



Révision des honoraires du syndic

Par BB28

Le contrat du syndic valable de 2024 à 2027 précise que si le syndic prévoit une révision de ses honoraires à l'échéance des 1 an, elle doit suivre la variation de l'indice des couts de la construction (ICC).
Mon syndic me facture à cette première échéance une augmentation de ses honoraires qui correspond dit-il au budget prévisionnel.

A t-il le droit, ou doit-il respecter le contrat de syndic ?

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Le syndic vous facture personnellement ses honoraires ?

Bizarre...

Veuillez préciser

- la date de début du contrat ?
- ce qu'il facture et à qui?
- la formule de révision prévue dans son contrat ?

Par yapasdequoi

Alors "il me facture" est erroné.

Il facture le syndicat.

Pouvez-vous répondre aux questions SVP ?

Par BB28

Re bonjour, excusez pour le retard.

Le contrat de syndic est du 23/10/2024

Le paiement concerne la redevance annuelle perçue par le syndic de la copropriété.

La formule concernant la rémunération est la suivante :

Elle peut être révisée chaque année à la date d'anniversaire de l prise d'effet du contrat en fonction de la variation des derniers indices de couts et de prix dans la construction publiés à la date de révision de l'année....

Ma question : Le syndic peut-il imposée une augmentation arbitraire ne tenant pas compte de cette clause ?

Merci

Par yapasdequoi

Pourquoi dites-vous que c'est arbitraire ?

Il y a certainement une clause un peu plus précise que ce que vous mentionnez avec le nom de l'indice et une formule = une opération mathématique.

Par BB28

C'est arbitraire, car le syndic veut augmenter sa redevance annuelle de 1%, alors que la formule du contrat indique, s'il veut réviser son prix de suivre la variation annuelle de l'indice ICC qui en l'occurrence est en baisse sur la période trimestre 2 de 2024 à trimestre 2 de 2025 (dernier indice publié par l'Insee).

Domage que le copier/coller ne marche pas pour vous envoyer de plus amples passages du contrat.

Par yapasdequoi

Le syndic doit appliquer le contrat. Mais n'ayant pas le contrat sous les yeux, c'est compliqué de vous dire s'il a raison ou pas avec vos seules affirmations.

L'indice ICC est disponible ici :

[url=https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/indice-insee-du-cout-de-la-construction/]https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/indice-insee-du-cout-de-la-construction/[/url]

De toute façon la facture d'honoraires du syndic entre dans la comptabilité, les comptes sont présentés à l'AG pour approbation, les copropriétaires pourront la refuser à cette occasion.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre ADIL ou bien d'une association de copropriétaires.

Par BB28

Voici le lien du contrat, mais je ne sais pas si vous pouvez le visualiser. Voir paragraphe 7.1.5

[url=https://my.citya.com/V5/webservice/gedservice/getFileByFTPServlet?token=69314147a6d9e&emplacement=CITYA_CHARTRES/2024/11/DA48B29B-7717-4026-8DB1-591458306CE5&cabinet=true&nomFile=0242_CONTRAT_DE_SYNDIC_2024_2027&extension=.pdf]https://my.citya.com/V5/webservice/gedservice/getFileByFTPServlet?token=69314147a6d9e&emplacement=CITYA_CHARTRES/2024/11/DA48B29B-7717-4026-8DB1-591458306CE5&cabinet=true&nomFile=0242_CONTRAT_DE_SYNDIC_2024_2027&extension=.pdf[/url]

Par yapasdequoi

Puisque l'indice ICC a baissé, le syndic n'a pas intérêt à réviser le montant.

C'est marqué "peut".

Par contre il ne peut pas utiliser n'importe quelle revalorisation.

Votre seul levier c'est le vote en AG.

Et à l'avenir, évitez d'élire un syndic pour une durée supérieure à 1 an.

Par BB28

Merci de votre réponse et de votre patience.