

25 millions de propriétaires



Débat européen :
la rénovation énergétique p.10



Tourisme :
l'échange de logements p.20



Résoudre un litige :
la médiation p.28



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

N° 497 – 3,50 €

JUIN 2016

ISSN : 2102-0728

DOSSIER

**Syndics, notaires,
huissiers de justice... :
quelle rémunération pour quelles prestations ?**

Les syndicats de copropriété professionnels

La désignation d'un syndic s'impose en copropriété pour veiller au bon fonctionnement de l'immeuble et exécuter les décisions prises en assemblée générale. Les copropriétaires ont la possibilité de confier la gestion de la copropriété à l'un des leurs. Il s'agit alors d'un syndic bénévole, ou plus exactement d'un syndic non professionnel car, contrairement à une idée assez répandue, le syndic bénévole peut être rémunéré. Les copropriétaires ont aussi la faculté de recourir aux services d'un professionnel. Depuis le 2 juillet 2015, le contrat signé avec ce mandataire doit être conforme à un contrat type fonctionnant sur le principe du « tout sauf ». Cela signifie que toutes les prestations du syndic sont réputées couvertes par le forfait de gestion courante. Seules les prestations limitativement énumérées dans le contrat peuvent donner lieu à un supplément de rémunération.

Quelle rémunération ?

La rémunération d'un syndic professionnel est constituée par des honoraires forfaitaires auxquels s'ajoutent des honoraires pour certaines prestations qui peuvent être facturées en sus du forfait.

Les honoraires de base forfaitaires

Ils rémunèrent les prestations réalisées dans le cadre du forfait de gestion courante. La plupart des tâches du syndic sont comprises dans le forfait annuel de base : tâches traditionnelles liées à la tenue de l'assemblée générale annuelle, gestion des opérations financières et comptabilité de la copropriété, déclaration des sinistres ou encore gestion du personnel de la copropriété. Les frais de photocopie sont désormais compris dans le forfait de base (mais pas les frais d'affranchissement).

Le montant du forfait est fonction de la complexité de gestion de la copropriété (présence ou non de services et équipements collectifs, d'impayés, de sinistres), du nombre de lots la composant et de sa situation géographique (Paris, Île-de-France, Province). Pour le réduire, les copropriétaires doivent bien analyser leurs besoins. Certaines tâches

sont en effet ajustables comme le nombre de visites de l'immeuble par le syndic ou la plage horaire à laquelle se tient l'assemblée générale. Il est aussi possible de dispenser le syndic de mettre un extranet à la disposition des copropriétaires. Rappelons aussi qu'il est interdit aux syndicats de demander des honoraires différents selon que le compte bancaire de la copropriété est séparé ou commun (la dispense de compte séparé reste possible pour les copropriétés de 15 lots au maximum). À titre indicatif, Syneval, société de courtier en syndic, nous a fourni les statistiques suivantes concernant une centaine de syndicats indépendants avec lesquels elle travaille :

Honoraires de base

Forfait de base par lot	Paris	Île-de-France	Lyon
Jusqu'à 10 lots	318 € HT	258 € HT	198 € HT
de 11 à 20 lots	230 € HT	198 € HT	187 € HT
de 21 à 50 lots	198 € HT	185 € HT	175 € HT
De 51 à 100 lots	182 € HT	174 € HT	161 € HT
Plus de 100 lots	171 € HT	164 € HT	151 € HT
Application d'un forfait minimal	3 281 € HT	2 697 € HT	1 580 € HT

TVA à 20 %

Les honoraires facturés en plus du forfait

Les prestations qui peuvent être facturées en plus du forfait (une vingtaine limitativement énumérées dans le contrat du syndic), comme les réunions ou visites non prévues dans le



© Hagen411

forfait ou la reprise de la comptabilité (pour des exercices antérieurs non approuvés), est libre et peut être calculé de différentes façons (forfait ou vacation horaire).

Il est nécessaire de bien étudier le coût horaire et celui applicable hors des heures ouvrables. À titre indicatif, Syneval nous a fourni les statistiques suivantes pour le coût horaire HT (TVA à 20 %) : 92 € HT à Paris, 89 € HT en Île-de-France et 79 € HT à Lyon. Pour les mises en demeure, le courtier en syndic relève en moyenne les prix suivants : 36 € HT à Paris, 30 € HT en Île-de-France et 26 € HT à Lyon. Quant à l'état daté, les prix moyens constatés sont les suivants, en attendant la parution du décret d'encadrement des honoraires du syndic au titre de l'établissement de ce document : 391 € HT à Paris, 337 € HT en Île-de-France et 315 € HT à Lyon.

Mise en concurrence des syndicats

L'obligation de mise en concurrence tous les trois ans par le conseil syndical des projets de contrats de syndic permet de faire jouer la concurrence. Il est recommandé, néanmoins, de privilégier l'offre du syndic mieux disant plutôt que celle du moins-disant. Une juste rémunération est en effet de nature à inciter le syndic à prendre le temps nécessaire pour réaliser correctement son travail. La présence d'un conseil syndical actif ne pourra évidemment qu'améliorer sa prestation (voir « *Soyez un conseil syndical efficace : contrôlez et négociez vos charges de copropriété* », 25 millions de Propriétaires de janvier 2016, p. 21 et s.).