



# UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

---

## ATELIER 3

## CHARGES, DÉCOMPTES DE CHARGES ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC

---



Mieux vivre l'immobilier

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

### INTRODUCTION

Chaque copropriétaire, membre de la personne morale que constitue le syndicat des copropriétaires, a l'obligation de respecter le règlement de copropriété et les décisions des copropriétaires prises en assemblée(s) et aussi de régler les appels de fonds (article 10 de la loi du 10 juillet 1965) du syndicat des copropriétaires, lesquels appels de fonds ont pour objet de permettre l'administration et l'entretien de l'immeuble (par exemple : salaires gardiens et entreprises extérieures d'entretiens courants), les travaux décidés par les copropriétaires (par exemple : ravalement, peintures extérieures ou cages d'escaliers...) et la rémunération du syndic désigné par les copropriétaires, telle que fixée dans le contrat de syndic présenté par ses soins à l'occasion de sa désignation par les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces appels de fonds sont effectués par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires parce qu'ils concernent tous les copropriétaires (charges communes générales) ou certains copropriétaires seulement (charges communes spéciales) pour l'administration et l'entretien de l'immeuble, les travaux décidés par les copropriétaires et la rémunération du syndic. Bien entendu, les travaux purement privés (par exemple : travaux de nettoyage et peinture à l'intérieur de la partie privative

du lot d'un copropriétaire) ne sont pas des travaux communs aux copropriétaires et ne sont financièrement pris en charge que par le copropriétaire concerné qui en décide librement (à condition qu'ils n'affectent pas les parties communes comme un mur porteur par exemple).

Parmi les appels de fonds du syndicat des copropriétaires, on distingue (article 45-1 du décret du 17 mars 1967) :

- **Les avances**

Ce sont les fonds versés par les copropriétaires, destinés par le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée des copropriétaires, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Ces avances sont remboursables par le syndicat des copropriétaires aux copropriétaires concernés (Par exemple, avance de trésorerie permanente, avances correspondant à un plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée des copropriétaires ou pour travaux futurs mentionnés à l'article 35 du décret du 17 mars 1967).

- **Les provisions (article 35 du décret du 17 mars 1967)**

Ce sont les fonds versés en attente du solde



définitif des charges qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires par l'assemblée générale.

=> Provisions sur budget prévisionnel (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble - article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

=> Provisions pour dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ; travaux sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ; travaux d'amélioration ; études techniques et diagnostics ; et d'une manière générale tous travaux qui ne sont pas de maintenance - article 44 du décret du 17 mars 1967).

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part, après approbation des comptes par les copropriétaires réunis en assemblée générale (article 45-1 du décret du 17 mars 1967).

## — DETERMINATION ET REPARTITION DES APPELS DE FONDS ENTRE LES DIFFERENTS COPROPRIETAIRES (ARTICLE 10 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, fondement juridique des appels de charges du syndicat des copropriétaires auprès de chaque copropriétaire, dispose :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'Article 5 (valeurs résultant de la consistance de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation).

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considéra-

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

tion et la méthode de calcul permettant de fixer les quote-parts de parties communes et la répartition des charges. »

Cette disposition est d'ordre public, ce qui signifie qu'il ne peut pas y être dérogé. Si un copropriétaire estime que la règle de répartition fixée par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas respectée, il peut agir en justice (par avocat devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble) en révision de la répartition des charges (article 12 de la loi du 10 juillet 1965) ou en demande d'annulation de la répartition des charges dont la jurisprudence a admis le principe. Ce copropriétaire peut aussi tenter d'obtenir à l'amiable en assemblée des copropriétaires une nouvelle répartition mais la décision des copropriétaires doit, en principe, être prise à l'unanimité.

### • Les charges générales (communes à tous les copropriétaires )

#### - DÉFINITION

Ainsi qu'il a d'ores et déjà été indiqué, les charges communes générales sont celles qui s'appliquent à tous les copropriétaires. Les charges privatives qui ne concernent que les parties privatives des lots ne concernent que le copropriétaire concerné (par exemple : travaux de nettoyage et peinture à l'intérieur

de la partie privative du lot d'un copropriétaire). De même, ainsi qu'il sera examiné plus loin, certaines charges pourtant communes sont spéciales à certains copropriétaires seulement (par exemple, lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété peut prévoir que seuls les copropriétaires d'un bâtiment participeront aux charges communes générées par ce bâtiment).

Cela étant, on entend par charges communes tous les frais en général entraînés par la gestion courante de l'immeuble (conservation, entretien, administration) ainsi que les dépenses de fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

En revanche, ne sont pas considérées comme des charges communes les dépenses à effectuer, par exemple, en vue de l'achèvement de l'immeuble car il s'agit de charges de construction incombant normalement au constructeur de l'immeuble et non, à proprement parler, de charges de copropriété.

Dans certaines hypothèses, une ventilation peut s'avérer nécessaire quand des travaux affectent par exemple, comme dans le cas d'un ravalement, à la fois des parties privatives (balcons si le règlement de copropriété les considère comme privatifs) et des parties



communes (murs extérieurs de soutien de l'immeuble).

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 distingue deux catégories de charges :

. Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Il s'agit notamment des charges relatives à l'ascenseur, à l'antenne collective de télévision, au chauffage collectif, aux gaines de vide-ordures, aux tapis d'escaliers, à l'installation collective de climatisation.

Parfois, il peut être difficile de déterminer si certaines parties d'immeuble doivent être considérées comme éléments d'équipements communs ou comme partie intégrante de l'immeuble (une piscine par exemple). Il convient alors de se référer au règlement de copropriété qui constitue le contrat entre les copropriétaires.

. Les charges relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes (alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Sont visées les charges d'assurances de la copropriété, les honoraires de syndic, les coûts de tenue d'assemblées générales, les frais de gardiennage et conciergerie, l'éclairage, le nettoyage et l'entretien courant de l'immeuble, les frais de procédure...

#### - RÉPARTITION

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 institue un double critère de répartition :

. Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot (alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont réparties obligatoirement en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot.

Cette utilité, qui n'est pas définie par la loi, s'entend d'une utilité objective.

Ainsi, si un lot de copropriété, plus précisément son occupant, peut utiliser l'élément ou le service considéré, il doit participer aux charges correspondantes même s'il ne l'utili-

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

serait pas concrètement (par exemple, copropriétaire sportif qui, habitant le 6ème étage, préfère monter les escaliers 4 à 4 que d'utiliser l'ascenseur. Le sport ne dispense pas de participer aux charges).

Par contre si un lot de copropriété, plus précisément son occupant, ne peut pas utiliser l'élément ou le service considéré, il ne doit pas en assumer la charge (par exemple : lot ne pouvant être raccordé au système de chauffage collectif).

En pratique, les charges relatives aux ascenseurs sont réparties en fonction de la superficie des lots desservis (correspondant à leur occupation potentielle) et de leur étage.

. Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont proportionnelles aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, c'est-à-dire, en pratique, proportionnelle aux tantièmes de copropriété (alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Tous les lots doivent participer à ces « charges générales » réparties en fonction de la valeur relative de chaque partie privative, c'est-à-dire, en pratique, proportionnelle aux tantièmes de copropriété.

Attention, l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 étant, comme il a été indiqué, d'ordre public, toute autre classification ou tout autre critère de répartition sont exclus.

. Les charges spéciales (communes à certains copropriétaires seulement)

### - DÉFINITION

Les charges spéciales sont celles qui ne sont supportées que par certains copropriétaires. La spécialisation des charges est la conséquence normale de l'existence de parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

Des charges spéciales ne peuvent résulter que du règlement de copropriété ou au cours de la vie de la copropriété, d'une décision prise, en principe, à l'unanimité des copropriétaires lors d'une assemblée (article 11 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Par exemple :

Lorsqu'il y a création d'un syndicat secondaire (dans l'hypothèse où un immeuble comporte plusieurs bâtiments, le syndicat secondaire créé ayant pour objet d'assurer la



gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment concerné) : les charges sont alors spécialisées par bâtiment.

Lorsqu'une partie commune est affectée à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires.

Lorsque la copropriété comporte plusieurs bâtiments, il est alors possible de prévoir une répartition des charges par bâtiment.

#### - RÉPARTITION

La répartition des charges spéciales entre les divers copropriétaires concernés résulte soit du règlement de copropriété soit, au cours de la vie de la copropriété, de la décision prise, en principe, à l'unanimité des copropriétaires lors d'une assemblée.

Ce sont les copropriétaires qui réunis en assemblée spéciale prendront les décisions utiles relatives aux charges spéciales. Seuls peuvent voter les copropriétaires concernés et, si d'autres copropriétaires non concernés participaient à la délibération et au vote, la décision de l'assemblée des copropriétaires serait annulable, comme, inversement, serait annulable une décision concernant une partie commune générale votée en assemblée spéciale.

Ainsi, si le règlement de copropriété a institué des parties communes spéciales et imputé aux seuls copropriétaires de ces parties communes les réparations de toute nature les concernant, la disposition du règlement de copropriété doit être respectée.

Ainsi, si un règlement de copropriété prévoit que la charge afférente à l'entretien des bâtiments sera supportée par les seuls copropriétaires du bâtiment concerné, un tribunal peut parfaitement énoncer que le coût des travaux à exécuter sur ce bâtiment sera supporté et réparti par et entre les seuls copropriétaires du bâtiment concerné.

A contrario si le règlement de copropriété ou, au cours de la vie de la copropriété, une décision prise en assemblée des copropriétaires n'ont pas institué de charges spéciales à certains copropriétaires seulement, les charges, quelle que soit la partie commune concernée, seront supportées par tous les copropriétaires dans leur ensemble.

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

- La modification de la répartition des charges (résultant du règlement de copropriété ou décision ultérieure des copropriétaires)

### - PAR UN VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le principe est que la répartition des charges entre les copropriétaires ne peut être modifiée qu'à l'unanimité de ceux-ci. Ce principe est constamment réaffirmé en jurisprudence. Aucun accord en dehors de l'assemblée des copropriétaires ne peut y suppléer. Cela étant, comme tout bon principe juridique, fût-il constamment réaffirmé il connaît des exceptions.

Par exemple :

Si l'assemblée des copropriétaires prend une décision qui rend nécessaire et indispensable la modification de la répartition des charges (cas de la surélévation de l'immeuble avec création de nouvelles parties privatives).

Si des lots de copropriété sont, avec l'accord des copropriétaires, divisés, ce qui rend nécessaire et indispensable la modification de la répartition des charges (sauf si le règlement de copropriété a déjà prévu l'hypothèse).

Si un lot de copropriété change d'usage (cas de la transformation d'un local d'habitation en cabinet médical entraînant aggravation des charges d'ascenseur).

Si la copropriété, réunie en assemblée des copropriétaires, décide la création de syndicats secondaires.

### - EN VERTU D'UNE DÉCISION DE JUSTICE

Sur le fondement de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété, ou avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux, tout copropriétaire peut demander en justice la révision de la répartition des charges si sa quote-part excède de plus de 25% ce qu'elle devrait être ou si un autre copropriétaire a une quote-part de charges inférieure de plus de 25%. C'est alors le juge saisi (Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble) qui fixe la nouvelle répartition des charges.

Sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut demander l'annulation d'une répartition de charges (par exemple telle que prévue par le règlement de copropriété) non conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Si le juge (Tribunal





de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble) annule, il procède à une nouvelle répartition des charges.

## II - PAIEMENT DES CHARGES

Le paiement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires est une obligation absolument fondamentale de chaque copropriétaire. L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public en toutes ses dispositions. Toute disposition qui viserait, contrairement aux dispositions légales, à exonérer un copropriétaire de participer aux charges de la copropriété serait entachée de nullité.

### . LE RECouvreMENT AMIABLE

C'est la méthode normale et traditionnelle de recouvrement.

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic désigné en assemblée adresse les appels de fonds, par courrier, à chacun des copropriétaires en fonction de leur date d'exigibilité respective.

#### - LES APPELS DE FONDS TRIMESTRIELS

S'agissant des provisions sur budget prévisionnel, en principe, elles sont exigibles le

1er jour de chaque trimestre civil.

S'agissant des provisions hors budget prévisionnel (essentiellement travaux), elles sont exigibles à la date fixée par l'assemblée générale qui a décidé des travaux.

#### - LES FRAIS DE RECouvreMENT

On entend par frais de recouvrement les frais (relances, mises en demeure...) que le syndicat expose pour obtenir paiement des appels de fonds adressés aux copropriétaires.

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose (par dérogation à l'article 10 précité qui dispose que tous les copropriétaires doivent participer à toutes les charges) que « sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à l'encontre du débiteur ».

Attention ! D'une part, il faut que la créance du syndicat soit justifiée (le législateur ne veut pas que soient imputés des frais de

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

relance et de mise en demeure à un prétendu copropriétaire débiteur qui en réalité ... ne l'est pas !). D'autre part, il faut que les frais soient nécessaires et, sur ce point, la jurisprudence se montre très exigeante.

### . LE RECouvreMENT CONTEN- TIEUX

Certains copropriétaires « oublient » parfois de payer « spontanément » les appels de fonds du syndicat des copropriétaires. Celui-ci doit alors agir en justice pour obtenir un titre juridique lui permettant de procéder au recouvrement forcé, c'est-à-dire, concrètement, à des saisies, voire à la plus grave d'entre elles, la saisie immobilière qui aboutit à la dépossession du copropriétaire récalcitrant et à son expulsion.

Il est du devoir du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic désigné en assemblée des copropriétaires de poursuivre en justice le ou les copropriétaires « qui se font trop tirer l'oreille » en recouvrement forcé.

### - LES ACTIONS JUDICIAIRES EN RECouvreMENT

Les actions judiciaires en recouvrement des appels de fonds du syndicat des copropriétaires se prescrivent par dix ans. Toute de-

mande en justice du syndicat des copropriétaires visant à obtenir la condamnation d'un copropriétaire débiteur doit être accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives de la demande sans lesquelles cette dernière n'a aucune chance de prospérer.

Le plus souvent, compte tenu des enjeux financiers et de la nécessité d'entreprendre une procédure dite au fond pour pouvoir entamer une saisie immobilière, l'action sera entreprise devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble avec demande d'exécution provisoire (immédiate) du jugement (régulièrement accordée). Pour mémoire, dans certaines hypothèses, il est possible de s'adresser en urgence à un juge qui statuera comme en matière de référé (procédure d'urgence).

### - L'IMPUTATION DES FRAIS D'INSTANCE

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose (par dérogation à l'article 10 sus visé qui dispose que tous les copropriétaires doivent participer à toutes les charges) que « le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires ». C'est logique, le copropriétaire



dont la prétention est fondée ne va pas supporter ses propres frais de procédure plus, pour sa part, ceux de son adversaire, le syndicat des copropriétaires.

## ||| - REMUNERATION DU SYNDIC

Historiquement encadrés, les honoraires de syndic ont fait l'objet d'une libération en 1980 aux termes d'un accord de modération. Aujourd'hui, ils restent libres et sont fixés par le « contrat de syndic » adopté à l'occasion de la désignation du syndic désigné en assemblée générale.

Sous la pression notamment d'associations de consommateurs, des mesures très importantes ont été prises :

- l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi dite BOUTIN ou MOLLE du 25 mars 2009 et modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014) qui dispose que : « La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat.

Le décret prévu au premier alinéa fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation

est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerces.

Le contrat de syndic respecte un contrat-type défini par décret en Conseil d'Etat.

Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle 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. »

En termes clairs, la rémunération du syndic est déterminée de manière forfaitaire. Seules les prestations particulières peuvent donner

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

lieu à une rémunération complémentaire.

Pour tous les travaux qui ne sont pas de pure maintenance, si le syndic souhaite percevoir des honoraires spécifiques de suivi desdits travaux, il faudra que les copropriétaires le décident spécialement en assemblée des copropriétaires dans la foulée du vote des travaux dont s'agit.

- le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définit le contrat-type de syndic et liste les prestations particulières. Ce décret est applicable aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Antérieurement, un arrêté dit Novelli du 19 mars 2010 (applicable depuis le 1er juillet 2010) avait établi une liste minimale de prestations de gestion courante.

### IV - L'ETUDE PRICE WATERHOUSE COOPERS SUR LE PRIX DE REVIENT DE LA GESTION D'UN LOT DE COPROPRIETE

Les charges pèsent de plus en plus à cause des contraintes issues d'une réglementation de plus en plus présente, contraignante et technique.

Et pourtant, quand un copropriétaire s'acquitte de son appel de charges, seule une faible partie, moins de 8 % en moyenne nationale, représente les honoraires du syndic.

Pour réaliser ces prestations le syndic se doit de mobiliser des ressources diverses.

L'étude menée par PriceWaterhouseCoopers (\*) en 2009, portant sur 100.000 lots de copropriété, révèle que les ressources humaines représentent 65 % des moyens alloués à la gestion d'un lot de copropriété.

### LA REMUNERATION DU SYNDIC EST AVANT TOUT DE L'HUMAIN, CONTREPARTIE D'UN TRAVAIL ET D'UNE RESPONSABILITE.

Le syndic de copropriété et ses collaborateurs, de formations et de qualifications différentes, apportent leurs connaissances et leurs expériences pour couvrir l'ensemble des contraintes qui pèsent sur la gestion d'une copropriété, autour des matières suivantes :

Juridique : entre 2006 et 2015, c'est 14 textes (10 lois, 3 décrets et un arrêté) qui ont rythmé la vie de la copropriété ;

Comptable : tenue de la comptabilité en ges-



tion budgétaire, partie double (entraînant une augmentation de 30 % du temps de traitement)

Fiscale : les lois de finances ne cessent de modifier les règles d'exonération (crédit d'impôts), TVA à taux réduit etc...

Commerciale : nécessité de négocier lors des appels d'offres

Technique : lors des appels d'offres, il est nécessaire d'aborder différents sujets techniques avec les spécialistes. Il est important de savoir vulgariser cette technicité auprès des copropriétaires ;

Gestion du personnel : la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'Immeubles évolue au rythme moyen de 4 avenants par an. Le code du travail évolue également régulièrement (RTT, retraite, etc...). Il faut également gérer l'absentéisme (maladie, formation, etc...) et le remplacement ainsi que les risques professionnels.

Gestion des sous-traitants : il est impératif de vérifier la bonne application du droit du travail ainsi que les assurances des sous-traitants.

L'étude menée par PriceWaterhouseCoopers précise que l'administration et la gestion de la copropriété représentent 47 % des ressources mises en œuvre. La préparation et la tenue des assemblées générales 25 % ; la tenue de la comptabilité 21 % ; la gestion du personnel 3 %. Les missions diverses représentent 4 % de ces ressources, dont l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle et la garantie financière.

Toujours selon cette étude, la marge opérationnelle d'un syndic de copropriété n'est que de 1,77 %.

Sur le montant reçu par le syndic de copropriété, une partie est reversée au Trésor Public au titre de la TVA (20 % en 2015).

Contrairement aux idées reçues, la rentabilité de l'activité syndic de copropriété reste faible, ce qui lui permet de ne pas peser outre mesure sur les charges des copropriétaires, mais est inquiétant quant à la pérennisation de l'activité.

(\* ) PricewaterhouseCoopers est un cabinet d'audit, de conseil et d'expertise comptable pour des entreprises et des organisations, publiques et privées. Près de 163 000 per-

# ATELIER 3 :

## CHARGES, DECOMPTES DE CHARGES ET REMUNERATION DU SYNDIC

sonnes travaillent en réseau dans 151 pays.  
L'ensemble de ce réseau occupe la place de  
leader sur le marché mondial.



L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour  
« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,  
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

Retrouvez les dates des différents ateliers de l'Université de la Copropriété ainsi que leur support de cours sur **unis-immo.fr**,  
( > Vous êtes un particulier > Mieux vivre la copropriété > Université de la Copropriété )



**Mieux vivre l'immobilier**

**unis-immo.fr**  
**Union des syndicats de l'Immobilier**

60, rue Saint Lazare - 75009 Paris  
Tél. : 01 55 32 01 00 - Fax : 01 55 32 09 99  
universite@unis-immo.fr