

Le changement de syndic

BILAN

SITUATION ACTUELLE

POINTS POSITIFS

POINTS NÉGATIFS

La Résidence est bien entretenue

La résidence est mal entretenue

Les travaux sont tjrs de qualité

Les travaux sont souvent bâclés

Le prévisionnel est toujours respecté

Le prévisionnel est tjrs en dépassement

La comptabilité est bien tenue

Difficile d'accéder aux documents

Le gestionnaire est très disponible

Gestionnaire un vrai fantôme, jamais joignable

Le syndic ne tient pas compte des Dépassements d'heures

Le moindre dépassement d'heure est Facturé

Le travail du concierge est contrôlé

Le concierge fait ce qu'il veut

Les honoraires du syndic sont corrects

Honoraires fixes élevés + facturations suppl..

Lisibilité et transparence des pièces

Opacité totale

Honoraires conformes au mandat

Facturations de suppléments abusifs

Etc.

Etc.

**AUTANT DE QUESTIONS A SE
POSER
AVANT DE DÉCIDER**

VOUS AVEZ PRIS VOTRE DÉCISION

VOUS SOUHAITEZ CHANGER DE SYNDIC

Les questions à se poser : le QQOQC

Quoi, Qui, Où, Quand, Comment ?

Les questions qu'il convient de se poser

- ✓ **Quoi** : On change de syndic, mais indispensable de connaître les critères indispensables ou négociables, et leurs pondérations
- ✓ **Qui** : Quels syndics mettre en concurrence ?
- ✓ **Où** : Syndic de proximité ou distant ?
- ✓ **Quand** : Quand pouvons-nous changer de syndic ?
- ✓ **Comment** : Quelles démarches effectuer pour réussir à changer effectivement de syndic ?

PEUT-ON CHANGER DE SYNDIC ?

Que dit la loi ?

- 1° Mise en concurrence **OBLIGATOIRE** par le CS lors du « renouvellement » du contrat de syndic. Sauf décision de l'AG (demande en AG 1 an avant)
- 2° De manière anticipée, en cas de motif « inexécution suffisamment grave », soit à l'initiative du syndic , soit à l'initiative du Conseil Syndical

Le changement se fait le jour de l'Assemblée Générale annuelle ou exceptionnelle de la copropriété.

CHANGER DE SYNDIC

**CETTE ACTION NÉCESSITE
UN VRAI TRAVAIL
DE PRÉPARATION EN AMONT**

INVENTAIRE DES TACHES PRINCIPALES

10 « ÉTAPES » et/ou « ACTIONS »

- IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTAIRES ET DE LEURS TANTIEMES
- ANALYSE DU CONTRAT DE SYNDIC EN COURS
- ÉLABORATION DU CAHIER DES CHARGES
- RECHERCHE D'UN NOUVEAU SYNDIC
- ÉTUDE COMPARATIVE DES OFFRES

INVENTAIRE DES TACHES PRINCIPALES

10 « ÉTAPES » et/ou « ACTIONS »

- **CHOIX FINAL**
- **PRÉPARATION DES DOCUMENTS POUR L'A.G**
- **PRÉPARATION DE L'ORDRE DU JOUR DE L'A.G**
- **PRÉPARATION ET ORDONNANCEMENT DE L'A.G**
- **DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

TABLEAU RECENCEMENT DES PROPRIÉTAIRES ET DES TANTIÈMES

La décision de changer de Syndic n'est pas prise par le Conseil Syndical mais décidée par un VOTE des copropriétaires lors d'une A.G. Pour cela, il est UTILE, voire indispensable, de connaître l'ensemble des propriétaires.

- Afin de pouvoir les « sonder » (identifier les CONTRE)
- Afin de s'assurer enfin que ceux qui sont POUR et ne peuvent venir ont bien transmis leur POUVOIR (négligence très fréquente)
- Appeler les « absents » de l'AG de l'an dernier, notamment
- « Caresser dans le sens du poil » les copropriétaires « importants »

ESC A LIE R	ETA GE	NUM Appt	PROPRIETAIRES OCCUPANTS	PRO NON OCCUP	CAVE N°	PARK N°	TANTIEMES	TEL FIXE	TEL PORTABLE	ADRESSES MAIL
1	0	25	DELT	PNO			66			
1	0	26	PINO				160	05 XX XX XX		n'a pas internet
1	0	27	BOULLA				49	05 XX XX XX	06 XXXXXXXXXX	B
1	1	28 D	WILS				168		06 0XXXXXXX	Wil@gmail.com
1	1	29	BONNEF				121	μ		
1	2	30 D	GAR	PNO			168			
1	2	31	GOUGE	PNO			121		0XXXXXXX	Veut pas donner son mail, passer un SMS
1	3	32 D	HERV				170		06XXXXXXX	
1	3	33	GAROU	PNO			123	05 XXXXXX		
1	4	34 D	RAYM	PNO			173			
1	4	35	CANTIN.	PNO			126		06XXXXXXX	
1	5	36 D	LECAT				175	05 XXXX	06XXXXXXX	
1	5	37	SERVIC	PNO			127		06 7XXXXXXX	
1	6	38 D	LECEP				178		06 XXXXXXXX	

EXEMPLE D'IDENTIFICATION

Ce tableau peut évidemment être réalisé manuellement

ANALYSE DU CONTRAT DE SYNDIC

- Analyser, via le prisme du contrat de syndic actuel, comment celui-ci y a répondu,
- Établir un cahier des charges,
- Préparer le tableau analytique des propositions de contrats.

Analyser les réponses apportées par le syndic à son contrat

POINTS POSITIFS

- Le prévisionnel est plutôt respecté
- La comptabilité est bien tenue
- Difficile d'accéder aux documents
- Le syndic ne tient pas compte des dépassements d'horaires

POINTS NÉGATIFS

- La résidence est mal entretenue
- Les travaux sont souvent bâclés
- De grosses erreurs en comptabilité
- Gestionnaire un vrai fantôme, jamais joignable
- Le concierge fait ce qu'il veut
- Honoraires fixes élevés + facturations suppl..
- Opacité totale
- Facturations de suppléments abusifs

LE CAHIER DES CHARGES

POURQUOI UN CAHIER DES CHARGES ?

Pour pouvoir adapter les conditions spécifiques
à votre copropriété

En imposant par exemple aux candidats
(y compris le syndic sortant) par exemple :

***- 6 visites par an d'une durée de 2 h, avec la présence d'un
membre du conseil syndical***

Ainsi vous obligez le Syndic à répondre au besoin
que « vous » avez estimé avoir besoin pour la copropriété

Établissement des critères

- **L'établissement des critères et de leur pondération doit être fait par les membres du conseil syndical. Ce seront les mêmes qui analyseront les offres.**

Exemple

- 1) **6 VISTES DE LA COPRO DE 2 H CHACUNES, AVEC RÉDACTION D'UN RAPPORT, ET EN PRESENCE D'UN MEMBRE DU CS**
- 2) **5 REUNIONS DE 2 H AVEC LE C.S DE 18h à 20h.**
- 3) **A.G. D'UNE DUREE DE 3H DE 18h à 21h (en semaine)**
- 4) **REFUS D'EXTERNALISATION DES ARCHIVES**
- 5) **DOCUMENTS EXIGES DANS L'EXTRANET : a minima les documents exigés par le décret 2019-502 + le grand livre + périodicité mensuelle de la mise à jour.**
- 6) **MONTANTS DES Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres FAIBLES (forte sinistralité)**

RECHERCHE D'UN NOUVEAU SYNDIC

**Il ne faut pas s'y prendre à la dernière minute
6 à 7 mois avant l'AG est préférable**

1° PROSPECTION de SYNDICS (n'en retenir que 5 au maximum)

2° VISITE DE LA RÉSIDENCE : Informer le syndic et s'informer sur le syndic

3° REMISE DU CAHIER DES CHARGES AU SYNDIC

PENSEZ A LEUR COMMUNIQUER LA DATE LIMITE DE RETOUR DE LA PROPOSITION

ÉTUDE COMPARATIVE DES OFFRES

Il est préférable de s'y prendre 4 à 5 mois avant l'AG

Le conseil syndical devra analyser toutes les propositions des syndics ayant répondu au Cahier des Charges et se limiter à :

- **1 seul candidat si le syndic sortant se représente**
- **2 candidats s'il ne se représente pas.**

Objectif : être certain d'obtenir un syndic suite au vote

ÉTUDE COMPARATIVE DES OFFRES

		SYNDIC A	SYNDIC B
1	Généralités sur syndic	Société « SYNDIC A » Adresse postale Carte pro : délivrée le __/__/__ par Contrat d'assurance RC N° _____ auprès de _____ et financière auprès de _____ Montant des garanties : ????? € Gérant : _____	Société « SYNDIC B » Adresse postale Carte pro : délivrée le __/__/__ par Contrat d'assurance RC n° _____ auprès de _____ et financière auprès de _____ Montant des garanties : ????? Gérant : _____
	<i>Commentaires</i>	<i>Pas d'information sur le montant des garanties, ni sur le gestionnaire ou syndic</i>	<i>Pas d'information sur le montant des garanties, ni sur le gestionnaire ou syndic</i>
2	Durée du contrat	1 an Date d'effet : 11/04/2020 Date de fin : 10/04/2021	1 an Date d'effet : 11/04/2020 Date de fin : 10/04/2021
	<i>Commentaires</i>		
6	Fiche synthétique de copropriété	Pénalité du syndic de 10 € /Jour de retard	Pénalité du syndic de 1 € /Jour de retard
	<i>Commentaires</i>	<i>Le montant de 1 € est dérisoire, et non dissuasif, mais qui la demande ? En attente d'un décret sur le sujet devrait être porté par la loi à 15 € par jour calendaire de retard au-delà de la quinzaine où la demande a été formulée</i>	
7	Prestations et modalités de rémunération du syndic	Modalités de rémunération : de 9h00 à 12h00 et de 14h à 18h Du lundi au vendredi. Pas le samedi Accueil physique et <u>téléphonique</u> ; idem ci-dessus	Modalités de rémunération : de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h Du lundi au vendredi. Pas le samedi Accueil physique et <u>téléphonique</u> ; de 9 h à 19 h

PRÉPARATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

A ce stade, il convient de se poser la question de savoir si l'on tient à confier la tâche de secrétariat au syndic en place (qui est de droit secrétaire, sauf disposition contraire de l'Assemblée Générale).

Dans le cas où c'est un copropriétaire ou son représentant que l'on souhaite élire en tant que secrétaire, il est nécessaire de préparer cette activité qui comportera :

- **La comptabilisation des votes**
- **Le compte rendu des résolutions : le PV**

LA FEUILLE DE PRÉSENCE

A quoi ça sert ?

- A enregistrer les copropriétaires **PRÉSENTS** à l'A.G.
- A enregistrer les **POUVOIRS** de certains propriétaires
- A enregistrer les **VOTES** par **CORRESPONDANCE** et la date de leur arrivée chez le syndic
- A déterminer le nombre de tantièmes présents ou représentés ou ayant votés par correspondance pour le vote de chacune des résolutions

Qui la prépare ?

- L'organisation de l'A.G. étant du ressort du Syndic en place, c'est lui qui prépare la **FEUILLE DE PRÉSENCE** et la présente, même pour une assemblée générale de «**changement** ».

PRÉPARATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DES RÉOLUTIONS

**Il est fortement conseillé de vous y prendre environ
TROIS MOIS avant l'A.G (avec ou sans le syndic sortant).**

**Il est souhaitable que ce soit le conseil syndical qui définisse
l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, au moins vis-à-vis de
la position du vote dans le déroulement de celle-ci.**

**Généralement il est préférable de le situer au plus tôt dans le
déroulé comme présenté ci-après.**

Détermination de l'ordre des résolutions à mettre au vote

1° Désignation du Président de séance

2° Désignation d'un ou plusieurs Scrutateurs

3° Désignation du Secrétaire de séance

4° Adoption des COMPTES de l'exercice écoulé.

5° Rapport moral (sans vote) du Président du C.S.

6 ° Désignation du Syndic

6-1 : présentation du Syndic sortant (le 2 n'est pas encore rentré)

6-2 : présentation du syndic n° 2 (le Syndic sortant quitte la salle)

6-3 : discussion du choix du syndic entre les seuls copropriétaires

6-4 : désignation du Syndic (si possible hors présence des 2 candidats)

Le Président de Séance rappelle les 2 candidats, informe les syndics des résultats des votes. Il est « admis » que le nouveau syndic puisse « assister » à l'AG, le syndic évincé devant rester et établir le PV.

7° Suite des autres résolutions

BIEN CONTROLER LES COMPTES DU SYNDIC SORTANT

- Il est préférable d'effectuer un contrôle des comptes de la copropriété pour l'exercice devant être approuvé lors de l'AG devant mettre fin au contrat du syndic en exercice **AVANT** de l'informer d'une mise en concurrence de son contrat.
- Il est aussi hautement préférable d'effectuer un contrôle des comptes de la copropriété pour l'exercice en cours.
- En cas d'anomalies constatées, il est nécessaire d'en faire une synthèse et de demander par écrit au syndic de les rectifier. L'objectif étant d'éviter d'avoir à refuser l'approbation des comptes et de ses conséquences éventuelles.

CHOIX DES SYNDICS CANDIDATS

Au plus tard 2 mois avant l'AG, le CS devra déterminer le ou les syndics qu'il souhaite mettre en concurrence.

Pour rappel :

- **1 seul candidat, si le syndic sortant se représente**
- **2 candidats, s'il ne se représente pas.**

Attention : il faudra être sûr qu'aucun autre copropriétaire n'aura envoyé au syndic une offre pour un autre syndic

RÉUNION PRÉPARATOIRE A L'AG

Au plus tard, dans les deux mois précédant l'AG, demander au syndic la tenue de la réunion préparatoire à l'AG. Celle-ci est prévue dans les textes, et bon nombre de syndics souhaitent ne pas s'y plier. Si cela est le cas, insistez pour que celui-ci la fasse.

C'est à ce moment que vous lui annoncerez sa mise en concurrence. Mais ne tardez pas à la lui notifier par LRAR.

Vous lui soumettez l'ordre du jour que vous souhaitez pour le déroulé de l'AG, y compris les résolutions que le conseil syndical souhaite voir traitées.

Nota : en cas de refus du syndic, n'oubliez pas que le président à tout loisir de modifier l'ODJ en séance.

VÉRIFICATION ET VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR AVANT ENVOI

Demander au syndic de vous inviter préalablement à l'envoi des convocations. Cet examen avant envoi vous permettra de vérifier :

- **que l'ordre de passage des résolutions est respecté**
- **que le texte des résolutions est bien respecté**
- **que les propositions des candidats sont bien jointes**

Nota : dans le cas où vous avez besoin de la liste (à jour) des copropriétaires pour préparer la tenue du secrétariat de séance, lui rappeler fermement qu'il est tenu de vous la communiquer.

ENVOI DES CONVOCATIONS

- **L'envoi des convocations est du ressort et de la seule responsabilité du Syndic. Nous ne traitons donc pas ce volet.**
- **Une remarque cependant :**

Le délai légal d'envoi des convocations étant de 21 jours, il convient de faire attention à ne pas se faire « piéger » si on désire apporter une modification « de dernière minute » à l'ordre du jour; d'autant que, nombre de syndics sous-traitent cette activité auprès de sociétés de service spécialisées.

LE PROCÈS VERBAL DE L'A.G.

- La rédaction est du ressort du secrétaire.
- Il est signé par le président de séance (comme la feuille de présence).
- Le délai est de 8 jour pour être rédigé et signé par les membres du bureau de l'AG.
- Il est envoyé en LRAR sous 1 mois aux seuls copropriétaires défaillants ou ayant votés contre.
- L'intégralité des Résolutions soumises aux votes des copropriétaires doit être transcrites sur le PROCÈS VERBAL.

Notamment dans le cas où le secrétariat est assuré par une autre personne que le syndic, pensez à ce PV soit préparé.

DISPOSITIONS A PRENDRE LE JOUR DE L'AG

- 1° La PRÉSIDENCE de L'A.G. devra être tenue par le PRÉSIDENT du CS
- 2° Le SECRÉTARIAT de l'A.G. devra être tenue par 1 membre du C.S. ou par le SYNDIC.
- 3° Les SCRUTATEURS devront être des membres du C.S
- 4° Les POUVOIRS en blanc sont distribués par le PRÉSIDENT du CS ou à défaut par un membre du CS (avant l'élection du président de séance).
- 5° La FEUILLE de PRÉSENCE est validée et certifiée par le PRÉSIDENT de SÉANCE.
- 6° LE SECRÉTAIRE comptabilise les votes que contrôlent et valident les scrutateurs.

FIN DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- C'est le secrétaire préalablement élu par l'assemblée générale qui demeure « responsable » du secrétariat, c.à.d. des décomptes de voix et de la transcription des votes et du résultat de ceux-ci.
- S'il existe des scrutateurs, ceux-ci sont aussi responsables du décompte des voix et de leur enregistrement.
- Il est important de noter l'heure de fin de l'AG (comme l'heure de début) de manière à ne pas se trouver devant des facturations d'honoraires indues.
- Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.
- Le syndic a 1 mois pour notifier le procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Changer de syndic

QUESTIONS – RÉPONSES

TABLEAU DE COMPARAISON DES CONTRATS DE SYNDIC

		SYNDIC A	SYNDIC B
1	Généralités sur syndic	Société « SYNDIC A » Adresse postale Carte pro : délivrée le __/__/__ par Contrat d'assurance RC N° _____ auprès de _____ et financière auprès de _____ Montant des garanties : ????? € Gérant : _____	Société « SYNDIC B » Adresse postale Carte pro : délivrée le __/__/__ par Contrat d'assurance RC n° _____ auprès de _____ et financière auprès de _____ Montant des garanties : ????? Gérant : _____
	<i>Commentaires</i>	<i>Pas d'information sur le montant des garanties, ni sur le gestionnaire ou syndic</i>	<i>Pas d'information sur le montant des garanties, ni sur le gestionnaire ou syndic</i>
2	Durée du contrat	1 an Date d'effet : 11/04/2020 Date de fin : 10/04/2021	1 an Date d'effet : 11/04/2020 Date de fin : 10/04/2021
	<i>Commentaires</i>		
6	Fiche synthétique de copropriété	Pénalité du syndic de 10 € /Jour de retard	Pénalité du syndic de 1 € /Jour de retard
	<i>Commentaires</i>	<i>Le montant de 1 € est dérisoire, et non dissuasif, mais qui la demande ? En attente d'un décret sur le sujet devrait être porté par la loi à 15 € par jour calendaire de retard au-delà de la quinzaine où la demande a été formulée</i>	
7	Prestations et modalités de rémunération du syndic		
		Modalités de rémunération : de 9h00 à 12h00 et de 14h à 18h Du lundi au vendredi. Pas le samedi Accueil physique et téléphonique: idem ci-dessus	Modalités de rémunération : de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h Du lundi au vendredi. Pas le samedi Accueil physique et téléphonique: de 9 h à 19 h

			Samedi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
	Commentaires	Pour la rémunération aucun des deux n'accepte de ne pas être non rémunéré spécialement les samedis. Néanmoins, jusqu'à présent SYNDIC A n'a jamais facturé ses prestations d'AG des samedis matins. Ce qui ne semble vraiment pas être le cas pour SYNDIC B qui facture à tour de bras. SYNDIC B a l'avantage d'être ouvert le samedi pour l'accueil physique ou téléphonique (mais aucune connaissance de la fréquentation du syndic par les copropriétaires)	
7.1	Forfait		
7.1.1	Contenu du forfait		
	durée	1 an	1 an
	Forfait annuel	8700 € TTC	8880 € TTC
	Forfait par lot : 60 lots	140 €/lot	148 €/lot
	Visites	4 visites d'une durée minimum de 1 h en présence d'un membre du CS et rédaction d'un rapport	10 visites d'une durée minimum de 1 h en présence du président du CS et rédaction d'un rapport
	Commentaires	L'analyse comparative des visites montre de manière très significative que SYNDIC B se rend beaucoup plus souvent sur site. Il faut s'assurer que SYNDIC B ne rajoute pas de frais de déplacements	
7.1.2	Tenue de l'assemblée générale annuelle		
	Durée	3 h (plage horaire de 8h à 20h) Tenue de l'AG le samedi sans frais supplémentaires Dépassements 65€ TTC	2 h (plage horaire de 9 h à 17 h) Dépassements 138 € TTC
	Commentaires	L'AG se déroule systématiquement le samedi et commence généralement à 9 h 00 pour se terminer à 12 h 00. Ceci engendre donc des rémunérations supplémentaires. Pour SYNDIC A n'a jamais facturé cette prestation pourtant en dehors de son contrat. Pour SYNDIC B ? Si facturation : 3 h à 138 €/h = 414 €. Doit-on réduire de ce montant les 2h à 108 € prévues au contrat ce qui en ferait un montant résiduel de 198 €. ⇒ Il est nécessaire d'inclure dans les contrats : durée de 3h sans majoration pour dépassement d'horaires (y c. le samedi)	
7.1.3	Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait		
		2 réunions avec le CS d'une durée de 1h	1 réunion avec le CS d'une durée de 1 h

	Commentaires	2 réunions pour SYNDIC A c'est bien juste, mais dans ces 2 réunions, il y a celle de la préparation de l'AG avec le conseil syndical, et la faire en 1 h est utopique... Que dire donc de SYNDIC B qui ne prévoit qu'1 seule réunion (donc uniquement pour la préparation de l'AG). Il convient de la noter à part et de lui consacrer le temps nécessaire sans majoration d'honoraires.	
7.1.4	Prestations qui peuvent être exclues sur décision de l'AG		
	Dispense du compte bancaire	Non concerné	Non concerné
	Dispense d'un extranet	Non votée en AG	Non votée en AG
	Externaliser les archives aux frais du syndicat	Non votée en AG	Non votée en AG
	Commentaires		
7.1.5	Modalités de rémunération		
	Forfait annuel	8700 € TTC Payable : d'avance au trimestre	8880 € TTC Payable : À terme échu Mensuellement Si > à 1 an, révisée chaque année, le premier jour de l'exercice comptable du syndicat en fonction de la variation des indices ($H= H_a \cdot I / I_a$)
	Archivage	Rémunération forfaitaire annuelle imputée de 5,00 €/lot principal.	Rémunération forfaitaire annuelle imputée de 1,00 € le syndic archive t'il les docs du syndicat ?
	Service d'accès en ligne aux documents dématérialisés	Rémunération forfaitaire annuelle imputée de 1,00 €/lot principal Documents en ligne :	Rémunération forfaitaire annuelle imputée de 1,00 € Documents en ligne (selon pub !): <ul style="list-style-type: none">• Extraits de comptes• Appels de fonds• Rapports de visite• Interventions sur l'immeuble
	Commentaires	Archivage : il est anormal qu'en cas d'externalisation des archives, que les syndicats ne diminuent pas leurs honoraires du montant de la facture de la société d'archivage, puisque l'archivage est normalement une prestation incluse dans leur forfait !	

	<p><u>Extranet</u> : Aucune information de la part des SYNDICS sur les documents mis en ligne ; Il est nécessaire de leur demander de joindre une liste des documents (souhaités par le CS) et de la joindre au contrat avant signature de celui-ci. On devrait y trouver notamment :</p> <p>=>Situation de compte pour chaque copropriétaire =>Les documents comptables de chaque copropriétaire Pour l'ensemble de la copropriété : =>Bilan de l'immeuble =>Dépenses de l'immeuble =>Statistiques dépenses budget =>Solde des copropriétaires =>Liste des membres du CS =>tous les documents de l'immeuble : - PV des AG (depuis 2013) - les contrats et contrôles des ascenseurs - les relevés bancaires (sur 2ans) et les extraits mensuels du grand livre - le carnet d'entretien - les CRA semestriels du CS - tous les contrats de nos fournisseurs - les diagnostics - l'immatriculation de la copropriété et ses mises à jour annuelles - le règlement de copropriété</p> <p>=>Demander aux syndic quelles dispositions sont prises pour répondre au Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété, accessibles sur un espace sécurisé en ligne.</p>		
7.2	Prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire		
7.2.1	Modalités de rémunération du syndic au titre des prestations particulières		
		Soit au temps passé : 65 € TTC/h Soit en application du tarif convenu pour chaque prestation particulière	Soit au temps passé : 108 € TTC/h Soit en application du tarif convenu pour chaque prestation particulière
	Commentaires	Taux horaire correct	Taux horaire beaucoup trop élevé surtout quand on examine les prestations qui peuvent être facturées au temps passé et dont SYNDIC B ne se prive pas.

7.2.2	Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires		
	AG supplémentaire (préparation, convocation et tenue)	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Au temps passé sur une base de 2 h au tarif de 18€/lot, plage horaire de 9h à 17h (du lundi au vendredi) et 138 €/h TTC au-delà et samedi
	CS supplémentaire (organisation par rapport à celles incluses dans au titre du 7.1.3)	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Au temps passé : 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au delà
	Visite supplémentaire	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Au temps passé : 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au delà
	Commentaires	<p><i>Taux horaire correct</i></p> <p><i>Il serait plus judicieux de proposer des forfaits pour ces activités plutôt que du « au temps passé », d'autant que pour la visite supplémentaire avec rédaction d'un rapport, on ne sait si le temps de rédaction est compris dans la visite ou à rajouter à ladite visite !</i></p> <p><i>Il est néanmoins patent, qu'en ne se basant que sur le taux horaire pour des prestations équivalentes, SYNDIC A est le mieux placé avec un taux horaire de 35% moins élevé que SYNDIC B.</i></p> <p>⇒ <i>Il est nécessaire d'inclure dans les contrats : durée de 3h sans majoration pour dépassement d'horaires quel que soit l'horaire, (y compris le samedi.</i></p>	<p><i>Taux horaire beaucoup trop élevé.</i></p> <p><i>L'AG se déroule systématiquement le samedi et commence généralement à 9 h 00 pour se terminer à 12 h 00. Ceci engendre donc des rémunérations supplémentaires.</i></p> <p><i>Pour SYNDIC B ? Si facturation : 3 h à 138 €/h = 414 €.</i></p> <p><i>Doit-on réduire de ce montant les 2h à 108 € prévues au contrat ce qui en ferait un montant résiduel de 198 €.</i></p>
7.2.3	Prestations relatives au règlement de copropriété et État Descriptif de Division		
	Établissement ou 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)	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà, avec un minimum de 3 vacations.

	Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà, avec un minimum de 3 vacations.
	Commentaires	Il vaudrait mieux faire établir plusieurs devis auprès d'autres entités (géomètre expert, expert foncier, notaire, ou mieux à l'ACC Sud Ouest) plutôt que par le syndic dont ce n'est absolument pas le travail et pour lequel il n'a pas de qualification ; négocier les montants préalablement à l'opération et à le faire voter ensuite en AG	
7.2.4	Prestations de gestion administrative et matérielle relative aux sinistres		
	Déplacement sur les lieux	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Prise de mesures conservatoires	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Prestations effectuées hors jours et heures ouvrables rendues nécessaires par l'urgence	Au temps passé à 78 €/h	Vacation au temps passé à 138 € /h au delà de 17h
	Commentaires	Il vaudrait mieux négocier la facturation d'honoraires de gestion de sinistre uniquement s'ils sont remboursés par les assurances. Ici encore, Il est patent, qu'en ne se basant que sur le taux horaire pour des prestations équivalentes, SYNDIC A est le mieux placé avec un taux horaire de 35% moins élevé que SYNDIC B.	
7.2.5	Prestations aux travaux et études techniques		
	Honoraires spécifiques votés par l'AG	Fixés par l'AG	Fixés par l'AG
	Commentaires	Les deux propositions sont identiques	
7.2.6	Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement du 9.1)		
	Mise en demeure d'un tiers par LRAR	25 € TTC	42 € TTC

	Constitution du dossier transmis à l'avocat, l'huissier ou assureur protection juridique	160 € TTC	340 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Commentaires	<i>Pour mémoire, les frais afférents sont imputés aux copropriétaires débiteurs, mais ils sont déduits dans un premier temps du budget du syndicat (en attendant que le copropriétaire débiteur paye).</i> <i>ici encore, il est patent qu'en ne se basant que sur le taux horaire pour des prestations équivalentes, SYNDIC A est le mieux placé avec un taux horaire de 35% moindre par rapport à SYNDIC B</i>	
7.2.7	Autres prestations		
	Préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Fixé par l'AG	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Reprise comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s)	Inclus dans le forfait	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure	Inclus dans le forfait	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,
	Constitution et suivi du dossier d'emprunt	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	1% du capital emprunté avec un minimum forfaitaire de 540€ TTC
	Constitution dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h et 78 € au delà (décompte par demi-heure)	1% du capital emprunté avec un minimum forfaitaire de 540€ TTC
	L'immatriculation initiale du syndicat	Sans objet immatriculation effectuée ; Mais à titre de comparaison, pour SYNDIC A (Au temps passé sur une base de 2 h : 65 €/h de 8h à 20h) et 540 € pour SYNDIC B	

	Commentaires	<i>Un net avantage pour SYNIDC A par rapport à SYNDIC B, avec des montants soit fixés pa l’AG, soit inclus dans le forfait. Pour les autres points,il est patent qu’en ne se basant que sur le taux horaire pour des prestations équivalentes, SYNDIC A est le mieux placé avec un taux horaire de presque moitié par rapport à SYNDIC B.</i> <i>Par contre, l’immatriculation de la copropriété par SYNDIC B (fonction du nombre de lots, c’est hors de prix, quand on sait qu’une immatriculation de copropriété prend au grand maximum 0,5h (soit 69 € SYNDIC B))</i>	
9	Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires		
9.1	Frais de recouvrement		
	Mise en demeure par LRAR	25 € TTC	45,60 € TTC
	Relance après mise en demeure	25 € TTC	33,60 € TTC
	Conclusion d’un protocole d’accord par acte sous seing privé	Inclus dans le forfait	170 € TTC
	Frais de constitution d’hypothèque	240 € TTC	200,00 € TTC
	Frais de mainlevée d’hypothèque	Inclus dans le forfait	200,00 € TTC
	Requête en injonction de payer par le syndic	250 € TTC	200,00 € TTC
	Requête en injonction de payer par l’avocat	250 € TTC	200,00 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l’auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Au temps passé 65 €/h de 8h à 20 h	480,00 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l’avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Au temps passé 65 €/h de 8h à 20 h	Vacation au temps passé soit, 108 €/h TTC de 9h à 17h et 138 €/h TTC au-delà,

	Commentaires :	Les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires défaillants sont très largement plus conséquents chez SYNDIC B que chez SYNDIC A. Mais de manière générale, préférer des FORFAITS plutôt que la formule « au temps passé » sachant qu'il est impossible de vérifier le temps passé par le syndic.	
9.2	Frais et honoraires liés aux mutations		
	Établissement de l'état daté	290 € TTC	480,00 € TTC
	Opposition sur mutation (art.20)	80 € TTC	150,48 € TTC
	Commentaires :	Le montant pris par SYNDIC B pour établir l'état daté est trop élevé et ne représente pas le coût réel pour l'établissement du document (1/2 h environ) Attention à ce qu'il n'y ait pas aussi une facturation du pré-état daté qui, dans la loi, n'existe pas. De plus, SYNDIC B ajoute une prestation qui dans le contrat type n'existe pas et est donc illégale. Il s'agit de la délivrance du certificat prévu à l'article 20-II de la loi de 1965 et pour un montant de 90 €. SYNDIC B va encore plus loin en ajoutant que : « Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 (qui conformément à l'arrêt du conseil d'état du 05/10/2016 ne sera pas facturé au copropriétaire concerné mais au seul syndicat des copropriétaires) ». INADMISSIBLE	
9.3	Frais de délivrance de documents sur support papier		
	Copie carnet d'entretien	Inclus dans le forfait	42,00 € TTC
	Diagnostics techniques	Inclus dans le forfait	42,00 € TTC/ par diagnostic
	Diagnostic de performance énergétique	Inclus dans le forfait	70,00 € TTC
	Copie certifiée PV d'AG et ou annexes	Inclus dans le forfait	21,60 € TTC
	Commentaires :	Aucune information sur le nombre de demandes effectuées par les copropriétaires. Il faut demander à SYNDIC B de supprimer cette prestation d'autant que le conseil d'état à indiqué que cela faisait partie des prestations contenues dans le forfait. (décision n° 390465, 390491 du 05/10/2016)	