à l'assemblée générale des copropriétaires. Dans cette hypothèse, le conseil syndical doit prendre contact avec les différents coproprié-

## Théo, copropriétaire

« Sans changer de syndic, nous avons fait baisser le prix de 30 % »

« Propriétaire d'un appartement à Val-Thorens, j'étais mécontent des prestations de notre syndic et, surtout, du coût de ses honoraires. Contacté par le président du conseil syndical, j'ai décidé de faire jouer la concurrence auprès de plusieurs autres syndicats de stations de sports d'hiver. Ayant obtenu un projet de contrat avec des prestations très avantageuses à un tarif 50 % moins cher, j'ai fait mettre le changement de syndic à l'ordre du jour. À mon plus grand étonnement, de nombreux propriétaires, difficilement joignables avant l'assemblée générale, ont voté contre. Ma démarche n'aura cependant pas été vaine car le syndic a baissé de 30 % ses honoraires. » ■

Propos recueillis par T.D.

taires plusieurs mois avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire afin de savoir si la résolution ne renouvelant pas le syndic est susceptible de recueillir la majorité dite de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, cette résolution doit être approuvée à la majorité absolue, c'est-à-dire avec au moins 501/1000<sup>e</sup> de la totalité des copropriétaires.

Si tel n'est pas le cas mais que la résolution a obtenu au moins un tiers des tantièmes soit 334/1000<sup>e</sup>, un second vote à la majorité simple (dite de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) peut avoir immédiatement lieu. La décision est adoptée si elle obtient uniquement la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Si la majorité simple n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée.

## » La recherche du nouveau syndic

Lorsque le conseil syndical est assuré de la volonté réelle et constante d'une majorité de copropriétaires de vouloir changer de syndic, l'un de ses membres peut alors se charger de rechercher un nouveau prestataire. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, l'article 21 modifié de la loi du 10 juillet 1965 impose une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic.

Cette obligation n'existe qu'en présence d'un conseil syndical et lorsque le marché local des syndicats le permet. Si tel est le cas, les copropriétaires disposent d'un

large choix entre les enseignes nationales de syndicats qui gèrent plusieurs milliers de copropriétés ou des syndicats locaux et indépendants.

### Le contrat type

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, suite au décret 2015-342 du 26 mars 2015, les syndicats doivent se conformer à un contrat type. Parmi les éléments importants du contrat, la sélection doit se faire sur les prestations incluses dans le forfait annuel de base et les frais annexes (montant des honoraires sur travaux, nombre de visites par an de la copropriété, coût de la vacation horaire des prestations non incluses dans le forfait). De nombreux copropriétaires privilégient encore la

proximité. De façon plus pragmatique, le bouche-à-oreille peut être révélateur de la qualité de la prestation.

### La procédure à respecter

Une fois les candidats sélectionnés et leurs contrats négociés, l'un des copropriétaires doit envoyer au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, les projets de résolutions ainsi que les différents contrats. Le syndic les inscrit ensuite à l'ordre du jour et les notifie aux copropriétaires (*voir modèle de lettre ci-dessous*). Cet envoi doit se faire suffisamment tôt avant l'assemblée générale annuelle, l'ordre du jour de l'assemblée générale devant être élaboré avec le conseil syndical. Il est conseillé d'effectuer cet envoi trois à quatre mois avant la date de l'assemblée, le syndic devant respecter un délai minimum de convocation de 21 jours.

Le conseil syndical peut se prononcer par un avis écrit sur les projets de contrats de syndic afin d'éclairer les copropriétaires. Cet avis doit être joint à la convocation de l'assemblée générale. Le jour de l'assemblée, les copropriétaires votent les différentes résolutions : renouvellement ou non, nomination le cas échéant d'un nouveau syndic et approbation de son contrat. L'ancien syndic dispose d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions pour envoyer les archives de la copropriété à son successeur. Un délai rarement respecté. ■

## Modèle de lettre demandant le changement de syndic

Monsieur,

*Je vous demande par la présente, en application de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, de bien vouloir mettre la résolution ci-dessous à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété X qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.*

### Résolution:

*Nomination de la société Y en qualité de syndic pour une durée d'un an de telle date à telle date selon les conditions prévues au contrat joint à la convocation.*

*Vous trouverez, joints à la présente, le contrat de la société sus-nommée ainsi qu'une fiche de présentation de cette société afin que ces documents puissent être notifiés aux copropriétaires avec le projet des résolutions en application de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.*

À noter qu'il est possible de mettre plusieurs projets de contrats de syndic à l'ordre du jour afin de respecter l'obligation de mise en concurrence.

Thierry Deschanel