

La Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a profondément modifié les règles régissant la rémunération du Syndic avec le contrat type.

Comment sont rémunérés les Syndics bénévoles ?

Les Syndics bénévoles et coopératifs perçoivent, selon le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 pris en application de la Loi ALUR, le remboursement des frais engagés mais aussi une rémunération à part entière pour le temps de travail consacré par le Syndic à la copropriété selon un forfait annuel ou un coût horaire.

Il est important de noter que la rémunération d'un Syndic bénévole ne fait l'objet d'aucun encadrement par le législateur, ce qui permet aux Syndics bénévoles et coopératifs de fixer librement le coût de leurs prestations.

Comment sont rémunérés les Syndics professionnels depuis la modification par la loi ALUR ?

Le nouvel article 18-I A de la loi du 10 juillet 1965 impose une rémunération forfaitaire et annuelle au bénéfice du Syndic professionnel en rémunération de ses missions de gestion courante de l'immeuble et a listé ce qui relève du forfait (actes d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble ex : visites périodiques de la copropriété, préparation et tenue de l'assemblée générale, gestion financière et comptable, gestion du personnel, entretien courant et maintenance).

Par exception, le Syndic peut percevoir une rémunération complémentaire pour des prestations particulières facturables en sus du forfait annuel, lorsqu'elles sont incluses dans le décret du 26 mars 2015.

Quelles sont les prestations particulières pouvant donner lieu à une

rémunération complémentaire pour le Syndic ?

Le décret d'application n°2015-342 du 26 mars 2015 de la loi ALUR a fixé **une liste limitative** des prestations particulières, ne relevant pas de la gestion courante, et pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait fixé pour la gestion courante du Syndic.

Six catégories de prestations particulières sont visées :

- Les réunions et les visites supplémentaires : préparation, convocation, tenue d'une Assemblée Générale supplémentaire, réunion avec le Conseil Syndical, etc. ;
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division : établissement, modification, publication ;
- La gestion administrative et matérielle des sinistres : déplacement, mesures conservatoires ;
- Les travaux et études techniques : autre que des travaux de maintenance ou d'entretien courant ;
- Les litiges et contentieux autres que le recouvrement des créances auprès des copropriétaires : mise en demeure d'un tiers, constitution de dossier et suivi ([hors frais imputables au seul copropriétaire](#)) ;
- Les autres prestations au sein desquelles la reprise de la comptabilité en cours d'exercice, la constitution et le suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat.

Les prestations ne figurant pas dans cette liste sont présumées appartenir à la gestion courante et sont ainsi comprises dans le forfait annuel.

En principe, le Syndic ne peut donc pas facturer au titre des prestations particulières une prestation non comprise dans cette liste, qui est limitative.

Comment déterminer le montant d'une prestation particulière ?

Le montant de la rémunération pour des prestations non comprises dans le forfait de gestion courante est librement négocié entre les parties conformément à l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence qui prévoit que les honoraires du syndic professionnel ne sont pas règlementés par les pouvoirs publics.

Néanmoins, selon le type de rémunération choisie par le Syndic, il est nécessaire que le montant des prestations particulières soit calculé en application du coût horaire appliqué au prorata du temps passé, ou en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

Le contrat de syndic doit par ailleurs mentionner le contenu de chaque prestation et ses modalités de tarification.

Cette liste de prestations particulières est-elle susceptible d'évoluer ?

En effet, cette liste fait l'objet d'une concertation biennale organisée par le ministre chargé du logement en vue de son éventuelle révision conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Comment sont facturés les travaux au titre des prestations particulières ?

Les travaux peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du Syndic, votés lors de l'assemblée générale prévoyant la réalisation de ces travaux.

Le syndic ne peut en aucun cas intégrer au contrat de Syndic, régulièrement ratifié par l'assemblée générale des copropriétaires, un barème relatif à ces honoraires spécifiques pour la réalisation des travaux, même à titre indicatif.

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en outre qu'une telle rémunération fixée dans le projet de résolution et soumise au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

A RETENIR

Tout ce qui n'est pas inclus dans le forfait annuel et dans l'annexe 2 listant les prestations particulières, ne peut pas être facturé par le Syndic :

Toutefois certains frais sont imputables au seul copropriétaire