

## Analyse d'un « *nouveau contrat de syndic* » ou : pourquoi nous sommes désespérés

Nous l'avons dit, le disons, et le redirons : on ne modifiera pas les pratiques de 15 000 syndics en se contentant de leur demander bien poliment de se mettre en « *conformité* » avec un simple avis du Conseil National de la Consommation.

Tant qu'un arrêté clair pris par le Secrétaire d'État à la Consommation (Luc CHATEL) ne sera pas opposable aux syndics, les copropriétaires vont continuer à supporter les « *faux-semblants* », « *contournements* », « *ruses* » et autres gâteries dont nos syndics sont les champions toutes catégories.

L'exemple du contrat présenté et analysé ci-dessous en est une démonstration à la limite de la caricature et l'illustration la plus parfaite du dicton : « *chassez le naturel par la porte, il revient par la fenêtre* ».

Accrochez vos ceintures.

### Etude du contrat SABIMMO, cabinet dirigé par Madame DUBRAC, responsable de la CNAB, co-négociatrice de l'avis du Conseil National de la Consommation (honoraires et contrats de syndic)

**N.B** : le texte intégral du contrat est annexé.

#### I- Contrat SABIMMO

Le contrat SABIMMO se veut conforme à l'avis du C.N.C. en date du 27 septembre 2007 concernant les honoraires et contrats de syndic.

Or, nous allons le voir, ce contrat intègre, en fait, diverses dispositions importantes non-conformes à l'avis.

Nous allons voir aussi que ce contrat intègre également des dispositions illégales.

Enfin, nous allons voir ce que contrat permet de révéler des anomalies (nouvelles « *prestations particulières* ») et une disposition qui utilise très habilement une imprécision de l'avis montrant ainsi que cet avis n'est pas entièrement satisfaisant et doit donc être amélioré.

#### II- Durée

La clause concernant de la « *durée* » n'est pas conforme à la législation, car pour être conforme, le contrat doit fixer une durée déterminée, ce qui n'est pas le cas. La

clause est en effet rédigée ainsi : « *Le présent contrat entrera en vigueur le... pour se terminer (maximum 3 ans) le jour de l'assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes arrêtés au..... et pour une durée maximum de 18 mois* ».

### **III- Présentation du cabinet**

Il est indiqué dans cette présentation que les fonds de chaque copropriété sont gérés sur des comptes individualisés (c'est-à-dire des sous-comptes d'un compte unique).

Ceci est illégal. La loi prévoit en effet des comptes séparés obligatoires (article 18 de la loi du 10 juillet 1965), l'assemblée générale ayant seule, pouvoir pour dispenser le syndic de cette obligation.

### **IV- Mission du syndic - prestations courantes - deux non-conformités importantes à l'avis du C.N.C.**

Le contrat reprend sans changement la liste annexée à l'avis du CNC, mais - sur deux points importants - ne donne aucune indication sur ce qui devrait être précisé :

- 1) Tout d'abord, les horaires de l'assemblée générale souhaités par le syndicat ne sont pas indiqués, ce qui est une non-conformité importante.

Rappelons, en effet, que les frais de tenue de l'assemblée générale aux heures souhaitées par le syndicat doivent être désormais intégrés dans le forfait de base, ce qui n'est pas le cas dans le contrat SABIMMO.

AINSI, LE CABINET SABIMMO CONTINUE DE PREVOIR LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE AUX HEURES OUVRABLES DANS SON FORFAIT ET DONC DE PREVOIR UNE FACTURATION SUPPLEMENTAIRE LORSQUE L'ASSEMBLEE GENERALE A LIEU EN DEHORS DE HEURES OUVRABLES, CECI EN PRESTATION PARTICULIERE. IL Y A DONC NON-RESPECT IMPORTANT DE L'AVIS SUR CE POINT TRES SENSIBLE.

- 2) Ensuite, la clause : « *visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat* » n'est pas complétée (on ne sait NI quel est le nombre des visites NI quelles sont les modalités).

On ne connaît NI le nombre de visites annuelles NI la façon dont celles-ci se déroulent (information du conseil syndical ; compte-rendu ; suivi, etc). Là encore le contrat n'est pas conforme à l'« *avis* » sur un point très important.

## V- Prestations particulières non-conformes ou incompréhensibles

L'analyse de ce contrat permet ensuite de constater que diverses prestations particulières sont non-conformes à l'avis ; voici les prestations particulières non-conformes :

1. LA préparation de l'assemblée générale annuelle (ceci devrait être prévu dans le forfait de base).
2. La tenue d'assemblée générale lorsqu'elle a lieu en dehors des heures ouvrables (voir plus haut) ; celle-ci doit être intégrée dans le forfait de base, ce qui n'est pas le cas dans le contrat SABIMMO.
3. La recherche et la délivrance de copies au temps passé (**N.B** : la délivrance et la recherche de copies au conseil syndical doivent obligatoirement être prévues en gestion courante).
4. L'établissement initial de nouveaux diagnostics (cette prestation doit être incluse dans le forfait de base).
5. Les vérifications périodiques hors gestion administrative prévue au contrat.  
**À noter** : toutes les « *vérifications périodiques* » doivent être incluses dans la gestion courante.
6. Certaines tâches concernant la gestion du personnel : « *Préparation du dossier retraite, (...) inspection du travail* ».  
On ne sait pas très bien ce que recouvrent ces tâches qui relèvent de la gestion courante.
7. La création du registre de préventions des risques (doit être inclus dans le forfait de base).
8. Par ailleurs, lorsqu'un forfait « *papeterie et affranchissement* » est prévu (3 € HT par lot dans le cas présent), il doit être intégré dans les honoraires de base, ce qui n'est pas le cas.

Comme on le constate, de nombreuses prestations particulières non-conformes à l'avis subsistent dans le contrat étudié, bien que celui-ci prétende être conforme à l'avis.

## VI- Prestations particulières illégales

Le contrat de SABIMMO prévoit, par ailleurs, certains frais à la charge des copropriétaires qui sont illégaux :

- 1- première relance pour impayé ;
- 2- lettre comminatoire (il ne s'agit pas d'un « acte ») ;
- 3- des frais d'assignation comptés deux fois ; à savoir :

- a) « frais d'assignation : 90 € ;
- b) « frais d'huissier : sur justificatif ».

- 4- lettre recommandée avec accusé de réception hors recouvrement des charges ;
- 5- renseignements aux notaires hors « état daté ».

## VII- Anomalies

Enfin, on constate diverses anomalies très préoccupantes.

- 1- Le contrat prévoit des frais pour « *élaboration des règles relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical* ». En quoi cela regarde-t-il le syndic ? En quoi peut-il facturer des « *conseils* » de ce type ?

**Cette clause doit être supprimée.**

- 2- Le contrat prévoit en prestations particulières des frais supplémentaires pour conservation des archives dormantes.

Or, cette tâche est une obligation de base du syndic, et doit donc être incluse dans son forfait de base.

**Cette clause doit être supprimée.**

- 3- On relève la prestation suivante : « *Travaux urgents : notifications nécessitant l'accès aux parties privatives : 5 € par lot* »

Cette prestation supplémentaire est d'autant plus anormale qu'en cas de travaux d'urgence le syndic prélève déjà des honoraires.

- 4- Par ailleurs, le contrat prévoit - pour les travaux hors budget - non seulement des honoraires pour gestion administrative, mais des honoraires pour « référencement des entreprises ».

Décidemment, le cabinet SABIMMO est très inventif en « *prestations particulières* ».

- 5- Autres prestations particulières : « *Attestations spécifiques aux institutions diverses, impôts, Pact-Arim, Conseil Régional, Conseil Général, etc... 40 € !* ».

**40 € l'attestation ? Facturés à qui ? (à chaque copropriétaire ?)**

Là encore on se demande à quoi servent les honoraires prélevés par le cabinet pour « *gestion administrative des travaux* ».

- 6- Pour finir, on note que l'augmentation annuelle des honoraires est fixée à 5 % !

## VIII- Curiosité

On relève enfin que le contrat prévoit des frais non pas pour l'imputation des consommations d'eau relevées aux compteurs (ce qui a été refusé dans l'avis), mais pour des consommations de « *calories* » relevés sur les répartiteurs de chaleur.

Ceci tient à ce que, lors de la négociation, seul le problème des compteurs d'eau a été évoqué (et donc repris dans l'avis).

Il est évident, cependant, que ce qui vaut pour l'eau vaut pour les calories.

Comme on le voit, néanmoins, le cabinet SABIMMO sait profiter de la moindre fenêtre de tir...

## Conclusion

Ce contrat établi par une des représentants de la CNAB lors des négociations qui ont abouti à l'avis du CNC montre :

- a) qu'un syndic particulièrement représentatif a décidé de ne pas respecter l'avis ;
- b) qu'il continue à ne pas vouloir respecter intégralement la loi ;
- c) qu'il réinvente déjà de nouvelles prestations supplémentaires, abusives et sans justification.

Tout ceci doit alerter aussi bien les copropriétaires que l'administration et le pouvoir politique.

\*

## **Voici le contrat SABIMMO :**

### **ETABLI CONFORMEMENT AUX PRECONISATIONS DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION RELATIF A L'AMELIORATION DE LA TRANSPARENCE TARIFAIRE DES PRESTATIONS DES SYNDICS DE COPROPRIETE.**

#### **Entre les soussignés :**

Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier sis .....

Représenté par M

**d'une part,**

et le Cabinet d'Administration de Biens SABIMMO, ayant satisfait aux obligations de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et à son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 par :

1° la possession par la gérante, représentante légale de la S.a.r.l. SABIMMO, de la carte professionnelle, n° G 261, délivrée par la Préfecture de Seine-Saint-Denis, portant sur l'activité de "Gestion immobilière" ;

2° son adhésion, sous le n° SP 7961, à la Société de Caution Mutuelle dénommée la SO.CA.F., dont le siège social est à Paris, 26, avenue de Suffren, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application ;

3° La souscription d'une assurance en responsabilité civile professionnelle, de n° police 5.708.080 auprès des Mutuelles du Mans.

**d'autre part,**

#### **Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Le Syndicat représenté par M.....agissant ès qualité, confié à la S.a.r.l. SABIMMO, représentée par Mme DUBRAC, qui les accepte, les fonctions de syndic dudit immeuble dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifié le 27 mai 2004 et de la loi SRU du 13 décembre 2000, aux clauses et conditions ci-après.

#### **Durée**

Le présent contrat entrera en vigueur le ....pour se terminer (maximum 3 ans) le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes arrêtés au .....et pour une durée maximum de 18 mois.

#### **Révocation du syndic**

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat, que pour motif (grave et) légitime, porté à la connaissance du syndic et de l'assemblée générale, qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000. Si l'assemblée ne pouvait statuer, le Mandat du Syndic serait prolongé jusqu'à la deuxième assemblée.

Le syndic de son côté pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir le président du conseil syndical par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées de sa démission.

#### **Présentation du Cabinet**

Créé en 1986, le Cabinet SABIMMO est une SARL au capital de 132 000 Euros inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 339 303 232.

Il souscrit aux deux obligations réglementant la profession d'administrateur de biens, d'agent immobilier et de syndic de copropriétés en garantissant tous les fonds détenus à la hauteur de 3 800 000 euros et en possédant une garantie civile professionnelle jusqu'à 838.470 euros souscrite auprès des Mutuelles du Mans.

Les fonds de chaque copropriété sont gérés sur des comptes individualisés en toute indépendance des autres copropriétés avec des relevés bancaires mensuels.

Le cabinet SABIMMO possède un système informatique comptable entièrement intégré JERICH0/EVEN dédié à l'immobilier.

Il est structuré sous forme de trinôme, chaque copropriété ayant pour interlocuteur un gestionnaire accompagné d'un(e) assistant(e) et d'un(e) comptable.

Un service contentieux existe au sein même du cabinet.

Les paies des employés d'immeuble ou gardiens sont gérées en interne.

Le contrôle des justificatifs de dépenses par le Conseil Syndical se fait en fonction des modalités retenues par l'Assemblée Générale mais aussi de l'organisation adoptée entre le syndic et le conseil syndical au choix de ce dernier.

## **MISSIONS DU SYNDIC - PRESTATIONS COURANTES**

### Assemblée générale annuelle et conseil syndical

- Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – Objet de la réunion : établissement de l'ordre du jour, présence du Syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat : heures ouvrables.
- Elaboration et envoi de la convocation de l'assemblée générale annuelle, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement.
- 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.
- Tenue de l'Assemblée générale : établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
- Rédaction du procès-verbal lorsque le Syndic est élu secrétaire, tenue du registre des procès-verbaux.
- Envoi et notification du procès-verbal aux absents et opposants s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement.
- Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions à l'entretien de la copropriété et aux travaux.
- Présence du Syndic ou de son représentant suivant les horaires prévus dans le contrat.

### Comptabilité générale de la copropriété

- Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires : présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur, établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le Conseil Syndical.
- Compte copropriétaire : établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires, tenue des comptes des copropriétaires.
- Appel des provisions sur budget prévisionnel s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement.
- Imputation des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.
- Vérification et paiement des factures.
- Remise au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

## Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

- Archives du syndicat : détention, conservation des archives « non dormantes » de moins de 2 ans selon la recommandation n° 20 de la CRC, transmission des archives au syndic successeur, élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au successeur
- Conseil syndical, obligation administrative : mise à la disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement, recueil des avis écrits des avis du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- Entretien et maintenance : visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités),
- Négociation, passation et suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- Gestion des diagnostics et marchés obligatoires.
- Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
- Appels 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 n°67-223 du 17 mars 1967.
- Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

## Assurance

- Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
- Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
- Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

## Gestion du personnel

- Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)
- Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants\*
- Paiement du salaire et de toute indemnité, prime...due au salarié\*
- Tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paie.\*
- Déclarations et paiements aux organismes fiscaux et attestations et déclarations obligatoires \*
- Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité\*
- Mise en place du DUERSST et mise à jour, gestion et formation du personnel du syndicat\*

(\*) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires.

## Divers

- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.

## **HONORAIRES**

1/ Pour les tâches définies au chapitre « gestion courante » et pour la période du mandat, le syndic percevra les honoraires annuels suivants :

Les honoraires de gestion courantes sont de  
9820 €uros HT par an soit 11744.72 €uros TTC  
TVA au taux actuel de 19.6%

## 2/ Honoraires pour les prestations particulières

Voir en annexe du présent contrat.

## 3/ Révision des honoraires

Les honoraires de gestion courante ainsi que les honoraires pour les prestations particulières pourront être révisés chaque année comme suit :

- 5 % par an
- 3 % sur TROIS ANS

## 4/ Détermination des honoraires par le mandat

Le Syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

## 5/ Reddition des comptes

La reddition des comptes doit intervenir tous les ans à la date fixée par l'assemblée générale.

## HEURES OUVRABLES

*Les Heures ouvrables du cabinet s'entendent du lundi au vendredi 9H/13H et 14H30/17H30 sauf le mercredi.*

*Les heures non ouvrables sont facturées.*

Le cabinet assure une permanence à la clientèle, sans rendez-vous :  
les mardis et jeudis de 9 h à 13 heures.

Le standard est doté d'un répondeur enregistreur et un message peut être laissé à tout moment.

Les gestionnaires, les services comptables et contentieux, la gestion locative, reçoivent uniquement sur rendez-vous.

## MISSIONS DU SYNDIC - PRESTATIONS PARTICULIERES

PRESTATIONS PARTICULIERES	REMUNERATIONS	
	<u>Hors Taxe</u>	<u>TTC 19.6%</u>
<b>Assemblée Générale Annuelle</b> (s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement)		
1/préparation de l'AG nécessitant recherches, études et analyses spécifiques : coût horaire..... (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)	70 €	83.72 €
2/ Notifications des convocations par remise contre émargement ou par télécopie.....	70 €	83.72 €
3/ Mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété au-delà d'un jour ouvré (Art.18-1 de la Loi 1965) : coût horaire .....	70 €	83.72 €
4/ Tenue des assemblées générales en dehors des heures ouvrables définies au contrat : jusqu'à 21 heures,.....	80 €	95.68 €
- de 21 heures à 23 heures,.....	+ 50%,	
- au delà de 23 heures.....	+100%.	
- Collaborateur.....	35 €	41.86 €

<p><b>Assemblée générale extraordinaire</b></p> <p>1/ Toute AG qui se tient en plus de l'AG annuelle en dehors des heures ouvrables définies au contrat est facturée 5€par lot principal soit.....</p> <p>(s'entendant hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminement)</p> <p>2/ Tenue de l'assemblée en dehors des heures ouvrables définies au contrat: jusqu'à 21 heures,.....</p> <p>- De 21 heures à 23 heures.....</p> <p>- Au delà de 23 heures.....</p> <p>- Collaborateur.....</p>	<p>280 €</p> <p>80 €</p> <p>+ 50%,</p> <p>+100%.</p> <p>35 €</p>	<p>334.88 €</p> <p>95.68 €</p> <p>41.86 €</p>
<p><b>Tenue de la Comptabilité immeuble</b></p> <p>1/ Appels de fonds et traitement des dépenses hors budget prévisionnel : 4 €par lot principal soit.....</p> <p>2/ Gestion des consommations (hors EAU) : 4 €par lot principal soit.....</p> <p>3/ Déclarations fiscales, revenus fonciers/mobiliers.....</p> <p>4/ Indication de la nature récupérable des charges et indications de la TVA.....</p> <p>5/ Compte bancaire séparé si l'AG le choisit : sur le montant HT des honoraires de gestion courante .....</p> <p>.</p>	<p>224€</p> <p>224€</p> <p>8€</p> <p>gratuit</p> <p>10 %</p>	<p>267.90 €</p> <p>267.90 €</p> <p>9.56 €</p>
<p><b>Administration /gestion des parties communes</b></p> <p>1/ Conservation des archives « dormantes » de plus de 2 ans : 3€ par lot principal soit.....</p> <p>Recherches et délivrance de copies au temps passé : coût horaire.....</p> <p>2/ Conseil Syndical : frais d'envoi des convocations et des documents nécessaires aux débats par membre du Conseil Syndical .....</p> <p>Rédaction du compte rendu de la réunion et envoi (coût horaire).....</p> <p>Réunion du Conseil Syndical hors heures ouvrables.....</p> <p>Collaborateur.....</p> <p>Elaborer les règles relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du Conseil Syndical .....</p> <p>3/ Travaux urgents : notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives : 5 €par lot principal soit .....</p> <p>4/ Carnet d'entretien étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires : 7 €par lot principal soit .....</p> <p>5/Etablissement initial de nouveaux diagnostics : 5 €par lot principal soit.....</p> <p>6/ Autres visites que celles prévues dans le cadre de la gestion courante.....</p> <p>7/ Vérifications périodiques hors gestion administrative prévue au contrat.....</p>	<p>168 €</p> <p>70€</p> <p>15 €</p> <p>70 €</p> <p>70 €</p> <p>55 €</p> <p>95 €</p> <p>280 €</p> <p>448 €</p> <p>280 €</p> <p>70 €</p> <p>70 €</p>	<p>200.93 €</p> <p>83.72 €</p> <p>17.94 €</p> <p>83.72 €</p> <p>83.72 €</p> <p>65.78 €</p> <p>113.62 €</p> <p>334.88 €</p> <p>535.80 €</p> <p>334.88 €</p> <p>83.72 €</p> <p>83.72 €</p>
<p><b>Travaux hors budget</b></p> <p>1/ Référencement des entreprises (vérification de leurs polices d'assurances, etc...) Coût horaire.....</p> <p>2/ Gestion des sinistres avec remise en état des parties communes : ouverture et suivi des dossiers Multirisques Habitation .....</p> <p>Dommages-ouvrage : mise en œuvre des garanties et responsabilité, habilitation, assignation, suivi, expertises.....</p> <p>3/ Travaux urgents/sinistres : suivi des travaux effectués sur le HT des travaux ou 3% sur l'indemnisation reçue.....</p> <p>3/ Organisation, suivi des travaux et des missions des prestataires : honoraires pour gestion administrative, comptable et financière des travaux avec le concours d'un maître d'œuvre et hors vacation (par tranche unitaire de travaux (ou phase par corps d'état) :</p>	<p>70 €</p> <p>30 €</p> <p>70 €/heure</p> <p>3%</p>	<p>83.72 €</p> <p>35.88 €</p> <p>83.72 €</p>

- par tranche de travaux inférieurs à 75 000 €.....	3% sur le HT	
- par tranche de travaux votés entre 75 000 € et 150 000 €.....	2.5 sur le HT	
- par tranche de travaux votés au dessus de 150 000 €.....	2% sur le HT	
- Réception des ouvrages, signature des PV, levée des réserves	gratuit	
Sans le concours d'un maître d' œuvre : sur les honoraires de base (ci-dessus).	+ 3 % s/HT	
4/ Ouverture d'un compte spécifique rémunéré.....	30 €/unité	35.88 €
Gestion de placements de fonds au profit de la copropriété : sur la moyenne des fonds placés par an.....	1 % HT	
5/ Souscription d'emprunt collectif, suivi et financement par subvention : 5 € par lot principal soit.....	280 €	334.88 €
6/ Création et suivi dossiers subventions .....	45 €	53.82 €
<b>Règlement de copropriété</b> Publication des modifications du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division au fichier immobilier.....	70 €/heure sur facture	83.72 €
Adaptation du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division.....		
<b>Structures ou opérations particulières</b> Représentation du syndical aux assemblées d'une structure particulière, constitution de syndicats secondaires, scission de syndicat.....	70 €/heure	83.72 €
<b>Gestion du personnel de l'immeuble</b> 1/ Coût de la publication des annonces (dans le cadre du recrutement) 2/ En l'absence de personnel dans l'immeuble et lorsque l'AG décide d'un nouvel emploi (création de poste) : Recherche et entretien préalable, établissement du contrat de travail et de ses avenants, paiement des salaires, primes et indemnités, attestations obligatoires, gestion des congés, maladie, maternité : par salarié 3/Licenciement, préparation dossier retraite, contentieux social, contrôle URSAFF, Inspection du travail .....	Sur justificatifs         70 €	         83.72 €
<b>Mutation des lots</b> Mise à jour des renseignements aux notaires à la charge du syndicat, imputés sur le vendeur.....	40 €	47.84 €
En cas de mutation et vente, ou, institutions pour donation , succession, ou, licitation, ou, vacance non réclamée, ou, tout autre changement de propriétaire - Etablissement et délivrance d'un état daté en cas de vente (et tout autre renseignement transmis aux notaires) imputés sur le demandeur.....	350 €	418.60 €
- Opposition par huissier sur vente à la charge du syndicat, imputé au vendeur (hors frais d'huissier).....	50 €	59.80 €
<b>Divers</b> - Création registre de préventions des risques (employés d'immeubles et contrats d'entretien).....	153 €	182.98 €
- Attestations spécifiques aux institutions diverses , Impôts, Pactarim, Conseil Régional, Conseil Général. etc.....	40 €	47.84 €
- Lettre recommandée spécifique (troubles de jouissance, travaux irréguliers ou autre)...sur le compte du copropriétaire concerné.....	10 €/ l'unité	11.96 €
- Négociations et ou gérance des contrats générant des redevances au profit du syndical : panneau Publicitaire, antennes téléphoniques mobiles, tournage, etc... (sur le montant annuel).....	5 %	
- Gérance locative au profit du syndicat : sur les sommes encaissées.....	5 %	

**Aspect financier- Charges et produits** A la charge des copropriétaires concernés

1 <sup>er</sup> relance pour impayé : par unité.....	1.68 €	2.00 €
Mise en demeure par lettre recommandée.....	15 €	17.94 €
Protocole d'accord pour échelonnement des paiements : par unité.....	30 €	35.88 €
Lettre comminatoire : par unité.....	100 €	119.60 €
Ouverture et transmission du dossier à l'huissier, frais d'assignation :Par unité.....	90 €	107.64 €
Honoraires et frais d'huissiers à la charge du contrevenant.....	sur justificatifs	
Transmission du dossier à l'avocat : par unité.....	200 €	239.20 €
Honoraires et frais d'avocats à la charge du syndicat des copropriétaires (facturé au copropriétaire concerné).....	sur justificatifs	
Prise et mainlevée d'hypothèque (facturé au copropriétaire concerné).....	sur justificatifs	
Privilège immobilier spécial : défaut de versement de provisions du budget (mise en jeu de la déchéance du terme) : par lot principal.....	70 €	83.72 €
Ouverture d'un dossier de type contentieux, litige ou d'une procédure de surendettement.....	70 €/heure	83.72 €
Le retour de règlements non-conforme à l'encaissement du centre de traitement TIP(chèque sans référence, sans TIP, signature omise, envoi au cabinet, etc.....)	2 €par unité	2.39 €
Frais de dossier pour règlement sans provision bancaire (TIP etc.....)	20€/ unité	23.92 €
Frais bancaires.....	sur justificatifs	

<b>Tirages reproduction papeterie et affranchissement</b>	
Forfait mensuel de gestion courante comprenant frais de photocopies, frais postaux et enveloppes TIP, email, fax s'entendant hors assemblée générale : 3€HT par lot principal soit .....	168 € HT soit 200.92 € par mois
Frais de tirages et copies s'entendant hors gestion courante.....	0.23 euros HT par unité
Frais Postaux s'entendant hors gestion courante	Suivant justificatifs TVA en sus
Fourniture du Registre des délibérations	60 euros HT
Fourniture du registre de sécurité	20 euros HT
Location de salle en interne	70 euros HT
Location de salle en externe	suivant justificatifs

## RÉVISION DES PRIX

Les honoraires de gestion courante ne peuvent être révisés que lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes.

Pour le reste, application des dispositions légales en vigueur concernant la réglementation des prix.

Actuellement, la TVA en vigueur est de 19,6 % .

Saint- Denis, le

Le syndicat des copropriétaires  
Représenté par .....

Le Cabinet Sabimmo