

## **CONTROLLER SON SYNDIC – Honoraires trop élevés, que faire ?**

Le syndic est un rouage essentiel de la gestion de la copropriété. Il tient la comptabilité, paie les fournisseurs, entretient l'immeuble et convoque l'assemblée générale. Mieux vaut connaître son rôle pour éviter les situations conflictuelles. Si le syndic assure mal sa mission, les conséquences peuvent être importantes.

Chaque année, en assemblée générale, les copropriétaires élisent un syndic qui va assurer la gestion de l'immeuble en échange d'honoraires prévus au contrat. Attention de ne pas confondre ce poste de dépense avec les autres charges de copropriété, qui recouvrent les coûts pour le chauffage, le gardien, l'eau froide et chaude...

## **CALCULER LE COUT DU SYNDIC PROFESSIONNEL**

Munissez-vous, tout d'abord, de votre convocation à l'assemblée générale, et plus précisément de la partie comptabilité. Pour calculer combien le syndic vous a coûté, il faut regarder les lignes qui concernent les honoraires de syndic et additionner l'ensemble. Une fois ce chiffre obtenu, divisez par le nombre de lots (les appartements) que comprend l'immeuble.

Par exemple, s'il comprend 40 appartements et que votre syndic vous coûte 6 000 €, vous êtes dans la moyenne. Sachez en effet qu'un syndic coûte environ 150 € par an et par lot.

Si le résultat que vous obtenez se situe aux alentours de 200 € par an et par lot, votre immeuble se situe un peu au-dessus de la moyenne, mais il n'y a rien d'anormal.

En revanche, si le résultat est de 250 € par an et par lot, le tarif du syndic est trop élevé.

Gardez toutefois à l'esprit que ce chiffre n'est qu'une moyenne : en Île-de-France, un syndic peut coûter plus cher. Il est également intéressant de vérifier que le coût réel du syndic ne dépasse pas ce qui avait été voté par l'assemblée générale. Dans la convocation de l'assemblée générale, examinez le contrat proposé par le syndic qui a été élu et comparez le chiffre annoncé avec les honoraires réellement payés en fin d'année. Vous risquez de vous rendre compte que vous avez payé 30 %, ou parfois 50 %, de plus que ce qui avait été prévu.

C'est hélas le cas pour un grand nombre de copropriétés !

## **Il n'y a aucune raison pour que les honoraires augmentent fortement**

En 2010, l'arrêté Novelli, qui précisait les tâches devant être comprises dans le contrat, n'a pas permis de résoudre ce problème.

Les syndicats ont donc continué à facturer des prestations qui devaient être incluses dans leurs honoraires de base. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) du 24 mars 2014 a donc imposé un contrat type obligatoire à partir du 1er juillet 2015, qui oblige les syndicats à présenter un forfait de base devant inclure l'intégralité des tâches de gestion courante. Ils ne pourront facturer que les prestations exceptionnelles explicitement prévues dans le contrat type.

Attention, au motif de ce changement de réglementation, les professionnels annoncent des augmentations de 30 à 50 %. Il n'y a aucune raison pour que les honoraires augmentent si fortement.

## **COMPRENDRE SA FACTURE ET CE QUE L'ON PAIE**

Pour comprendre ce que les honoraires recouvrent, il faut savoir qu'un certain nombre d'événements non inclus pour la gestion courante sont facturés en plus. Par exemple, s'il est prévu dans le contrat du syndic une visite par mois de l'immeuble, tout déplacement supplémentaire sera facturé. Or, parfois, le gestionnaire est amené à se déplacer plus fréquemment, notamment pour suivre la bonne exécution de travaux. Dans ce cas, ses honoraires augmenteront.

Si les honoraires sont trop élevés, contactez le conseil syndical pour avoir une explication.

Vous pouvez aussi protester lors de l'assemblée générale qui reconduit chaque année la mission du syndic. D'une année sur l'autre, il faut s'attendre à une augmentation de 2 % à 3 %. Si c'est plus, il faut en demander la raison, et si le syndic refuse de réduire ses honoraires, il est peut-être temps de changer de prestataire. Il faut savoir que, pour tenir un compte bancaire au nom de la

copropriété (un compte séparé), des syndicats facturent des honoraires dissuasifs, qui ne devraient plus exister à partir du 1er juillet 2015.