

Barèmes d'honoraire Copropriété

Honoraires de Syndic :

comportant toutes les prestations figurant au mandat de Syndic « TOUT SAUF » :

- Par lot principal : **180 € H.T.** soit 216 € T.T.C. maximum selon importance lot et copropriété

- Par lot secondaire (cave, grenier, parking, garage indépendant) : 20,00 € H.T. soit 24,00 € T.T.C.

Un minimum de perception de 1800.00 HT soit 2160,00 € TTC est appliqué pour tout dossier ouvert. Sont considérés comme lots principaux les lots qui sont à usage d'habitation, professionnel ou commercial et les chambres de service.

Coût horaire hors gestion inclus dans le forfait : **83.33 € H.T.** soit 100.00 € T.T.C.

Coût horaire en dehors des heures ouvrables : **125.00 € H.T.** soit 150.00 € T.T.C.

(Les montants ci-dessus ne sont que des montants moyens donnés à titre indicatif. Ils peuvent être supérieurs ou inférieurs dans les cas particuliers et sont toujours négociés de gré à gré.)

Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues prix TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une Assemblée Générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieure d'une plage horaire allant de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 du lundi au jeudi et le vendredi de 9h00 à 12h00.	13 euros TTC/lot principal (avec un minimum de 360.00€ TTC) Majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2h30, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3 (avec tenue à l'agence de 10h00 à 12h30)	Au temps passé Majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus

<p>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 titre du 7.1.1</p>	<p>Au temps passé Majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus</p>
--	--

Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues prix TTC
<p>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)</p>	<p>Au temps passé</p>
<p>La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes</p>	<p>Au temps passé</p>

Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues prix TTC
<p>Les déplacements sur les lieux</p>	<p>Au temps passé après déduction des éventuels remboursements prévus par le contrat d'assurance au titre de ces honoraires.</p>
<p>La prise de mesures conservatoires</p>	<p>Au temps passé après déduction des éventuels remboursements prévus par le contrat d'assurance au titre de ces honoraires.</p>
<p>L'assistance aux mesures d'expertise</p>	<p>Au temps passé après déduction des éventuels remboursements prévus par le contrat d'assurance au titre de ces honoraires.</p>

Le suivi du dossier auprès de l'assureur

Au temps passé après déduction des éventuels remboursements prévus par le contrat d'assurance au titre de ces honoraires.

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées:

- ~~-sans majoration;~~
- au coût horaire majoré de 50 %.

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

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.

Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues prix TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	48.00 €
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)	250 € 00 TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues prix TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé
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	Au temps passé
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	Au temps passé

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	400,00 €

FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE Prix TTC
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 ;	36.00€ + AFFRANCHISSEMENT
	Relance après mise en demeure ;	18.00€
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	200.00€
	Frais de constitution d'hypothèque ;	
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	150,00 €
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	150.00 € 250.00€
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	250.00€
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé
	Etablissement de l'état daté ;	

<p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>(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 380 € TTC</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p>	<p>380.00€</p> <p>134.00€</p>
<p><u>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)</u></p>	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques..... ;</p> <p><u>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 ;</u></p> <p>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).</p>	<p>Inclus €</p> <p>200.00 €</p> <p>100.00€</p> <p>50.00€</p>

<p>9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</p>	<p>Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>13 euros TTC/lot principal (avec un minimum de 360.00€ TTC) Majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %</p>
---	--	--

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>I-1° Préparation de l'assemblée générale.</p>	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p>

I. - Assemblée générale	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;
		b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;
		c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;
b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.		
II. – Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des		a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p>
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>

	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;
		b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;
		c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;
		d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;
e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.		

<p>IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété</p>	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
		<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p>

	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p>
		<p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p>
		<p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p>
		<p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p>
		<p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
<p>V. - Assurances</p>	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p>	
	<p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p>	

	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;
	2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;
	3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.

II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;
	5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ;
	7° Prise de mesures conservatoires ;
	8° Assistance aux mesures d'expertise ;
	9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. -Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;
	11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;
	12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;
	14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;
	15° 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 contrat de syndic ;

prestations	16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;
	17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;
	18° Immatriculation initiale du syndicat.
	19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.