Le vote des travaux en assemblée générale, n'entrant pas dans le cadre du budget prévisionnel de l'immeuble, pose la question des honoraires spéciaux du syndic qui a la charge de la bonne réalisation de ces travaux.

D'ordinaire, les copropriétaires peuvent être réticents à la réalisation de travaux qui représentent un coût élevé pour l'immeuble et la fixation d'honoraires complémentaires peut rapidement devenir un point d'achoppement entre syndic et copropriétaires.

De nombreuses questions se posent : des honoraires doivent-ils être facturés ? Quel sera leur montant ? Quels seront les missions du syndic ?

La loi de 65 et les réformes apportées par la loi ELAN viennent apportées de nombreuses réponses à ces questions.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est notamment venue modifier l'article 18-1 A de la loi de 1965 en offrant une plus grande visibilité aux copropriétaires quant à la fixation des honoraires du syndic.

1.La distinction des prestations de base et des prestations particulières

Le contrat de syndic définit les prestations de base du syndic pour lesquelles le syndicat des copropriétaires doit lui verser une rémunération forfaitisée.

L'ensemble de ces diligences de base ne pourront donc faire l'objet d'une facturation supplémentaire au cours du mandat.

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que certaines prestations particulières pourront faire l'objet d'une facturation complémentaire de la part du syndic de copropriété.

Ces prestations particulières concernent notamment la réalisation de travaux dans les parties communes de l'immeuble.

Il s'agit des travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi de 1965 qui devront être votés en assemblée générale et qui ne sont pas prévus dans le budget prévisionnel de la copropriété.

La liste de ces travaux comprend :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble ;

En effet, les travaux attenant à la maintenance de l'immeuble, de ses parties communes et de ses équipements entrent dans le cadre des prestations de base du syndic rémunérées par un honoraire forfaitaire.

## 2.Les modalités de fixation des honoraires complémentaires

Les honoraires complémentaires doivent être votés lors de l'assemblée générale qui vote les travaux en question, avec le même régime de majorité que celui de ces travaux.

Cette rémunération est fixée par un pourcentage du montant hors taxe des travaux votés lors de l'assemblée générale.

Cette rémunération correspond à l'ensemble des missions que le syndic devra réaliser dans le cadre de ces travaux : lancement des appels d'offres, examen des devis, conclusions des contrats, rédaction et envoi des appel de travaux, assurance et parfois le suivi même des travaux avec des rendez-vous de chantiers.

Il s'agit de l'ensemble de ces diligences, qui varient selon les travaux, que ces honoraires complémentaires viennent réglées puisqu'elles sortent des missions essentielles du syndic tel qu'indiqué dans le contrat de syndic.

Ainsi, et selon les travaux et les missions du syndic, le pourcentage facturé par le syndic varie entre 1% et 5% du montant hors taxe des travaux.

3.La question du contrat de syndic et des honoraires spéciaux

Jusqu'à la réforme de la copropriété apportée par la loi ELAN, ce pourcentage ne pouvait que simplement être négocié lors de l'assemblée générale votant les travaux et faire l'objet d'un vote séparé.

Jusqu'alors, la loi interdisait que le contrat syndic inclut un barème des pourcentages des rémunérations du syndic en cas de travaux sortant du cadre des missions essentielles de maintenance de l'immeuble.

Il s'agissait des dispositions de l'article 18-1 A de la loi de 1965.

La loi ELAN est venu modifier cet article et permet désormais au syndic d'inclure un barème de ses honoraires de travaux dans le contrat de syndic qu'il soumet au vote en assemblée générale.

Il faut noter que le syndicat des copropriétaires peut demander que ce barème ne soit qu'indicatif.

Ainsi, il ne s'appliquera pas systématiquement en cas de vote de travaux tout au long du mandat du syndic.

Le syndicat des copropriétaires pourra renégocier le pourcentage de rémunération du syndic si ce dernier n'est pas amené à intervenir de manière conséquente dans la réalisation de ces travaux.

Cette réforme apporte un supplément de visibilité au syndicat des copropriétaires qui pourra réellement comparer les contrats proposés par les syndics.

Quant au syndic, l'ajout de ce barème peut leur donner un atout supplémentaire sur leurs concurrents grâce à ce supplément de visibilité.

## Recommandations du cabinet BJA :

Le syndic de copropriété devra inclure, dans ses prochains contrats de syndic proposés en assemblée générale, un barème concernant sa facturation sur les prochains travaux de la copropriété. Ainsi, les copropriétaires auront une meilleure visibilité sur les honoraires du syndic si des travaux devaient être menés à bien. Si cela n'est pas une obligation, ce barème aura le mérite de clarifier les relations entre syndic et copropriétaires au moment du vote du contrat de syndic empêchant toutes contestations au moment du vote des travaux, même si des négociations restent permises.