



Immobilier. Copropriété : quel est le coût d'un syndic ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel 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 », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, 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'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... 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. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils 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 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.



3) 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 (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndics peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■

