

BAREME D'HONORAIRES SYNDIC

Suivant contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 modifié par décision n°390465 et 390491 du 5 octobre 2016 du Conseil d'Etat

➤ Prestations et modalités de rémunération du Syndic professionnel

La rémunération du Syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire suivant les modalités suivantes en fonction de la complexité de la copropriété :

- par lot principal..... entre 150 et 220 €uros ttc par lot
 - par lot secondaire..... entre 8 & 12 €uros ttc par lot
- Minimum de perception pour une copropriété de moins de 10 lots (principaux et secondaires) 1 200 €uros ttc

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées ci-après (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

➤ Prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 85.30 € TTC (71.08 € HT)
- 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.

• Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h30 et de 14h à 18h	Au temps passé selon coût horaire
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé selon coût horaire
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 (<i>ayer les mentions inutiles</i>), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé selon coût horaire

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
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 (<i>si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic</i>)	Au temps passé selon coût horaire
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé selon coût horaire

• Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	30 €uros ttc
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé selon coût horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé selon coût horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé selon coût horaire

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont au coût horaire majoré de 100 %.

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.

• **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.

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 imputables aux seuls copropriétaires)**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	25 Euros ttc
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités relatives aux sinistres)	85 Euros ttc
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé selon coût horaire

• **Autres prestations**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé selon coût horaire
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé selon coût horaire
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 selon 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	Au temps passé selon coût horaire
L'immatriculation initiale du syndicat	500 Euros ttc

➤ **Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	25.08 Euros ttc
	Relance après mise en demeure ;	7.02 Euros ttc
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	80 Euros ttc
	Frais de constitution d'hypothèque ;	80 Euros ttc
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	80 Euros ttc
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	80 Euros ttc
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	80 Euros ttc

	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé selon coût horaire
Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté (<i>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 (en attente décret d'application)</i>)	360 Euros ttc
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	100 Euros ttc
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	100 Euros ttc
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 ;	15 Euros ttc
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	30 Euros ttc
	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	30 Euros ttc
	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)	30 Euros ttc

BAREME D'HONORAIRES LOCATION/GERANCE

❶ GERANCE D'IMMEUBLE URBAINE OU RURALE

Pourcentage applicable sur les sommes encaissées pour le propriétaire : 6,00 % ttc (5 ht).

❷ BAUX D'HABITATION

➤ A la charge du locataire (*dans la limite d'un mois de loyer Hors Charges*) :

- visite, constitution du dossier, rédaction bail : 8 Euros ttc le m²
- état des lieux : 3 Euros ttc le m²

➤ A la charge du propriétaire (*dans la limite d'un mois de loyer Hors Charges*) :

- visite, constitution du dossier, rédaction et signature bail : 8 Euros ttc le m²
- état des lieux : 3 Euros ttc le m²
- honoraires entremise uniquement pour les mandats de location : 150 Euros ttc
- honoraires entremise pour les mandats de gérance : honoraires libres dans la limite d'un mois de loyer Hors Charges ce compris les 11 € ttc/m²

➤ Prestations diverses :

- Vacations pour suivi dossier sinistre (pour le temps passé)
 - L'heure ouvrable 85.00 Euros TTC
 - Vacations pour surveillance de travaux (pour le temps passé)
 - L'heure ouvrable 85.00 Euros TTC
- Ces honoraires concernent les travaux de rénovation, de réfection ou d'amélioration de l'immeuble, de remplacement d'éléments d'équipement privatifs et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties privées ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements privatifs.
- Clôture d'un dossier 200.00 Euros TTC
 - Aide à la déclaration fiscale 80.00 Euros TTC/ lot
 - 30.00 Euros TTC/lot sup.

❸ BAUX COMMERCIAUX, PROFESSIONNELS ET BAUX DEROGATOIRES (y compris renouvellement) (à la charge du preneur)

Visites, constitution de dossier, rédaction du bail, état des lieux :

Loyer annuel HT	Honoraires HT	TVA	Honotaires TTC
Jusqu'à 6000 €	1500,00 €	300,00 €	1800,00 €
Au delà de 6000 €	25,00 %	5 %	30%*

*Pourcentage du loyer annuel

❹ BAUX RURAUX

Visites, constitution de dossier, rédaction du bail, état des lieux :

Deux mois de loyer Hors Charges à la charge du bailleur

Deux mois de loyer Hors Charges à la charge du preneur

⑤ **BAIL GARAGE/PARKING (forfait TTC)**

150 €uros à la charge du bailleur

150 €uros à la charge du locataire

⑥ **AVENANT AU BAIL (forfait TTC)**

Forfait 200 €uros

⑦ **ASSURANCE LOYERS IMPAYES TTC (charge propriétaire)**

Prime de 2% pour les appartements et 4% pour les commerces sur les loyers encaissés

⑧ **FRAIS DE PHOTOCOPIES (forfait TTC)**

0.30 €uros/copie

⑨ **CONSEIL/CONSULTATION (forfait TTC)**

120 €uros

BAREME DES HONORAIRES DE TRANSACTIONS applicable au 1 ^{er} Mai 2017
--

Pour toutes transactions immobilières ou commerciales sur prix de vente

◆ Jusqu'à 100 000 €uros	10 % TTC
◆ De 100 001 € à 200 000 €	7.00 % TTC
◆ De 200 001 € à 300 000 €	6.50 % TTC
◆ De 300 001 € à 500 000 €	6.00 % TTC
◆ De 500 001 € à 800 000 €	5.00 % TTC
◆ A partir de 800 0001 €	4.50 % TTC

Ces honoraires sont à la charge de l'acquéreur (sauf stipulation contraire du mandat)

Pas de compte séquestre