

# Optimisez les honoraires de votre syndic pour vos travaux de copropriété

---

## Analyse et préparation du contrat

- Vérifiez que les honoraires travaux sont bien exclus du forfait annuel de gestion courante, conformément au décret n°2015-342.
- Distinguez précisément les prestations incluses dans le forfait de celles liées aux travaux pour éviter toute double facturation.
- Définissez clairement la mission du syndic (maîtrise d'ouvrage déléguée vs simple suivi administratif) pour justifier le montant demandé.
- Assurez-vous que les honoraires ne couvrent pas des prestations déjà déléguées à un maître d'œuvre ou un architecte.

## Stratégies de négociation financière

- Exigez une base de calcul dégressive par tranches (ex: X% jusqu'à 50k€, Y% au-delà) plutôt qu'un taux fixe unique.
- Comparez le taux proposé avec la moyenne du marché, située généralement entre 3% et 7% du montant HT des travaux.
- Négociez un plafond d'honoraires pour protéger la copropriété en cas de dépassement du budget initial des travaux.

## Sécurisation juridique de la résolution

- Veillez à ce que les honoraires soient votés lors de la même assemblée générale que les travaux, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.
- Précisez explicitement le montant ou le pourcentage des honoraires dans la résolution de vote.
- Intégrez une clause de 'remise d'honoraires' en cas d'annulation ou de report des travaux pour éviter de payer une prestation non réalisée.

## Modalités de paiement et suivi

- Détaillez la périodicité du paiement des honoraires en fonction de l'avancement réel du chantier.
- Privilégiez un échelonnement type : 30% au démarrage, 40% en cours de réalisation et 30% à la réception des travaux.