



Août 2016

Travaux en copropriété, les clés pour bien négocier les honoraires de syndic

La question des honoraires de suivi travaux fait souvent l'objet de longues discussions, parfois houleuses, en assemblée générale. Syneval, n°1 des courtiers en syndic, délivre ses conseils pour bien négocier avec son syndic.

Les travaux, notamment liés à la « rénovation énergétique », sont un sujet majeur en copropriété du fait des montants très importants en jeu. Le suivi de ces travaux est assuré par le syndic, et ce dernier est alors en droit de percevoir une rémunération spécifique, votée en assemblée générale.

Il convient, dans un premier temps, de préciser que le syndic perçoit une rémunération liée au suivi administratif et comptable des travaux, cela comprend notamment l'édition et l'envoi des appels de fonds ainsi que la comptabilisation des factures. Cette rémunération est exprimée en % du montant des travaux, généralement comprise entre 1,5% et 3% HT du montant HT des travaux.

La copropriété peut, par ailleurs, demander au syndic d'effectuer, en sus, un suivi « technique » des travaux en réalisant des visites de chantier, généralement en l'absence de maître d'œuvre. Il convient de préciser que le syndic n'a pas la compétence pour assurer le suivi technique de travaux ouvrant droit à une garantie biennale ou décennale, la copropriété a donc généralement recours à cette solution pour des petits travaux (ex : cage d'escalier à repeindre, boîtes aux lettres à remplacer...). Cette rémunération de suivi technique est généralement comprise entre 2% et 4% HT du montant HT des travaux.

Conseil n° 1 : Intégrer les petits travaux dans le budget prévisionnel. En effet, en intégrant certains travaux dans le budget prévisionnel, le suivi de ces travaux fait alors partie de la gestion courante et ne peut donc faire l'objet d'une rémunération spécifique pour le syndic. Cette solution est évidemment déconseillée pour les travaux importants.

Conseil n°2 : Négocier une facturation à la vacation horaire plafonnée à un % du montant des travaux. En cas de mésentente avec son syndic sur le montant de ses honoraires, il est possible d'opter pour une facturation à la vacation horaire avec un maximum correspondant au pourcentage proposé par le syndic. Le syndic ne pourra donc facturer que les heures réellement consacrées au suivi des travaux.

Conseil n°3 : Fixer des dates d'appels de fonds correspondant à ceux du budget. Fixer des dates d'appels de fonds en début de trimestre, comme pour les appels de fonds du budget, simplifie le travail administratif et comptable du syndic. Cela peut-même permettre de diviser les honoraires de suivi administratif et comptable par deux !

Conseil n° 4 : Anticiper la négociation avec le syndic. Il ne faut pas attendre l'assemblée générale pour aborder cette question. Le climat en assemblée générale est en effet peu propice aux prises de décisions. Le conseil syndical doit donc aborder le sujet en amont afin que la rémunération du syndic, proposée en assemblée générale, ait déjà été validée par le conseil syndical.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>