Image not found or type unknown

COMMENT CONTESTER LES HONORAIRES SUPPLÉMENTAIRES FACTURÉS PAR LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ?

Jurisprudence publié le **09/03/2021**, vu **6058 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Seules les prestations qui ne relèvent pas de la gestion courante ouvrent droit à la perception d'une rémunération complémentaire hors forfait.

Il est rappelé que la loi encadre la rémunération du syndic de copropriété et distingue :

- D'une part, **les prestations qu'il fournit au titre de sa mission** qui font l'objet d'une rémunération forfaitaire ;
- D'autre part, **les prestations particulières** de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui, définies par décret en Conseil d'Etat, ouvrent droit à la perception d'une **rémunération spécifique complémentaire**.

Est-il possible de contester une rémunération complémentaire appliquée par le syndic en exécution du contrat le liant au syndicat des copropriétaires ? Comment prouver que la prestation facturée ainsi contestée correspond à un acte de gestion courante incluse dans le forfait de base ?

Le Cabinet de Maître Michèle BARALE fait le point sur ces questions.

1°/ LES MOYENS D'ACTION

Si le contrat de syndic facture une tâche en prestation variable non incluse dans le forfait annuel au titre de la gestion courante de la copropriété, il est possible de contester cette facturation supplémentaire.

- Le syndicat des copropriétaires peut **refuser d'approuver les comptes** de gestion annuel et de donner quitus au syndic lors de l'assemblée générale de copropriété ;
- Si cependant les comptes ont été approuvés, un copropriétaire opposant ou défaillant peut **assigner le syndicat des copropriétaires** en annulation de la résolution qui a approuvé les comptes de gestion de l'année écoulé en invoquant par voie d'exception l'irrégularité de la facturation supplémentaire appliquée par le syndic ;

2°/ LES MOYENS DE PREUVE

Il n'y a pas de difficulté quand la prestation ainsi facturée en plus est mentionnée dans la liste minimale des prestations considérées comme des actes de gestion courante, qui à ce titre sont incluses dans le forfait. Dans ce cas, la facturation supplémentaire est d'évidence illégale.

En revanche, qu'en est-il d'une prestation classée par le syndic comme une prestation spécifique donnant lieu à une rémunération complémentaire qui ne figure, ni dans la liste des actes de

gestion courante relevant du forfait, ni dans la liste des prestations particulières qui permettent une facturation supplémentaire ?

La Cour de Cassation a précisé dans un arrêt du 28 janvier 2021 qu'**il convient d'apprécier si la prestation facturée constitue une diligence de gestion courante** en rapport avec l'une des missions du syndic détaillées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Les faits étaient les suivants : souhaitant contester la facturation par le syndic de copropriété d'une rémunération pour le « *recensement des attestations pour TVA ajoutée à taux réduit* », un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation de deux résolutions adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, qui a approuvé les comptes de l'année écoulé incluant la rémunération de cette prestation et donné quitus au syndic de sa gestion.

En appel, ses demandes d'annulation des résolutions sont rejetées au motif que la prestation dont la facturation est contestée n'est pas citée dans la liste minimale des prestation incluses dans le forfait.

Au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'Appel en énonçant que **la prestation en question constitue une diligence de gestion courante se rapportant à la vérification et au paiement des factures permettant au syndic de présenter des comptes en conformité avec la règlementation en vigueur**.

Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 janvier 2021, 19-22.446

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés