



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 27326

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les honoraires des syndics de copropriété et leur qualification exacte au regard de la loi du 10 juillet 1965. La rémunération d'un syndic de copropriété se décompose en prestations de gestion courante et prestations spéciales, dont les critères de distinction peuvent effectivement prêter à controverse. S'il n'est pas contestable qu'un syndic puisse prétendre à des honoraires spéciaux au titre des travaux décidés par un vote à la majorité de l'article 26 de la loi précitée lorsque ce quorum est nécessaire, se pose néanmoins la question de savoir ce qu'il en est pour ce qui concerne les travaux rendus obligatoires par une disposition réglementaire comme la mise aux normes de sécurité des ascenseurs. Par ailleurs, la réparation ou le remplacement à l'identique d'éléments dégradés ou devenus défectueux au fil du temps sont des opérations d'entretien ou de sauvegarde des parties communes. Si le syndic doute que la mission qui lui incombe lui permette d'en décider seul et qu'il provoque une décision de l'assemblée statuant à la majorité de l'article 24 de ladite loi, la question se pose là encore de savoir si le syndic est véritablement fondé à demander des honoraires spéciaux. Dans ce cas, il est probable qu'il soit tenté de provoquer cette assemblée générale à la seule fin d'obtenir des honoraires supplémentaires. Enfin, lorsqu'un contrat de syndic comporte une clause de révision automatique des honoraires de gestion courante en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, le fait que l'indice retenu ne soit pas celui afférent au trimestre au cours duquel le contrat prend effet mais un indice antérieur de plusieurs trimestres, ce qui introduit une augmentation virtuelle dans le contrat dès sa signature, est-il conforme à la loi ou s'agit-il en l'espèce d'une clause abusive ? Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les modalités d'appréciation de ces articles de la loi du 10 juillet 1965 afin de permettre aux syndics de copropriété et aux copropriétaires de convenir de façon plus éclairée de leurs relations contractuelles.

Texte de la réponse

L'article 18-1 A nouveau de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, créé par l'article 17 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, prévoit désormais que « seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. » Par conséquent, un syndic ne peut percevoir d'honoraires spécifiques que pour les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires, en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi de 1965. Les travaux courants relevant du budget prévisionnel ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques, la rémunération du syndic pour de tels travaux étant incluse dans les honoraires forfaitaires de gestion courante. De plus, les honoraires spécifiques pour travaux sont désormais votés au cas par cas par l'assemblée générale, après chaque décision pour réaliser des travaux et aux mêmes conditions de majorité. L'assemblée générale dispose donc d'un pouvoir de négociation et de décision concernant ces honoraires. Dans ces conditions, le syndic ne peut plus percevoir d'honoraires spécifiques sur le seul fondement d'une clause générale de son contrat

stipulant un pourcentage déterminé ou minimal d'honoraires spécifiques et ce, sans déposséder l'assemblée générale des prérogatives que lui reconnaît la loi en la matière. En pratique, deux votes distincts de la même assemblée générale sont nécessaires, le premier concernant les travaux à réaliser et le second concernant le principe, le mode de calcul et le quantum pour les travaux concernés. La loi de 2009 ne prévoit ni texte d'application nécessaire, ni date d'entrée en vigueur différée pour la mise en oeuvre de cette disposition. Cette dernière est donc d'application immédiate à compter de la promulgation de la loi du 25 mars 2009. De plus, aux termes de l'article 43 de la loi de 1965, cette disposition est d'ordre public. Il ne saurait donc y être dérogé par contrat. En revanche, la loi de 1965 précitée ne prévoit aucune disposition particulière concernant l'indexation du contrat de syndic.

Données clés

Auteur : [M. Michel Piron](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27326

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juillet 2008, page 6080

Réponse publiée le : 20 octobre 2009, page 9934