

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mai-Juin 2023

Honoraires d'un syndic de copropriété : Quel est le prix d'un syndic ?

De plus en plus sollicitées par les copropriétés sur le coût de leur syndic professionnel, **SYNDICALUR** (Conseil en changement de syndic) et **ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés) répondent aux principales questions qui se posent autour des honoraires d'un syndic de copropriété : **Comment un syndic se rémunère-t-il ? Combien coûte un syndic ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ?**

La rémunération du syndic professionnel de copropriété

Mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires, le **syndic est un prestataire de services** ayant pour missions **d'administrer la copropriété** et de **représenter légalement le syndicat des copropriétaires**.

Comment se rémunère-t-il ? Encadrés en France, les honoraires de copropriété sont distingués en deux catégories : **les honoraires fixes** (forfait de base) et les honoraires relevant de **prestations particulières**.

Le **contrat « tout sauf »** (loi ALUR 2014) a renforcé cette distinction en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'assemblée générale en lien avec le conseil syndical, entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes, faire respecter le règlement de copropriété, souscription d'une assurance pour la copropriété, assurer la tenue d'une liste des copropriétaires et autres documents administratifs et, enfin, si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires.

Le coût d'un syndic

Le syndic est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. Les charges sont appelées trimestriellement via les appels de fonds et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence. Attention, **en cas de changement de syndic**, il est important de respecter un formalisme si la demande émane du conseil syndical pour éviter à la résidence de devoir verser une indemnité au syndic sortant. Il est conseillé de solliciter un copropriétaire non-membre du conseil syndical pour notifier la lettre de candidature du nouveau candidat au syndic en place.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Avril 2023

Forfait de base, prestations particulières, honoraires de travaux... Combien coûte un syndic ? Les tarifs indiqués ci-après concernent les syndics traditionnels, les plus répandus en France, qui disposent d'une agence ou de bureaux. Les syndics en ligne étant susceptibles de pratiquer des tarifs moins élevés.

- Le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son **forfait dit de base** est, en moyenne, de 200 à 250 euros H.T en Île-de-France et de 150 euros H.T en province. S'agissant spécifiquement des petites copropriétés, les honoraires du syndic peuvent être plus élevés. Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe, en moyenne, entre 3 000 et 4 000 euros H.T, afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la résidence.

- **Les prestations particulières** assumées par un syndic (ex : assemblées générales complémentaires, gestion relative aux contentieux et sinistres) peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. Il faut souligner que depuis le 1er janvier 2022, les syndics doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés ainsi qu'un coût horaire unique.

- **Les honoraires sur travaux.** Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage H.T du montant des travaux. Ce taux varie selon que les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre et il est en général compris entre 1 et 3 % H.T. Depuis la loi ELAN, les syndics peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat à titre indicatif.

L'indexation des honoraires du syndic est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de 2 ans.

L'encadrement et le contrôle des honoraires d'un syndic

Les honoraires d'un syndic de copropriété sont fixés librement même s'il existe des **prix de marché selon la zone géographique de la copropriété**. Les syndics professionnels sont toutefois tenus de respecter les dispositions légales en vigueur et notamment le **contrat « tout sauf » de la loi ALUR**. De plus, désormais, certaines pratiques sont interdites :

- La facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une assemblée générale dite « extraordinaire »).

- Conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic : depuis la loi ALUR, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un **compte séparé** au nom du syndicat de copropriété et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat.

Les syndics professionnels peuvent être contrôlés par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes. En cas d'infractions constatées, des sanctions sont appliquées sous la forme d'amendes.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Avril 2023

A propos de Syndicalur – ADB Conseils

Francis Bourriaud est le fondateur et le dirigeant des deux entreprises **SYNDICALUR** (Conseil en changement de syndic) et **ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés), entre lesquelles il partage son expertise. Ancien syndic, sa connaissance et son analyse du marché est le résultat de plus de **40 ans d'expérience**.

Spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats instituée par les lois Alur et Macron, **SYNDICALUR** accompagne les **conseils syndicaux souhaitant changer de syndic**. SYNDICALUR assiste étroitement les conseils syndicaux et les copropriétaires dans leur recherche du syndic adapté au regard des **spécificités de leur copropriété** : visite de la résidence et élaboration du cahier des charges, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat, formalités administratives, jusqu'à la préparation de l'assemblée générale.

ADB Conseils, rattachée à SYNDICALUR, est **spécialisée dans l'assistance aux copropriétaires et conseils syndicaux**. Elle propose les prestations suivantes : consultation, assistance à l'année, mise en conformité du règlement de copropriété, audit de gestion du syndic, maîtrise des charges. Depuis peu, ADB Conseils accompagne également les copropriétés dans la **réalisation du DPE collectif et du PPPT** dans le cadre de la **rénovation énergétique actuelle**. De plus, elle propose des **formations** aux syndicats professionnels.