

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. MODALITES DE REMUNERATION DES PRESTATIONS PARTICULIERES

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 80€/ heure hors taxes, soit 96€/heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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 REUNIONS ET VISITES SUPPLEMENTAIRES (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire du nombre d'heures nécessaire, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures	540 € TTC soit 450,00 € HT Hors frais d'affranchissement
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil Syndical de la durée nécessaire, par rapport à celle(s) incluse(s) forfait au titre du 7.1.3	Application du coût horaire
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété sans rédaction d'un rapport et hors la présence d'un membre du conseil syndical par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Application du coût horaire

7.2.3. PRESTATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à 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)	Application du coût horaire + Frais du Notaire ou de l'intermédiaire
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Application du coût horaire

7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVE AUX SINISTRES

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
Les déplacements sur les lieux	Application du coût horaire
La prise de mesures conservatoires	Application du coût horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Application du coût horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Application du coût horaire

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire majoré de 50 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET ETUDES 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.

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).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du 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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	36 € TTC soit 30,00 € HT
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)	290 € TTC soit 241,67 € HT
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Application du coût horaire

7.2.7. AUTRES PRESTATIONS

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	600,00 € TTC soit 500,00 € HT
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Application du coût horaire
La représentation du syndic 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	Application du coût horaire
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 La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965	Application du coût horaire
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Application du coût horaire
L'immatriculation initiale du syndicat	378,00 € TTC soit 315,00 € HT

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (sans objet dans le cas d'un syndic professionnel)

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE Exprimée HT et 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 € TTC soit 30 € HT
	Relance après mise en demeure ;	42 € TTC soit 35 € HT
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	138 € TTC soit 115,00 € HT
	Frais de constitution d'hypothèque ;	150,00 € TTC soit 125,00 € HT
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	120,00 € TTC soit 100,00 € HT
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	120,00 € TTC soit 100,00 € HT
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	290,00 € TTC soit 241,67 € HT
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Application du coût horaire

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Etablissement de l'état daté ;</p> <p>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'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 € TTC soit 316,66 € HT</p> <p>80,00 € TTC soit 66,66 € HT</p>
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)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>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 ;</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>40,00 € TTC soit 33,33 € HT</p> <p>80,00 € TTC soit 66,66 € HT</p> <p>80,00 € TTC soit 66,66 € HT</p> <p>1,00 € TTC / Page soit 0,83 € HT /Page</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>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 ;</p> <p>Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ;</p> <p>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 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>540 € TTC soit 450,00 € HT Hors frais d'affranchissement</p> <p>Application du coût horaire</p> <p>Compris dans le forfait ci-dessus</p>

***Cette mesure s'applique aux contrats de syndic conclus postérieurement au 31 décembre 2020 (D. n°2020-834, 2 juillet 2020, art. 53, II).**