



16ème législature

Question N° : 10312	De M. Éric Woerth (Renaissance - Oise)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse >Interprétation de la loi 1965 sur les copropriétés	Analyse > Interprétation de la loi 1965 sur les copropriétés.
Question publiée au JO le : 25/07/2023 Réponse publiée au JO le : 28/11/2023 page : 10721 Date de changement d'attribution : 05/09/2023 Date de renouvellement : 21/11/2023		

Texte de la question

M. Éric Woerth appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur une situation d'interprétation de la loi du 10 juillet 1965 par les syndicats de copropriétés. Cette problématique concerne la rémunération de ces derniers pour les travaux sur les parties communes, qui présente une faille pouvant permettre des profits accrus et injustifiés. En vertu de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut prétendre à des honoraires additionnels pour le suivi des travaux sur les parties communes ou les équipements collectifs. Cette rémunération est prévue sous la forme d'un pourcentage du coût hors taxe des travaux, dégressif en fonction de leur ampleur. Cependant, le problème réside dans un flou qui autorise le syndic à réclamer un pourcentage hors taxes du montant hors taxes des travaux. Ainsi, après l'application de la TVA, cela entraîne une augmentation de 20 % du coût de la rémunération. Bien que différents ajouts à la loi permettent de préciser la situation et suggèrent que la rémunération des syndicats devrait être calculée sur la base d'un pourcentage toutes taxes comprises du montant des travaux hors taxes, l'article 18-1 demeure inchangé, laissant subsister cette faille. Ainsi, pour leurs honoraires, certains syndicats interprètent l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et notent un pourcentage du montant hors taxes des travaux, puisqu'il n'est pas indiqué si le pourcentage du montant hors taxes des travaux s'entend hors taxes ou toutes taxes comprises. Il demande donc si le Gouvernement envisage de clarifier le texte afin d'éviter les abus.

Texte de la réponse

Les fonctions de syndic peuvent être gratuites ou rémunérées. Si la gratuité du mandat est courante lorsqu'il s'agit d'un syndicat coopératif ou d'un syndic bénévole, le syndic professionnel quant à lui perçoit toujours une rémunération. Le montant de la rémunération du syndic est par principe libre. Toutefois, la volonté du législateur d'une plus grande transparence des relations entre les syndicats de copropriétaires et les syndicats de copropriété et d'un renforcement de l'encadrement de ces relations l'a conduit à clarifier les modalités de sa rémunération. L'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pose le principe d'une rémunération fixée de manière forfaitaire pour les prestations que le syndic fournit au titre de sa mission et il l'autorise, par exception, à facturer au syndicat des copropriétaires des honoraires supplémentaires pour des prestations particulières. L'ensemble s'inscrit dans le respect d'un contrat type réglementaire et le manquement à ces obligations est sanctionné. Le III de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 précitée prévoit que les travaux mentionnés



à l'article 14-1 de ladite loi peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques, votés lors de la même assemblée générale et à la même majorité que les travaux concernés. Le texte précise que la rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Pour s'assurer que le coût final issu de ce calcul est clairement identifié lors du vote, le Gouvernement est intervenu par décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis afin de préciser dans le contrat-type de syndic que la rémunération des prestations relatives aux travaux, soumise à l'assemblée générale, doit dans tous les cas « être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises ». La copropriété est donc désormais informée du détail du montant sur lequel elle s'engage, après négociation.