Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Honoraires du syndic

Par 62vero

Bonjour,
Je viens de recevoir ma convocation à l'assemblée générale, et étant nouvelle propriétaire, j'ai du mal à remplir mes consignes de vote :
Est-il préférable de cocher pour ou contre pour :
1) mandat donné au conseil syndical
2) honoraires du syndic (si on note pour ça signifie quoi exactement)
En vous remerciant pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous prévoyez de donner votre pouvoir à une personne qui sera présente à la réunion ?
Ou bien c'est un "vote par correspondance" ?

Dans le 1er cas, ces consignes ne sont que des indications, la personne (votre mandataire) pourra voter ce qu'il veut.

Dans le 2eme cas, votre formulaire rempli doit parvenir au syndic au moins 3 jours francs avant la date de l'AG.

Si vous voulez de l'aide pour remplir, veuillez nous recopier la totalité du texte de la résolution. Les mots indiqués ne suffisent pas pour comprendre.

Ou alors demandez à un membre du conseil syndical de vous expliquer les résolutions.

Par 62vero

Bonjour, je vous remercie pour votre réponse. Oui il s'agit bien d'un vote par correspondance.
La résolution N°11-9 HONORAIRES DU SYNDIC (je vous mets le détail ci-dessous). Si je coche oui, je m'engage à quoi ? Ce n'est pas clair pour moi.

11.9 HONORAIRES DU SYNDIC
Maiorite necessaire : Article 24

Preambule
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 precise que les travaux non compris clans le budget previsionnel et votes par l'Assemblee Generale a la majorite des articles 24, 25,
26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires specifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votes lors de la meme Assemblee Generale que les travaux concernes et
aux memes regles de majorite.
Ils doivent etre exprimes en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux
degressif selon !'importance des travaux.

Projet de resolution :
L' Assemblee Generate, apres avoir pris connaissance de la proposition jointe a la convocation, fixe la remuneration specifique du syndic a 5 % du montant HT des
travaux, soit un montant de ? TTC.

Cette remuneration comprend notamment la gestion comptable et financiere (ouverture d 'un compte travaux, edition des appels de fonds, encaissements, reglement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative

---

Par yapasdequoi

Cette résolution concerne les honoraires que le syndic sera en droit de facturer à la copropriété SI (et seulement si) les TRAVAUX (dont il est question à la résolution juste au dessus ?) sont votés.
Si les travaux ne sont pas votés, il n'y aura ni ces travaux ni 5% d'honoraires pour le syndic.

Il me semble que 5% pour uniquement la gestion comptable c'est beaucoup ... Mais quel est le montant des travaux ? et de quels travaux s'agit-il ?

Le problème en votant par correspondance c'est que vous ne pouvez pas proposer autre chose.
Seuls choix possibles : 5% : pour/contre/abstention.

Et si vous mettez pour et que l'AG discute et obtient un rabais à 3%, votre vote sera compté dans les contre.

A votre place j'irais à l'AG !

Par 62vero

Vraiment un grand merci pour ces éclaircissements. Pour info la résolution 11 porte sur réalisation des travaux de traçages des places de parking (devis 1300? et 1650?).
La résolution 11-8 porte sur le mandat donné au conseil syndical et si vous pouvez encore m'aider à comprendre
11.8 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
Majorite necessaire : Article 25 (possibilite de 2eme lecture immediate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de resolution :
L'assemblee generate, apres avoir pris connaissance de la proposition jointe a la convocation et en avoir debattu, confie la realisation des travaux a la societe pour un montant de 1
800 ? TTC.

Par yapasdequoi

Je ne comprends pas : si les devis sont à 1300 et 1650 pourquoi vous devez voter pour un total de 1800 ?
Il devrait y avoir plusieurs votes sur le formulaire.
devis de 1300 : pour/contre/abstention
devis de 1650 : pour/contre/abstention

Le titre du 11.8 et le texte ne collent pas.

Vous devriez vraiment vous poser avec un membre du CS qu'il vous explique tout çà. Via un forum c'est compliqué.

Par 62vero

En effet il y a bien un vote pour les devis entreprises résolution 11-2 et 11-5 (choix de l'entreprise) et comme vous je ne comprends pas les 1800? ? J'aurais peut-être dû vous mettre toutes les résolutions concernant les travaux parking mais j'ai eu peur que ça fasse long à lire.
C'est déjà très gentil de votre part de m'avoir aidée. Je vous souhaite une bonne soirée.

Par yapasdequoi

Il est important de bien comprendre de quels travaux il s'agit et de voter en connaissance de cause.

Vous n'êtes pas obligée de voter par correspondance, mais c'est mieux de bien comprendre les enjeux avant de le faire.

Si vous donnez votre pouvoir à une autre personne, cette personne peut voter ce qu'elle voudra.

Et vous pouvez voter par correspondance et changer d'avis et venir à l'AG. Dans ce cas ce sont les votes en cours de séance qui seront pris en compte à la place de votre formulaire.

Par AGeorges

Bonsoir vero,

Donner un mandat au Conseil Syndical, c'est autoriser ce dernier à décider à votre place (en fait celle de tous les copropriétaires).
C'est souvent un moyen utilisé par le Syndic quand il veut faire passer, par exemple, des travaux, et qu'il n'a pas été assez diligent pour avoir toutes les informations en temps et en heure (devis, infos techniques) pour pouvoir les joindre à la convocation. Il n'a d'ailleurs pas forcément demandé la permission au CS pour leur confier cette responsabilité !
C'est aussi un moyen utilisé pour des contrats d'énergie dont les devis sont valables peu longtemps. Par exemple, la fin des tarifs conventionnés pour le gaz et l'électricité ou un simple changement de fournisseur opérations auxquelles seraient liée une proposition valide 15 jours alors qu'il faut au moins 21 jours pour convoquer une AG (extra)ordinaire.
Le mandat ne doit être donné que s'il s'agit de travaux bien justifiés auxquels une limite financière précise doit être appliquée et ne pas être trop élevée. On ne confie pas un million de travaux de ravalement au CS via un mandat !

Par AGeorges

Pour la partie Honoraires du Syndic

La loi permet au Syndic de facturer, en plus de son forfait, la prestation d'accompagnement des travaux qui ont été décidés par l'AG. La prestation peut se diviser en deux parties.
La partie administrative et comptable va dépendre de l'ampleur des travaux et par exemple, de la façon dont les appels de fonds sont faits. Pour des petits travaux appelés en même temps que les appels trimestriels, les honoraires du Syndic ne devraient pas dépasser 1%. S'il est obligé de mettre en place des appels de fonds spéciaux, on peut monter à 2%.
La partie technique n'est concevable que pour des travaux moyens. Eventuellement, le CS reçoit les ouvriers qui font les travaux et le CS vérifie que c'est OK sans intervention du Syndic. Dans ce cas, il n'y a pas lieu à lui payer des honoraires, qui impliqueraient qu'il intervienne.
Pour des travaux importants, par exemple avec une garantie décennale, le Syndic ne peut facturer d'honoraires de suivi technique car il n'est pas compétent pour cela.
Dans les autres cas, on ajoutera 2 ou 3% à la partie précédente pour un total de 4 ou 5%.

Ces honoraires spéciaux doivent se voter dans une résolution à part, mais dans la même AG que celle qui décide des travaux. Si le Syndic a oublié, il ne pourra rien facturer.