CABINET THINOT By IMMEXIS

SYNDIC DE COPROPRIETES
SAS au Capital Social de 100.000 €uros
Membre de l'UNIS
10, Cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE
B.P. 60220 - 13178 MARSEILLE CEDEX 20
Tél : 04.91.15.58.00
Fax: 04.91.15.58.09

Unis Les professionnels de l'immobilier

BARÈME AU 1er JANVIER 2023~~22~~

SYNDIC DE COPROPRIETES
SAS au Capital Social de 100.000 €uros
Membre de l'UNIS
10, Cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE
B.P. 60220 - 13178 MARSEILLE CEDEX 20
Tél : 04.91.15.58.00
Fax: 04.91.15.58.09

BARÈME DES HONORAIRES D'ADMINISTRATION DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ OU EN SOCIÉTÉ AU 1er JANVIER 20232

I - INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Le présent catalogue est tenu à la disposition de la clientèle, ainsi que le rappelle notre affichage.
2. Tous les prix indiqués le sont hors taxes, et taxes comprises (taxes en vigueur à ce jour : T.V.A. à 20 %).
3. Toute prestation non répertoriée ferait l'objet d'un honoraire librement débattu entre les parties.
4. Les prix indiqués ne s'appliquent que dans la mesure où une réglementation ne s'y substitue pas. Dans cette éventualité et pour la période concernée, cette réglementation s'appliquerait automatiquement sans aucune formalité.
5. Les variations de prix, selon dispositions légales réglementaires et contractuelles, feront l'objet d'une révision annuelle avec un minimum de 32 ~~2~~ % d'augmentation ou en fonction de l'indice du coût de la construction si celui-ci était supérieur à 32 %.
6. Les articles du catalogue, en contradiction avec le mandat de gestion seraient automatiquement réfutés nuls.

Les honoraires perçus pour les missions qui font l'objet d'un contrat suivant le modèle établi par notre cabinet, sont définis ci-après :

GESTION COURANTE

A – PRESTATIONS DE BASE (Y COMPRIS FORFAIT DE PAPETERIE)

Contrats postérieurs au décret du 26 mars 2015 fixant le contrat obligatoire Loi ALUR.

SYNDICAT DE COPROPRIETE CLASSIQUE

Prix de base par lot

▪ principal	150.00~~198.74~~ €	180.00~~238.48~~ €
▪ garage	50.00~~66.24~~ €	60.00~~79.49~~ €
▪ parking	40.00~~49.69~~ €	48.00~~59.63~~ €

Sont considérés comme lots principaux :
▪ les lots appartements, les chambres de service indépendantes, les locaux commerciaux et professionnels.

Le tarif minimum par copropriété est de 1 500€ 1 800,00 €

Frais papeterie inclus – Hors frais d'affranchissement.

SYNDICAT GÉNÉRAL OU ASSOCIATION SYNDICALE

Avec Assemblée Générale annuelle et perception des charges auprès de chaque copropriétaire.

Prix de base par lot

	HT	TTC
▪ principal	100.00~~148.29~~ €	120.00~~177.95~~ €
▪ garage	50.00~~50.84~~ €	60.00~~61.00~~ €
▪ parking	40.00~~28.07~~ €	48.00~~33.68~~ €

SYNDICAT SECONDAIRE

Avec Assemblée Générale annuelle et perception des charges auprès de chaque Syndic secondaire.

Prix de base par lot

▪ principal	150.00~~63.56~~ €	180.00~~76.27~~ €
▪ garage	50.00~~21.21~~ €	60.00~~25.45~~ €
▪ parking	40.00~~12.17~~ €	48.00~~14.60~~ €

HORAIRES DU CABINET :

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

Siège social : 10 Cours Pierre Puget - 13006 Marseille

- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

Agence de Plan de Cuques (13380) : avenue Ange Delestrade - Centre Sud 2 - bât.D

- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

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) :

Accueil physique :

Siège social : 10 Cours Pierre Puget - 13006 Marseille

- lundi, mercredi, vendredi de 15 h 00 à 17 h 30 et sur rendez-vous. (uniquement sur rendez-vous en période ~~Covid~~de pandémie)

Agence de Plan de Cuques (13380) : avenue Ange Delestrade - Centre Sud 2 - bât.D

- le lundi, mercredi, vendredi de 14 h 00 à 17 h 00,
- le mardi et jeudi de 10 h 00 à 12 h 00, et sur rendez-vous. (uniquement sur rendez-vous en période ~~Covid~~de pandémie)

Accueil téléphonique :
Siège social : 10 Cours Pierre Puget - 13006 Marseille
- du lundi au vendredi de 11 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Agence de Plan de Cuques (13380) : avenue Ange Delestrade - Centre Sud 2 - bât.D
- le mardi et jeudi de 10 h 00 à 12 h 00, et
- le lundi, mercredi et vendredi de 15 h 00 à 17 h 00.

Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.

Assemblée générale annuelle

Copropriétés de moins de 15 lots	
Assemblée Générale Ordinaire	(tenue hors heures ouvrables jusqu'à 19 H 00)
et Conseil Syndical la précédant	(tenu hors heures ouvrables jusqu'à 19 H 00)

Copropriétés de plus de 15 lots	
Assemblée Générale Ordinaire	(tenue hors heures ouvrables jusqu'à 20 H 30)
et Conseil Syndical la précédant	(tenu hors heures ouvrables jusqu'à 19 H 30)

CONTENU DES PRESTATIONS DE BASE

Voir contrat de syndic en vigueur.

B - GESTION EN FONCTION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS, DE LA SITUATION DE L'IMMEUBLE ET DU MODE D'OCCUPATION

Les majorations suivantes sont à effectuer sur les honoraires de base prévus aux paragraphes « A »

▪ Eau chaude collective	10,00 %	+ TVA	▪ Sonnerie ouvre-porte ou parlophone	5,00 %	+ TVA
▪ Chauffage collectif	10,00 %	+ TVA	▪ Ventilation forcée	5,00 %	+ TVA
▪ Répartiteur de chauffage	5,00 %	+ TVA	▪ Vide-ordures	5,00 %	+ TVA
▪ Compteurs d'eau chaude	5,00 %	+ TVA	▪ Espaces verts	5,00 %	+ TVA
▪ Compteurs d'eau froide	5,00 %	+ TVA	▪ Immeuble de grande hauteur	25,00 %	+ TVA
▪ Ascenseur	7,00 %	+ TVA	▪ Immeubles de bureaux ou commerciaux	COEFFICIENT 1.80	
▪ Antenne et circuit T.V. collectif	3,00 %	+ TVA			

PRESTATIONS PARTICULIÈRES

Ce barème a pour objet de déterminer les honoraires du gestionnaire ou de l'administrateur pour les prestations particulières recouvrant toutes ses missions, autres que les tâches de la gestion courante.

Il pourra également s'appliquer en cas de modification de tâches de la gestion courante, en cours de contrat.

Les prestations particulières pouvant donner 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 : **100 € /** heure hors taxes, soit **120 € /** 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.

L'envoi de documents par voie électronique, à la demande du copropriétaire, donne lieu à la facturation de frais **au tarif en vigueur pratiqué par le prestataire.**

Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé ci-dessus)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de **1 ou 2 ou 3 heures**, à l'intérieur d'une plage horaire allant de **14 h 00 à 19 h 30 ou 20 h 30 ou 21h 30.**	**19.43~~18.77~~€ HT par lot soit 23.31~~22.52~~ € TTC avec un minimum de 331.91~~320.69~~ € HT soit 398.30~~384.83~~ € TTC + frais d'affranchissement.** ***Le cas échéant, majoration spécifique pour Dépassement d'horaires convenus : 25 %***
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de **2 heures,** par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait.	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
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.	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**

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 par une 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 par une décision de l'assemblée générale.**

Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
La prise de mesures conservatoires	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
L'assistance aux mesures d'expertise	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	**23.5522.75 € HT soit 28.2627.30 € TTC**

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :

- au coût horaire majoré de **25 %.**

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

Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés ci-après)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	**18.1017.49 € HT soit 21.7220.99 € TTC**
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées ci-avant)	**465.75450.00 € HT soit 558.90540.00 € TTC**
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	**414.00400.00 € HT soit 496.80480.00 € TTC**

Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
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	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
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	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
L'immatriculation initiale du syndicat	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**

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 ;	**12.9412.50 € HT soit 15.5315.00 € TTC**
	Relance après mise en demeure ;	**23.2922.50 € HT soit 27.9527.00 € TTC**
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
	Frais de constitution d'hypothèque ;	**351.04339.17 € HT soit 421.25407.00 € TTC**
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	**120.72116.64 € HT soit 144.87139.96€ TTC**
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	**120.72116.64 € HT soit 144.87139.96 € TTC**
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	**465.75450.00€ HT soit 558.90540.00 € TTC**
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	**414.00400.00 € HT soit 496.80 480.00 € TTC**
Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; *(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* **380.00 €TTC**	**316.66 € HT soit 380.00 € TTC**
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	**93.65 € HT soit 112.00 € TTC**
Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
	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 ;	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**
	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).	**Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué.**

REMBOURSEMENT DES FRAIS RESTANT À LA CHARGE DU SYNDICAT

Restant à la charge du Syndicat tous les frais tels que :	HT	TTC
▪ location de salle Syndic	65.9063.67 €	79.0876.40 €
▪ location de salle extérieure	facturée au réel	
▪ formulaire imprimés RAR	facturés au réel	
▪ affranchissements postaux	facturés au réel	
▪ achat de registres comptables, livres, documents ou abonnements concernant la copropriété	facturé au réel	
▪ frais de déplacements autres que sur l'immeuble	facturé au temps passé	

DIVERS

▪ Timbrage		facturé au réel	
▪ Papeterie		facturé au réel ou au forfait	
▪ Frais de tirage de duplicata de comptabilité	par lot	2.262,18 €	2.712,62 €
	minimum	121.26117.16 €	145.51140.59 €
▪ Frais de tirage de relevé de compte (supplémentaire)		11.1810,80 €	13.4112,96 €
▪ Frais de reproduction :			
5 à 10 exemplaires - la feuille	Réel	0,39 €	0,46 €
10 à 50 exemplaires - la feuille	Réel	0,33 €	0,39 €
50 à 100 exemplaires - la feuille < 50	Réel	0,28 €	0,33 €
		ou Forfait	
▪ Frais de tirage relevé de charges locatives :	par lot	70.33 €	84.39 €

Ce catalogue des honoraires comme les prestations particulières, est également assujetti à la clause de variation de prix, définis au contrat de mandat de Syndic.

Les honoraires ci-dessus, sont mentionnés hors taxes et toutes taxes comprises (TVA à 20 % en vigueur au 1er/01/202232).