

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Comment est rémunéré le syndic de copropriété ?

La rémunération du syndic de copropriété varie selon qu'il exerce son activité de manière professionnelle ou non. Les honoraires du syndic sont inclus dans le budget prévisionnel annuel de la copropriété. Ils sont ainsi à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Nous vous présentons toutes les informations à connaître.

Le syndic fixe librement ses tarifs. Il soumet sa proposition de rémunération à l'assemblée générale des copropriétaires. C'est au cours de cette réunion que les copropriétaires approuvent le montant des honoraires du syndic par un vote à la majorité absolue.

La rémunération du syndic comprend des honoraires forfaitaires pour la gestion courante de l'immeuble et des honoraires complémentaires pour des prestations spécifiques. Le syndic peut également solliciter des honoraires spécifiques en cas de travaux dans la copropriété.

#### Rémunération forfaitaire pour la gestion courante

Pour les actes de gestion courante de l'immeuble, le syndic a l'obligation d'appliquer des honoraires au forfait.

Il s'agit, par exemple, de la préparation et la tenue de l'assemblée générale ordinaire, du règlement des prestataires, de l'envoi des appels de fonds aux copropriétaires ou de la souscription d'une assurance pour la copropriété.

Le contrat-type de syndic comporte une liste des prestations de gestion courante. Mais cette liste n'est pas limitative.

#### Prestations de gestion courante forfaitaires

Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

#### Rémunération complémentaire pour prestations spécifiques

La loi a listé, de façon limitative, 19 prestations spécifiques pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire du syndic. Il s'agit, par exemple, de l'établissement ou de la modification du règlement de copropriété.

#### Prestations facturables hors forfait par le syndic

#### Ministère chargé du logement

Les prestations non comprises dans cette liste ne peuvent donc donner lieu à aucune rémunération complémentaire.

La rémunération du syndic au titre de ces prestations est calculée :

soit sur la base d'un coût horaire, auprorata du temps passé,

soit en application d'un tarif convenu entre les syndicat des copropriétaires et le syndic pour chaque prestation.

#### À savoir

En l'absence d'un contrat écrit fixant sa rémunération, le syndic n'a pas le droit d'être rémunéré. Par exemple, un syndic qui continue de gérer un immeuble après l'expiration de son mandat n'a pas le droit à une rémunération ou à un remboursement de ses frais de gestion.

#### Rémunération spécifique au titre des travaux

Le syndic peut également prétendre à une rémunération complémentaire pour le suivi (administratif, financier et/ou technique) de travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble.

Ces travaux, non compris dans le budget prévisionnel, doivent être votés en assemblée générale. C'est notamment le cas des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble (autres que ceux de maintenance) ou d'amélioration.

Les honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Il est possible de verser au syndic non professionnel (bénévole ou coopératif) :

Le remboursement des frais nécessaires engagés pour la gestion de l'immeuble

Et/ou une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Cette rémunération peut être fixée selon un forfait annuel, un coût horaire ou d'autres modalités convenues entre le syndicat des copropriétaires et le syndic.

#### Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Questions –
Réponses

- En cas de changement de syndic, que deviennent les documents de la copropriété ?
- Comment changer de syndic de copropriété en fin de mandat ?

#### Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Acteurs de la copropriété (organisation juridique)
- Syndic de copropriété

**Pour en savoir plus**

- Prestations de gestion courante forfaitaires

Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre

- Prestations facturables hors forfait par le syndic

Source : Ministère chargé du logement

**Textes de référence**

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18-1 A

Rémunération (principe général)

- Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières

Contrat type de syndic définissant la liste non limitative des prestations de gestion courante de l'immeuble (annexe 1)

- Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières

Liste des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique (annexe 2)

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 44

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

