



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2015 > Copropriété : contrat type et rémunération du syndic > p.1

Copropriété : contrat type et rémunération du syndic

N° 2015-07 / À jour au 2 avril 2015

Loi du 10.7.65 : [art. 18-1 A](#) / décret du 17.3.67 : [art. 29](#) modifié par le [décret du 26.3.15](#)

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et renforcer la transparence dans les relations entre le syndic et les copropriétaires, la loi ALUR du 24 mars 2014, dans son article 55, 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 le [contrat type](#) de syndic, liste des [prestations de gestion courante](#) non limitativement et énumère les [prestations particulières](#).

Tout contrat de syndic conclu ou renouvelé après le 1er juillet 2015, 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

Contrat type de syndic

- [Syndics concernés](#)
- [Missions du syndic](#)
- [Durée du contrat](#)
- [Désignation et cessation des fonctions du syndic](#)
- [Prestations accomplies par le syndic](#)

Rémunération du syndic

- [Rémunération au forfait pour les prestations de gestion courante](#)
- [Rémunération complémentaire pour les prestations particulières](#)
- [Cas particulier des frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires](#)

Entrée en vigueur

Tableau récapitulatif

Contrat type de syndic (loi du 10.7.65 : [art. 18-1 A](#) / décret du 17.3.67 : [art. 29](#))

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, ...).

Par exception, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, les syndicats composés uniquement de personnes morales peuvent déroger aux stipulations du contrat type.

Pour assurer une bonne lisibilité, le contrat de syndic doit être rédigé en caractères suffisamment importants (au moins police de taille 8).

Syndics concernés

L'obligation d'établir un contrat conforme à un modèle type concerne tant les syndics professionnels que non-professionnels.

Le syndic professionnel doit indiquer qu'il remplit les conditions requises pour exercer sa profession (détenion d'une carte professionnelle, souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile, garantie financière) et mentionner les informations qui s'y rapportent (références, numéros de dossier et adresses des organismes).

Le syndic non-professionnel (bénévole ou coopératif) doit quant à lui mentionner les éventuelles conditions de sa rémunération (forfait annuel, coût horaire et autres modalités) et de remboursement des frais nécessaires engagés pour l'accomplissement de sa mission. Une clause de défraiement et de rémunération doit ainsi être complétée. Elle précise le forfait annuel pour les actes relevant de la gestion courante, le coût horaire et les modalités pour les autres syndics (voir [contrat de syndic : § 8](#) / voir également "[rémunération du syndic](#)").

Mission du syndic (contrat de syndic : § 1)

Le contrat rappelle la mission du syndic : il est mandaté par les copropriétaires pour assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de la copropriété conformément à la loi (loi du 10.7.65 : art. 18).

Il peut prétendre à une rémunération au titre de cette mission dans les conditions définies par le contrat (voir également "[rémunération du syndic](#)").

Durée du contrat (contrat de syndic : § 2)

Principe

La durée de chaque mandat du syndic est de trois ans maximum. L'assemblée générale peut donc désigner le même syndic, une ou plusieurs fois, pour une durée librement négociée, dans la limite d'une durée maximale de trois ans. Le mandat ne peut toutefois être renouvelé tacitement. Par conséquent, un nouveau contrat, conforme au modèle type, est établi, puis approuvé par l'assemblée générale pour chaque nouvelle période au cours de laquelle le syndic est mandaté.

Le contrat doit préciser, par ailleurs, la date à laquelle le syndic exercera ses fonctions (date de prise d'effet) et celle à laquelle elles prendront fin (date d'échéance).

Dérogations

Il existe néanmoins des cas où le mandat du syndic peut être d'une durée maximale supérieure ou inférieure à trois ans :

- **en cas de vente d'un logement HLM** construit ou acquis depuis plus de dix ans (L.443-7 et s.), les fonctions de syndic sont exercées par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements dans la copropriété (CCH : L.443-15). L'organisme peut toutefois renoncer à cette fonction.
- **en cas de syndic-constructeur** : lorsque le syndic ou une personne en lien avec lui (conjoint, partenaire de Pacs, employés, ...) a participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, la durée des fonctions du syndic est limitée à un an pendant les dix premières années (c'est-à-dire pendant la durée de la garantie décennale / décret du 17.3.67 : art. 28).

Désignation et cessation des fonctions du syndic

Le contrat type définit, conformément à la loi, les modalités de désignation, de démission et de révocation du syndic.

Désignation du syndic (contrat de syndic : § 5)

L'assemblée générale, par une même résolution, désigne le syndic ou le renouvelle dans ses fonctions et approuve son contrat à la majorité absolue (décret du 17.3.67 : [art. 29](#)).

La question de la désignation du syndic doit être portée à l'ordre du jour et le ou les projets de contrat de mandat notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (décret du 17.3.67 : art. 11 4°).

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic effectuée par le conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 21).

Cette mise en concurrence peut également être effectuée par les copropriétaires, qui ont la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Il n'est pas nécessaire de mettre en concurrence le syndic lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical ou lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence.

Dans ce dernier cas, le conseil syndical doit en informer les copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrats qu'ils communiquent à cet effet.

Cessation des fonctions du syndic (contrat de syndic : § 3, 4, 6 et 10)

Le mandat du syndic prend fin, sans aucune démarche du syndic ou des copropriétaires, à l'expiration du contrat du syndic, en cas de décès du syndic, de retrait de la carte professionnelle ou de perte de la capacité juridique du syndic.

Le contrat peut également prendre fin en cours de mandat, à la demande :

- du syndic : il s'agit d'une démission,
- des copropriétaires réunis en assemblée générale : il s'agit d'une révocation.

Enfin, il est prévu la cessation automatique du contrat du syndic lors de la désignation d'un administrateur provisoire.

Démission du syndic (contrat de syndic : § 4)

Le syndic peut mettre fin à ses fonctions après en avoir informé le président du conseil syndical ou à défaut, chaque copropriétaire.

La démission du syndic doit être adressée au syndicat par lettre recommandée avec accusé réception. Elle prend effet à l'expiration d'un délai d'au moins trois mois.

Révocation du syndic (contrat de syndic : § 3 et 6)

Lorsque les copropriétaires décident de mettre fin au contrat, on parle de révocation du syndic.

La survenance de certains événements peut conduire à cette révocation. Il s'agit :

- du défaut de réalisation de la fiche synthétique ;
- de la désignation d'un nouveau syndic : la délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau. Cette décision est prise à la majorité absolue (loi du 10.7.65 : art. 25 ou à défaut 25-1).

Toute révocation doit être fondée sur un motif légitime. À défaut, le syndicat de copropriétaires s'expose au paiement d'indemnités au syndic pour rupture de contrat.

Cas de la nomination d'un administrateur provisoire (contrat de syndic : § 10)

Lorsque la copropriété connaît des difficultés financières ou de gestion, le juge peut désigner un administrateur provisoire afin qu'il prenne les mesures nécessaires à son redressement (loi du 10.7.65 : [art. 29-1](#)).

La désignation d'un administrateur provisoire entraîne de plein de droit la cessation du contrat du syndic, qui ne peut prétendre à des indemnités.

Prestations accomplies par le syndic

Dans le cadre de sa mission, le syndic accomplit des actes de gestion courante (organisation de l'assemblée générale, tenue de la comptabilité de la copropriété, ...) et d'autres relevant des prestations particulières.

L'ensemble de ces prestations, figurant en annexe du décret 17 mars 1967, est défini :

- non limitativement pour les prestations de gestion courante (socle de base),
- limitativement pour les prestations particulières donnant lieu au versement d'honoraires complémentaires.

Chacune de ces prestations donnent lieu à rémunération (voir également "[rémunération du syndic](#)") sous réserve qu'elles constituent des actes de gestion courante ou qu'elles figurent à la liste limitative des prestations particulières.

Conditions générales (contrat de syndic : § 7)

Le syndic doit préciser dans le contrat les jours et heures ouvrables pendant lesquels il assure :

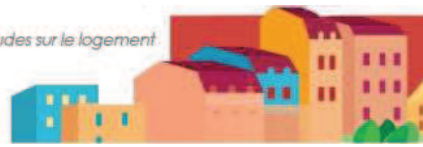
- sa mission auprès de la copropriété,
- l'accueil physique et/ou téléphonique des copropriétaires.

Ces informations servent de référence pour déterminer les honoraires à verser au syndic.

Prestations de gestion courante (contrat de syndic : § 7 et liste des prestations de gestion courante)

Les prestations relevant de la gestion courante sont celles assurées par le syndic au titre de sa mission (voir également § "mission" ci-dessus) et comprises dans le socle de base. Les parties peuvent décider d'ajouter ou de retirer certaines prestations des actes de gestion courante.

En revanche, les prestations particulières limitativement énumérées (décret du 17.3.67 : [liste des prestations particulières](#) / voir également § "[prestations particulières](#)") ne font pas partie de la gestion courante et peuvent donner lieu au versement d'honoraires complémentaires.



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2015 > Copropriété : contrat type et rémunération du syndic > p.2

Copropriété : contrat type et rémunération du syndic

Socle des prestations de gestion courante

La liste non limitative des prestations incluses dans le socle de base doit être annexée au contrat. Elles portent sur :

- l'assemblée générale (préparation, convocation, tenue, information relative aux décisions) ;
- le conseil syndical (mise à disposition et communication de pièces, recueil des avis écrits) ;
- la gestion des opérations financières et comptabilité, comptes bancaires, comptabilité séparée, remise au syndic successeur ;
- l'administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété (immatriculation, documents obligatoires, archives, accès en ligne sécurisé, entretien courant et maintenance) ;
- les assurances (souscription, déclaration de sinistre, règlement des indemnités) ;
- la gestion du personnel.

[Voir la liste des prestations](#) figurant au décret du 26.3.15.

Au titre de la gestion courante, c'est-à-dire pour les actes d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic doit effectuer des visites et des vérifications périodiques de la copropriété pendant un nombre minimum d'heures. Le contrat doit préciser si ces contrôles donnent ou non, lieu à la rédaction d'un rapport et si la présence du président du conseil syndical est envisagée.

Le contrat doit également préciser la durée de l'assemblée générale annuelle et le statut de la personne qui la tiendra (syndic ou préposés).

Sont comprises dans le socle (et ne donnent donc lieu à aucune rémunération supplémentaire) :

- les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait ;
- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires (fournisseurs, assureur, prestataire, ...).

Prestations pouvant faire l'objet d'aménagements (options)

Certaines prestations relevant de la gestion courante peuvent être incluses ou exclues des missions du syndic.

Prestations pouvant être incluses dans le socle (contrat de syndic : § 7.1.3)

D'un commun accord, le syndic et les copropriétaires peuvent inclure au socle de base l'une ou plusieurs des prestations suivantes :

- la préparation, la convocation et la tenue d'assemblée(s) générale(s) extraordinaire (s). Le nombre d'heures et l'amplitude horaire doivent être précisés dans le contrat ;
- l'organisation d'un nombre de réunion(s) avec le conseil syndical et leur durée.

Prestations pouvant être exclues du socle (contrat de syndic : § 7.1.4)

Dans certains cas, les copropriétaires réunis en assemblée générale peuvent, en application de la loi (loi du 10.7.65 : art. 18), par décision spéciale, renoncer au recours à certains services : ils sont alors exclus des prestations du socle de gestion courante.

Pour rappel, cette possibilité est offerte :

- concernant les syndicats professionnels, pour les prestations liées à :
 - l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, pour les copropriétés de moins de quinze lots ;
 - la mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ;
- concernant tous les syndicats, pour les prestations liées à l'archivage des documents du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

Lorsqu'une décision de ne pas recourir à ces services a été régulièrement adoptée par l'assemblée générale avant la conclusion du contrat de syndic, la prestation est exclue du socle.

Prestations particulières (contrat type : § 7 / liste des prestations particulières)

Outre les prestations de gestion courante relevant du socle (voir également § "[prestations de gestion courante](#)"), le syndic peut percevoir des honoraires complémentaires pour les prestations particulières.

Une liste limitative de ces prestations particulières est fixée par décret ([liste des prestations particulières](#)). Cette liste fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision, organisée par le ministre chargé du logement en association notamment, avec le Conseil Nationale de Transaction et la Gestion Immobilière (CNTGI).

Les prestations particulières sont réparties en six catégories et portent sur :

- les réunions et visites supplémentaires (au-delà du socle de base) ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;
- la gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres ;
- les travaux et études techniques ;
- les litiges et contentieux (hors frais de recouvrement / voir également § "cas particulier des frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires" ci-dessous) ;
- les autres prestations.

Rémunération du syndic

(loi du 10.7.65 : [art. 10](#) et [18-1 A](#) / décret du 17.3.67 : [art. 29](#))

Avant la loi ALUR, le syndic pouvait percevoir deux types de rémunération dont le montant était librement négocié avec les copropriétaires au moment de sa désignation :

- des honoraires pour la gestion courante, dont la liste était fixée par arrêté (arrêté « Novelli » du 19.3.10) ;
- des honoraires spécifiques pour les prestations particulières.

Désormais, la rémunération du syndic est déterminée de manière forfaitaire pour les actes de gestion courante (cf. annexe 1). 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 du 26 mars 2015 ([liste des prestations particulières](#)) ;
- 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.

Par ailleurs, les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des frais de recouvrement et de l'état daté ne peuvent dépasser un plafond fixé par décret (à paraître).

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 / loi du 10.7.65 : art. 25). Les projets de contrats soumis au vote des copropriétaires doivent mentionner le montant des frais bancaires afférents au compte séparé.

Rémunération au forfait pour les prestations courantes (contrat de syndic : § 7.1.5)

Le contrat précise la rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre de son contrat (en euros hors taxes et toutes taxes comprises) et les modalités de paiement (d'avance, à terme échu ou selon une périodicité)

La rémunération du syndic peut être révisée chaque année à la date convenue par les parties et selon des modalités définies par elles.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites / vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire défini au contrat.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

En cours de contrat, lorsque l'assemblée générale décide de confier les archives du syndicat à un prestataire ou de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, certaines sommes peuvent être déduites de la rémunération du syndic.

Cas particulier de la fiche synthétique de copropriété (contrat de syndic : § 6)

À partir du 1^{er} janvier 2017, le syndic sera tenu d'établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Chaque année, il mettra à jour ce document à disposition des copropriétaires.

À défaut, une pénalité financière lui sera imputable par jour de retard.

Elle sera déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Rémunération complémentaire pour les prestations particulières (contrat de syndic : § 7.2)

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit sur la base d'un coût horaire, au prorata du temps passé (exprimé en euros hors taxes par heure ou toutes taxes comprises) ;
- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Cas particulier des prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres (contrat de syndic : § 7.2.4)

En cas de sinistre, le syndic accomplit certaines prestations (déplacement sur les lieux, prise de mesures conservatoires, ...) et bénéficie à ce titre d'honoraires complémentaires définis dans le contrat.

Si en cas d'urgence, ces prestations sont effectuées en dehors des jours et heures ouvrables, il peut facturer aux copropriétaires un tarif majoré.

Lorsque l'assurance indemnise la copropriété au titre des diligences effectuées par le syndic, les sommes versées viennent en déduction de la rémunération due par les copropriétaires au titre du sinistre.

Cas particulier des prestations relatives aux travaux et études techniques (contrat de syndic : § 7.2.5)

Certains travaux peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Il s'agit :

- des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- des travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- des travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- des études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- des travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

La rémunération du syndic doit être fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale. Elle est exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence (loi du 10.7.65 : art. 21 al 2 / décret du 17.3.67 : art. 19-2).

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et

de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération.

Cas particulier des frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (contrat de syndic : § 9)

Le coût de certaines prestations est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires. Il s'agit :

- **des frais de recouvrement** (loi du 10.7.65 : art. 10-1) : mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, relance après mise en demeure, conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé, frais de constitution d'hypothèque, frais de mainlevée d'hypothèque, dépôt d'une requête en injonction de payer, constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles), suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;
- **des frais et honoraires liés aux mutations** : établissement de l'état daté (plafond fixé par décret à paraître), opposition sur mutation, délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- **des frais de délivrance des documents sur support papier** : délivrance d'une copie du carnet d'entretien, d'une copie des diagnostics techniques, des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes.

Entrée en vigueur (décret du 26.3.15 : art. 3)

Les dispositions du décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015.

Tableau récapitulatif

Honoraires du syndic professionnel	
Nature des prestations du syndic	Contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015
Prestations pour gestion courante (socle)	Le montant est librement négocié entre les parties et exprimé forfaitairement. Les prestations du socle sont définies non limitativement. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 1)
Prestations particulières	Le montant est librement négocié entre les parties et les prestations particulières définies limitativement. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 2)
Travaux	Le montant est librement négocié entre les parties et exprimé en pourcentage du montant hors taxe des travaux, avec un taux dégressif selon leur importance. Les travaux et les honoraires du syndic doivent être décidés au cours de la même assemblée générale. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A)
Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (recouvrement, établissement de l'état daté)	Le montant est librement négocié entre les parties dans la limite d'un plafond (décret à paraître). (loi du 10.7.65 : art. 10-1)