



Le principe de la rémunération du syndic bénévole

Fiche pratique publié le 22/07/2020, vu 3210 fois, Auteur : [Fabrice R. LUCIANI](#)

Contrairement aux idées reçues, un syndic non-professionnel peut tout à fait percevoir une "rémunération" au titre du temps consacré à l'administration de la copropriété. [...]

Gestion de la copropriété sur le modèle du syndic coopératif

"En gestion classique, le syndic, professionnel ou bénévole, est nommé et révoqué par l'assemblée générale (AG). En **gestion coopérative**, ce sont les membres du conseil syndical qui, après avoir été élus par l'AG, choisissent parmi eux un **président-syndic**." ()

() <http://leparticulier.lefigaro.fr/>

Le président-syndic est à la fois président du conseil syndical et syndic de copropriété.

Le modèle du syndic coopératif est régi par les articles 14 et 17-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis.

"...

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif [...]. **Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.**

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

..." [1]

" ...

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. [...]" [2]

Selon l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC) "Dans le respect du caractère non-professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 [...] peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété ." ()

() <https://arc-copro.fr/>

Le principe de la rémunération du syndic non-professionnel

" ...

La rémunération du syndic bénévole : C'est une question récurrente dans les copropriétés pour permettre une juste prise en compte de l'engagement d'un des copropriétaires au service de tous.

Contrairement aux idées reçues, le syndic bénévole peut tout à fait percevoir une indemnité pour le temps consacré à la gestion de la copropriété. Il est d'ailleurs préférable de parler de syndic non-professionnel car un « bénévole » ne peut pas être rémunéré.

Pour rappel, la loi indique que tout syndic non-professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. Il est ainsi impossible d'envisager l'activité de syndic bénévole comme une activité principale déguisée dans plusieurs copropriétés.

Par ailleurs, il est impératif que la rémunération du **syndic non-professionnel** doit être un **revenu accessoire** par rapport à ses revenus principaux. Fiscalement, le syndic non-professionnel exerce une activité occasionnelle et donc ce dédommagement sera soumis à l'**impôt sur le revenu** dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC).

La mise en place de la rémunération du syndic bénévole se fait lors de l'assemblée générale des propriétaires pendant le renouvellement du mandat du **syndic non-professionnel** selon la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 [...].

[...]

En complément de sa rémunération, le syndic non-professionnel peut également se faire rembourser tous les frais liés à la gestion et percevoir un défraiement lié à la gestion de la copropriété (un défraiement est en général forfaitaire et doit également être voté en assemblée générale).

Il convient de le prévoir avant la prise de fonction du syndic bénévole pour éviter tout litige et toute tension et idéalement de l'inscrire dans le contrat du syndic bénévole validé lors de l'assemblée générale de la copropriété.

..." ()

() <http://syndicio.fr/remuneration-syndic-benevole/>

"Le syndic non-professionnel (bénévole ou coopératif) doit 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."

() ANIL <https://www.anil.org/>

"Le syndic de copropriété, qu'il soit bénévole ou professionnel, a droit à une rémunération. Si celle-ci est facultative pour un syndic bénévole, elle est systématiquement de mise en ce qui concerne un syndic professionnel." [3]

<https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/1/3/7/56/21/> SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ: HONORAIRES ET RÉMUNÉRATION

Pour être effective, la rémunération du syndic non-professionnel doit être stipulée dans le contrat type de syndic conforme au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 [...] soumis au vote de l'assemblée générale.

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030405166&categorieLien=id>

[...]

[1] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 14

[2] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Article 17-1 (1)