

86, Bd Valbenoite  
42100 Saint-Etienne

Tel 04 77 90 94 78

[syncere@fpvimmobilier.fr](mailto:syncere@fpvimmobilier.fr)  
[www.fpvimmobilier.fr](http://www.fpvimmobilier.fr)

# SYNCERE

Syndic de copropriété expert en redressement  
FPV IMMOBILIER

**Florence PAGAT-VERGNE**

DESS Droit Immobilier

Expert immobilier - Spécialité copropriété

Membre de la chambre des Experts

Immobiliers de France FNAIM

**Réception à l'agence**  
sur rendez-vous

# Tarif syndic

# 2021

## Durée du contrat

La durée de contrat est pour une durée minimum de **12 mois à 18 mois**

## Jours et heures ouvrables

*Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :*

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

### Accueil à l'agence sur rendez-vous

Le lundi de 09h à 12 h et de 14 h à 18 h  
Le mardi de 09h à 12 h et 14 h à 18 h  
Le mercredi de 09h à 12 h et 14 h à 18 h  
Le jeudi de 09h à 12 h et 14 h à 18 h  
Le vendredi de 09h à 12 h et 14 h à 16 h

### Accueil téléphonique

Le lundi de 09h à 12 h de 14 h à 18 h ;  
Le mardi de 09h à 12 h et de 14 h à 18 h  
Le mercredi de 09h à 12 h et de 14 h à 18 h  
Le jeudi de 09h à 12 h et de 14 h à 18 h  
Le vendredi de 09h à 12 h et de 14 h à 16 h

## I Tarification des prestations comprises dans le forfait

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

### A -Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou hors la présence du président du conseil syndical.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### \* Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 02 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 09 heures à 17 heures, par le syndic

## B- Modalités de rémunération

Cette rémunération est payable :

- d'avance trimestriellement par fraction de 1/4 du forfait

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au paragraphe des prestations particulières

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

### c – Liste limitative des prestations comprises dans le forfait

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ;</p> <p>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-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.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;</p> <p>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.</p>
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.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>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 ;</p> <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> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</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>

	<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
	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. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>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) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à</p>

		<p>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>
V. - Assurances	<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> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	

	<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
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.		

## C – Calcul du forfait annuel

Grille tarifaire syndic 2021			
Tarif par tranche cumulative (calcul du forfait annuel)			
<i>Nombre de lots principaux(1)</i>	<i>Prix TTC par lot Immeuble Sans difficulté</i>	<i>Prix TTC par lot Immeuble En difficulté ou redressement 1<sup>er</sup> contrat</i>	<i>Prix TTC par lot Immeuble En difficulté ou redressement contrat suivant</i>
<b><i>Jusqu'à 10 lots (2)</i></b>	<i>200 €</i>	<i>260 €</i>	<i>210 €</i>
<b><i>De 11 à 20 lots</i></b>	<i>195 €</i>	<i>255 €</i>	<i>205 €</i>
<b><i>De 21 à 30 lots</i></b>	<i>190 €</i>	<i>250 €</i>	<i>200 €</i>
<b><i>De 31 à 40 lots</i></b>	<i>185 €</i>	<i>245 €</i>	<i>195 €</i>
<b><i>De 41 à 50 lots</i></b>	<i>180 €</i>	<i>240 €</i>	<i>190 €</i>
<b><i>De 51 à 60 lots</i></b>	<i>175 €</i>	<i>235 €</i>	<i>185 €</i>
<b><i>De 61 à 70 lots</i></b>	<i>170 €</i>	<i>230 €</i>	<i>180 €</i>
<b><i>De 71 à 80 lots</i></b>	<i>165 €</i>	<i>225 €</i>	<i>175 €</i>
<b><i>De 81 à 90 lots</i></b>	<i>160 €</i>	<i>220 €</i>	<i>170 €</i>
<b><i>De 91 à 100 lots</i></b>	<i>155 €</i>	<i>210 €</i>	<i>165 €</i>
<b><i>Au-delà de 100 lots</i></b>	<i>150 €</i>	<i>205 €</i>	<i>160 €</i>

  

**Exemple pour un immeuble sans difficulté**

25 lots principaux : 10 lots à 200 €+10 lots à 195 €+5 lots à 190 € soit = 4900 € TTC par an

(1) Lot principal = Logement, commerce, bureaux, locaux d'activité, par blocs de 10 lots secondaires dépassant le nombre de lots principaux

(2) Avec un minimum de 1 920 € TTC pour un immeuble sans difficulté

(2) Avec un minimum de 2 976 € TTC pour un immeuble en difficulté

Avec Taux de TVA applicable au 01-01-2021 soit 20 %



## II Les prestations particulières donnant lieu à rémunération complémentaire

### \* Modalités de rémunération des prestations particulières

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 : 80 €/ heure hors taxes, soit 96 €/heure toutes taxes comprises ;

- 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 de celles contenu dans le forfait

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 3 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE dans la limite d'une assemblée par an <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour 2eme lecture</li> <li>• Pour urgence ou projet collectif copropriété</li> </ul> Facturation de 300 € HT dans les autres cas
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Facturation à la vacation
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	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE Sans rédaction d'un rapport dans la limite d'une visite par an Rédaction d'un rapport facturé à la vacation

### 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 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale. (hors frais de publication)

## Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION <b>convenues</b>
Les déplacements sur les lieux	Facturation à la vacation
La prise de mesures conservatoires	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
L'assistance aux mesures d'expertise	Facturation à la vacation
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées à la vacation sans majoration

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).

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.

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)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION</b> <b>convenues</b>
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
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)	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE

**Autres prestations**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION</b> <b>convenues</b>
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE pour l'année en cours lors de la reconstitution avec un montant de 10 € HT 12 € TTC par lots principaux par année reconstituée
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	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
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	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE
L'immatriculation initiale du syndicat	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE

## 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 ;  Relance après mise en demeure ;  Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;  Frais de constitution d'hypothèque ;  Frais de mainlevée d'hypothèque ;  Dépôt d'une requête en injonction de payer ;  Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;  Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Etablissement de l'état daté ;</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 _____)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p><del>Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.</del></p>	<p>220 Euros HT</p> <p>80 € HT</p>

<p>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>	<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>COMPRIS DANS LE FORFAIT DE BASE</p> <p>Remboursement des frais d'édition uniquement sur la base 0.15 € HT la page en noir et blanc</p>
---	--	---

## Copropriété en difficulté

### 1 Mesure préventive : désignation d'un mandataire ad hoc

La copropriété rencontre des difficultés financières, un mandataire ad hoc doit être désigné pour dresser un état des lieux et trouver des solutions visant à rétablir l'équilibre financier.

#### **Copropriétés concernées**

Une copropriété est considérée comme étant en difficulté dès lors que, à la clôture des comptes, le taux d'impayés atteint :

- \* 25 % pour les copropriétés comprenant jusqu'à 200 [lots de copropriété](#),
- \* 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots de copropriété.

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles (les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice ne sont pas considérées comme des impayées) au titre du [budget prévisionnel](#) et des dépenses liées aux :

- travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble (hors maintenance),
- travaux portant sur les éléments d'équipement communs (hors maintenance),
- travaux d'amélioration,
- études techniques (diagnostics et consultations).

#### **Mission du mandataire ad hoc**

- d'analyser la situation financière de la copropriété,
- de vérifier l'état de l'immeuble afin d'assurer la sécurité des copropriétaires et des locataires,
- de mener toute action de médiation et de négociation entre les parties,
- d'élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier.

Le mandataire peut se faire assister à ses frais, sur autorisation du juge, de tout tiers de son choix pour mener à bien sa mission.

#### **Rapport du mandataire ad hoc**

- a) Le rapport du mandataire présente l'état des lieux :
  - de l'organisation juridique et foncière de la copropriété,
  - et de la situation technique de l'immeuble (analyse des charges courantes, des travaux et opérations exceptionnels et des diagnostics notamment).
- b) Le rapport fait également l'analyse :
  - du fonctionnement des instances de la copropriété,
  - de l'ensemble des comptes (impayés, dettes et créances non recouvrées...)
  - et des contentieux en cours et des contrats souscrits.
- c) Le rapport contient des préconisations et un calendrier des actions à mettre en œuvre par ordre de priorité.
- d) Une estimation sommaire des dépenses et recettes envisagées dans le cadre de ces actions est jointe au rapport.

#### **Frais de recours au mandataire ad hoc**

Les frais de procédure liés à la désignation du mandataire ad hoc et à ses interventions sur la copropriété sont répartis par le juge entre le [syndic](#) et le [syndicat des copropriétaires](#).

Lorsque la saisine est à l'initiative d'un créancier, les frais sont mis à sa charge.

## **2- Difficultés avérées : intervention d'un administrateur provisoire**

### **A - Copropriétés concernées**

- si l'équilibre financier du [syndicat des copropriétaires](#) est gravement compromis,
- ou si le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble (très mauvais état général).

### **B - Mission du mandataire provisoire**

a) Durée de la mission : La durée de la mission de l'administrateur provisoire est d'au moins 12 mois.

b) Suspension des créances

La désignation de l'administrateur provisoire entraîne pendant 12 mois :

- la suspension des créances antérieures (hors créances publiques ou sociales),
- l'interruption des remboursements d'un [emprunt collectif](#),
- l'interruption et l'interdiction des actions en justice visant à la condamnation du syndicat débiteur ou la résolution d'un contrat pour défaut de paiement,
- l'arrêt et l'interdiction des procédures d'exécution ou de distribution,
- la suspension des majorations ou pénalités contractuelles (ainsi que les clauses de résolution contractuelle).

sur demande de l'administrateur provisoire, le juge peut prolonger la suspension des poursuites jusqu'à 30 mois.

c) Apurement des dettes à l'égard des créanciers

- Déclaration de dettes par les créanciers
- Etablissement du projet d'échéancier
- Etablissement du plan d'apurement définitif

### **C -Rapport du mandataire provisoire**

- Les mesures à adopter pour redresser la situation financière de la copropriété.
- Si les conclusions des rapports préconisent de soumettre certaines questions à l'assemblée générale des copropriétaires, elles doivent être inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée.



### III Tarif missions judiciaires - Copropriétés en difficulté

Tarif déterminé en application du [Décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté](#) et l' Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté

*l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 prévoit que "le mandataire ad hoc désigné en application des articles 29-1 A à 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission une rémunération forfaitaire fixée par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, lorsque la copropriété concernée comporte un nombre de lots de copropriété inférieur à des seuils fixés par ce même arrêté. Au-delà de ces seuils, le président du tribunal de grande instance fixe les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc dans l'ordonnance de désignation.*

*A l'issue de la mission, le président du tribunal de grande instance arrête la rémunération revenant au mandataire ad hoc. Le greffier notifie cette ordonnance au mandataire ad hoc, au syndic et aux parties supportant la charge de la rémunération.*

*Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile"*

#### **I Rémunération en qualité de mandataire ad hoc**

L'arrêté prévoit t dans son article 1er que la rémunération forfaitaire revenant au mandataire ad hoc en application des dispositions de l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 susvisé est fixée à :

1 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots.

2 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 16 à 50 lots.

3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 100 lots.

4 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 101 à 250 lots.

5 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 251 à 350 lots.

6 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 351 à 499 lots.

Au-delà de 499 lots de copropriété, il est fait application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 susvisé

En cas de succession de missions par le même professionnel, la rémunération HT due au titre de la mission de mandat ad hoc en application des dispositions de l'article 1er est réduite de 25 %.

Si la rémunération due au titre de la mission de mandat ad hoc a été arrêtée par ordonnance du président du tribunal de grande instance, la réduction de 25 % viendra en déduction de la rémunération à percevoir au titre de la mission d'administration provisoire.

#### **II Rémunération en qualité de mandataire provisoire**

Droit fixe 1 500 € HT

##### Pour la gestion courante de la copropriété

Droit fixe de 10 euros HT par lot et par mois

Pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots, ce droit fixe est de 150 euros (HT) par mois à compter de la deuxième année de gestion.

##### Vérification des créances autres que salariales

Droit fixe de 50 euros HT par créance vérifiée.

Droit fixe de 100 euros HT par créance contestée

Droit fixe de 150 euros HT par :

- requête aux fins de prorogation de la suspension de l'exigibilité des créances déposée en application de l'article 62-16 du décret du 17 mars 1967 susvisé

- requête aux fins de maintien ou de résiliation de contrat déposée en application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 62-21 du décret du 17 mars 1967 susvisés.

##### Réunion avec le conseil syndical

Droit fixe de 300 euros (HT) par réunion avec le conseil syndical organisée et tenue par l'administrateur provisoire.

### Préparation et tenue d'assemblée générale

Il lui est alloué pour la préparation, les convocations et la tenue des assemblées générales un droit fixe de :  
380 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 2 à 20 copropriétaires.  
550 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 21 à 80 copropriétaires.  
900 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 81 à 200 copropriétaires.

Lorsque la copropriété comprend plus de 200 copropriétaires, la rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

### Suivi des instances judiciaires

450 euros (HT) par an et par instance introduite ou reprise devant une juridiction dans laquelle l'administrateur provisoire est présent ou représenté, hors dépôt d'une requête en injonction de payer.

A compter du cinquième procès-verbal établi, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 300 euros (HT) par procès-verbal dans la limite de 8 procès-verbaux par an.

### Plans apurement copropriété

I. Etablissement du plan d'apurement des dettes prévu au I de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965

Droit fixe de :

1 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 20 lots.  
2 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 21 à 50 lots.  
3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 499 lots.

II. Il est alloué à l'administrateur provisoire en cas de requête formée en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée un droit fixé égal à la moitié de celui prévu au I.

III. Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 100 euros (HT) par contestation du plan d'apurement des dettes formée par un créancier en application du cinquième alinéa de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

### Droit proportionnel sur dépenses courantes (article 10)

Droit proportionnel de 3,5 % calculé sur le montant hors taxe des dépenses courantes au sens de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée acquittées par la copropriété, lorsque le budget prévisionnel de la copropriété n'excède pas 15 000 euros.

Ce droit proportionnel est de 3 % lorsque le budget prévisionnel de la copropriété excède 15 000 euros.

### Droit proportionnel sur dépenses travaux (article 11)

Droit proportionnel calculé sur le montant total hors taxes des travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 susvisé ou des travaux urgents au sens de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, fixé selon le barème suivant :

2 % de 1 à 12 500 euros.  
1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.  
1 % au-delà de 25 000 euros.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'administration provisoire renforcée.

### Droit proportionnel sur cession d'actif (article 12)

Droit proportionnel calculé sur le prix total de cession hors taxe d'un actif cessible en application des dispositions de l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée fixé selon le barème suivant :

5 % de 0 à 15 000 euros.  
4 % de 15 001 à 50 000 euros.  
3 % de 50 001 à 150 000 euros.  
1,5 % de 150 001 à 300 000 euros.  
1 % au-delà de 300 000 euros.

### Droit proportionnel en cas d'expropriation de la copropriété (article 13)

En cas d'expropriation d'un syndicat dans les conditions prévues aux dispositions du quatrième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers selon le barème suivant :

3,5 % de 0 à 15 000 euros.  
2,5 % de 15 001 à 50 000 euros.  
1,5 % de 50 000 1 à 150 000 euros.  
0,5 % de 150 001 à 300 000 euros.  
0,25 % au-delà de 300 000 euros.

Lorsque la rémunération calculée en application des droits proportionnels prévus aux articles 11, 12 et 13 excède la somme de 75 000 euros (HT), il est fait application pour la fixation de cette rémunération, des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Actes facturés en plus non soumis au droit fixe et proportionnel

Pour l'application de la deuxième phrase du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé, les actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels prévus par le présent arrêté sont les suivants :

I- *la reconstitution de la comptabilité* du syndicat de copropriétaires lorsque celle-ci n'était pas tenue conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 susvisé par le précédent syndic ou lorsqu'elle était inexistante

300 Euros par année reconstituée par tranche de 10 lots

II *la gestion administrative et matérielle des sinistres*, hors déclaration de sinistre et déduction faite des sommes versées par l'assureur à l'administrateur provisoire au titre de la couverture des diligences effectuées par lui dans le cadre du règlement d'un sinistre ;

Facturation à la vacation (80 € HT / heure) pour les déplacements et participation aux opérations d'expertises  
Pas de supplément pour la gestion administrative du sinistre

III *Diligences accomplies en cas de mutation d'un lot de copropriété*

220 Euros HT Facturable en deux parties  
110 € HT lors du pré état daté  
110 € HT lors de l'état daté

Opposition sur prix de vente 80 € HT

IV *Diligences accomplies en vue du recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire*

Pour ne pas alourdir la dette du copropriétaire  
pas de facturation supplémentaire

V *les actes accomplis en application des dispositions du V de l'article 29-5 et des articles 29-6 à 29-10 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée*

a) *Les réunions d'information des copropriétaires tenues par l'administrateur provisoire*

Facturation à la vacation (80 € HT / heure)

b) *Les réunions organisées par le maire de la commune de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de l'habitat, le représentant de l'Etat dans le département, leurs représentants respectifs ou leurs prestataires, auxquelles l'administrateur provisoire participe*

Facturation à la vacation (80 € HT / heure)

c) *Les actes accomplis dans le cadre du placement de la copropriété sous administration provisoire renforcée conformément aux dispositions de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.*

Facturation à la vacation (80 € HT / heure)