

Honoraires de syndic de copropriété au 1^{er} janvier 2020

7.1. LE FORFAIT

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. Le montant, le détail, la durée et les modalités sont définis entre les parties lors de la signature du mandat.

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum :
- de X visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de X heure(s), avec ou sans rédaction d'un rapport et en présence ou non du président du conseil syndical.

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2h30 à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 17h30, le vendredi 16h30 par :
- le syndic
- un ou plusieurs préposé(s).

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous:
- la préparation, convocation et tenue d'une assemblée général, autres que l'assemblée générale annuelle, d'une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 17h30, le vendredi 16h30.
- l'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 17h30, le vendredi 16h30, en vue de la préparation de l'assemblée générale annuelle.
- X réunions de conseil syndical, autre que celle en vue de la préparation de l'assemblée générale annuelle, d'une durée de X heures, durant les heures et jours ouvrables du cabinet.
- X visites de l'immeuble, d'une durée de X heures, durant les heures et jours ouvrables du cabinet.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article:
- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndic;(en fonction du nombre de lots)
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat. En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de ... € hors taxes, soit ... € toutes taxes comprises. Cette rémunération est payable :
- d'avance pour le quart de la rémunération forfaitaire annuelle;
- suivant la périodicité suivante : au 1er jour du 1er mois de chaque trimestre

Pour les contrats dont la durée couvre plusieurs exercices comptables du syndicat, elle peut être révisée chaque année à la date du 1er jour du nouvel exercice comptable selon les modalités suivantes :
- en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, suivant la formule P2/P1 dans laquelle :
P1=l'indice de base de référence connu au jour de la remise de la présente proposition d'honoraires
P2=l'indice de révision connu au premier jour de l'exercice comptable
Ou
- Pour l'exercice comptable allant du xx/xx/20xx au xx/xx/20xx : les honoraires s'élèveront à la somme de xxxxx € HT soit xxxx € TTC
Pour l'exercice comptable allant du xx/xx/20xx au xx/xx/20xx : les honoraires s'élèveront à la somme de xxxxx € HT soit xxxx € TTC

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières
La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :
- soit en application du coût horaire, appliqué au prorata du temps passé 120€/heure *durant les heures ouvrables du cabinet, majoré de 25% jusqu'à 20h, de 50% de 20h à 22h et de 100% après 22h*
- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.
La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires
- La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de X heures (à définir entre les parties), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 17h30, le vendredi 16h30 Au tarif indiqué au 7.2.1

- L'organisation de X réunion(s) supplémentaire(s) avec le conseil syndical d'une durée de X heures (à définir entre les parties), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait Au tarif indiqué au 7.2.1
- La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait Au tarif indiqué au 7.2.1

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division
- L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (*si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic*) Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres
- Les déplacements sur les lieux Compris dans le tarif indiqué ci-dessous de chaque prestation
- La prise de mesures conservatoires Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- L'assistance aux mesures d'expertise Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- Le suivi du dossier auprès de l'assureur Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques
Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965). Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967. Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)
- La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception Forfait de 45€
- La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique

(à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) Forfait de 350.00€
- Le suivi du dossier transmis à l'avocat Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1

7.2.7. Autres prestations
- Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées) Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1
- L'immatriculation initiale du syndicat et sa mise à jour Forfait de 340€

FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)
- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception Forfait de 45€
- Relance après mise en demeure Forfait de 25€
-Frais de rejet de prélèvement Forfait de 48€
- Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé Forfait de 120€
- Frais de constitution d'hypothèque Forfait de 120€
- Frais de mainlevée d'hypothèque Forfait de 120€
- Dépôt d'une requête en injonction de payer Forfait de 120€
- Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) Forfait de 200€
- Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations
- Etablissement de l'état daté; (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de) Forfait de 460€ (en attente de parution du décret)
- Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) Forfait de 120€

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier
(art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)
- Délivrance d'une copie du carnet d'entretien 0,25€ par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)
- Délivrance d'une copie des diagnostics techniques 0,25€ par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)
- Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation Forfait de 117€
- Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967) 0,25€ par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)

PRESTATIONS POUVANT ETRE PROPOSEES PAR LE SYNDIC, HORS CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI N°65-557 du 10 juillet 1965

Mise à disposition d'une salle de réunion dans les locaux du syndicat pour la tenue des Assemblées Générales à la demande des copropriétaires et soumis au vote de l'Assemblée Générale Forfait de 81€

Transmission de documents dans le cadre de la signature d'un avant-contrat de vente - Sur la seule demande du vendeur, transmission de documents nécessaires à la signature d'un avant-contrat (PV AG, diagnostics, carnet d'entretien, ...) Forfait de 120€