



Syndic et frais de location salle pour AG

Par dani

bonjour la loi alur autorise -t-elle le syndic à faire payer une location pour la tenue de l'AG annuelle dans ses locaux?
merci

Par morobar

Bonjour,
La loi autorise le syndic à facturer conformément au tarif qu'il a déposé lors de sa candidature.

Par yapasdequoi

Bonjour
Non !
Le syndic ne peut pas facturer sa salle puisque le contrat type ne le permet pas.

Par morobar

Mais si le contrat type permet les prestations particulières dont la tenue de réunion.

Par AGeorges

Bonjour Dani,

La loi ne l'interdit pas.

Par contre, le Syndic ne peut pas vous imposer sa salle. Si vous trouvez moins cher ailleurs, vous pouvez refuser la salle du Syndic.

En pratique, c'est plus compliqué, et cela demande une action préalable du Conseil Syndical. En effet, si le Syndic convoque l'AG dans 'sa' salle, la facturation ne sera présente que dans les comptes de l'année d'après. Il faut donc poser des questions avant, voir si le prix qui sera facturé est raisonnable ou pas. Pour 1/2 journée de location, un maximum de quelques centaines d'euros au plus.

Vous pouvez vous renseigner dans votre commune pour avoir des prix de salles communales (chez moi en 2020, un peu plus de 200?).

Par yapasdequoi

Le syndic ne peut refacturer que des factures d'un prestataire extérieur
La location de sa propre salle est abusive.
Le conseil syndical doit rester vigilant.

Par AGeorges

Bonjour,

@Yapasdequoi
La location de sa propre salle est abusive.

Sur quoi vous basez-vous pour affirmer cela ?

L'ARC a étudié le sujet mais son texte est réservé aux abonnés.

L'annexe du contrat ALUR ne parle que des honoraires spéciaux autorisés. Si le Syndic loue des locaux avec une grande salle pour pouvoir héberger les AG, pourquoi ne serait-il pas en droit de facturer ce "débours" supplémentaire ?

Par yapasdequoi

Abonnez vous...

Par Nihilscio

Bonjour,

La location d'une salle appartenant au syndic ne serait pas un débours mais une prestation de service autre que celles relevant de la mission de syndic visée au II de l'article 18-1A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

C'est autorisé sur autorisation expresse de l'assemblée générale qui ne peut figurer sur le contrat de syndic. C'est logique parce que le contrat de syndic ne porte que sur les prestations relevant de la mission de syndic.

Par AGeorges

Bonjour,

D'accord pour la prestation de service, pour autant que la salle "appartienne" bien au Syndic. Si ledit "Syndic" est une division d'une agence immobilière, laquelle loue ses locaux, cela me semble un peu douteux. Dans ce cas, le Syndic a des frais pour pouvoir disposer de cette salle, et cela se rapproche des débours.

Bien sûr, il existe des sociétés qui louent leurs locaux en prestation de service, mais pour un Syndic, c'est une autre activité.

En tous cas, si la prestation de service est retenue, il faut un contrat, l'accord du Syndicat, comme l'a dit Nihilscio, et le Syndic ne peut se contenter d'ajouter une ligne de facture dans les comptes, avec un montant à sa convenance.

Par dani

bonjour à vous tous et merci pour vos réponses. Je précise ma situation :lorsque j'ai négocié avec le syndic en 2015, il était précisé un aménagement dérogatoire écrit au contrat"location de salle offerte" , clause qui n'a pas été contestée lors des renouvellements de contrat de syndic sauf cette année alors que en 2021 le contrat est renouvelé pour 3 ans sans augmentation d'honoraires mais en plus location de salle
Merci bien cordialement

Par Nihilscio

Il faut un contrat mais ce n'est pas le problème. Le syndic est habilité à contracter au nom du syndicat.

Le problème est le risque de conflit d'intérêt. Dès lors que le syndic est directement ou indirectement intéressé dans le contrat, celui-ci entre dans le champ du II de l'article 18-1A.

Par Nihilscio

2021 le contrat est renouvelé pour 3 ans sans augmentation d'honoraires mais en plus location de salle

Il peut être inscrit dans le contrat de syndic que les assemblées générales se tiendront dans les locaux du syndic mais cela suppose l'absence de contrepartie financière.

Un tarif de location de salle ne peut figurer dans le contrat du syndic.

Le syndic peut être autorisé à louer une salle au syndicat mais il faut que cela fasse l'objet d'une autorisation spécifique donnée par l'assemblée générale. Ce ne peut être inscrit dans le contrat de syndic.

Par AGeorges

Question :

l'Article 41-6 de la loi 65-557 peut-il intervenir ici ?

Par dani

après recherche, j'ai trouvé ce lien:

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078897

il me semble que cet article de loi soit celui qui s'applique à ce problème de location de salle car il exclut tout ce qui n'est pas dans la liste exhaustive du contrat

Par Nihilscio

Il est normal que la location d'une salle ne figure pas dans le contrat-type. Mais avant de dire que c'est illégal, lisez l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965.

Par dani

bonjour pour info, le syndic a supprimé les frais de location de la salle dans ses locaux pour l'AG suite à ma demande de me fournir un texte officiel autorisant ces frais de location, document qu'il ne m'a ,à ce jour, pas encore transmis

Par yapasdequoi

Tout est bien qui finit bien.
Merci de ce retour.