



n° 152 - 2015

... Actu de la semaine ...

Syndic de copropriété : contrat-type et rémunération

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et renforcer la transparence dans les relations entre le syndic et les copropriétaires, la loi ALUR instaure un contrat-type de syndic. Elle pose également le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit que soient définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Le décret du 26 mars 2015, pris en application de cet article, définit ce contrat type de syndic, et liste les prestations de gestion courante non limitativement et les prestations particulières.

À partir du 1^{er} juillet 2015, tout contrat de syndic conclu ou renouvelé doit être conforme à ce modèle type, et seules les prestations particulières énumérées dans le décret pourront faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait au titre des actes de gestion courante.

Le modèle type de contrat de syndic comporte douze articles relatifs à la durée et à la date de prise d'effet du mandat, ainsi qu'aux conditions d'exécution de sa mission et de sa rémunération.

Il définit un cadre auquel les parties ne peuvent déroger. Elles peuvent simplement en aménager le contenu (ajout d'une prestation de gestion courante, exclusion de prestations optionnelles sur décision d'assemblée générale, ...).

Désormais, la rémunération du syndic est déterminée de manière forfaitaire pour les actes de gestion courante, définis par le texte. Le montant des honoraires demeure librement négocié entre le syndic et les copropriétaires.

Le syndic peut également prétendre à des honoraires supplémentaires :

- s'il accomplit des prestations particulières listées par le décret,
- si la copropriété réalise des travaux : la rémunération doit alors être exprimée en pourcentage du montant hors taxe de ces travaux, avec un taux dégressif selon leur importance. Son montant est décidé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les travaux sont décidés.

Le contrat et la rémunération du syndic sont soumis à l'accord des copropriétaires réunis en assemblée générale, le vote intervenant à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires).

Vous pouvez retrouver l'analyse complète de ce texte à l'adresse suivante : <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/copropriete-contrat-type-et-remuneration-du-syndic/p2/>

Source :

décret du 26 mars 2015 : JO du 28 mars 2015



Réalisé le 10 avril 2015