

## **Formulaire-devis à renseigner par le syndic**

Ce formulaire vise à définir et à chiffrer les tâches que le syndic s'engage réellement à exécuter en contrepartie d'une rémunération spécifique demandée, hors-forfait, pour assurer la gestion et le suivi de travaux ou d'opérations exceptionnelles relevant de dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Cette rémunération doit couvrir le temps et les actes déjà passés ([sauf si rémunérés par ailleurs](#)), le travail attendu de la part du syndic, aléas compris, la responsabilité qu'il engage, le temps qu'il pourrait passer a posteriori en lien avec ces travaux ou opérations exceptionnelles ([sauf autre mode de rémunération](#)).

Il convient que les honoraires spécifiques demandés par le syndic soient justifiés, comme pour toute entreprise ou intervenant à titre onéreux, quand bien même le syndic n'est pas mis en concurrence pour assurer ces « prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire » qu'induit la décision de l'Assemblée Générale d'engager les travaux ou opérations exceptionnelles en question.

La détermination des honoraires spécifiques à partir d'une grille tarifaire arbitraire reposant sur le seul montant des travaux ou opérations exceptionnelles est insuffisamment représentative de la charge de travail attendue pour le syndic. En effet, il existe des campagnes de travaux présentant un coût élevé alors que l'intervention du syndic est minime ; a contrario, il est possible que le syndic soit sollicité de façon importante alors que le montant des travaux est peu élevé.

Le principe est de partir de *l'importance des travaux* et non du *montant des travaux* ; la dégressivité du taux de rémunération du syndic (cf. article 18-1 A en fin de document) résulte de fait du processus de chiffrage.

### **Description des travaux et prévision de la charge de travail du syndic**

**Désignation des travaux ou des opérations exceptionnelles :**

**De quel alinéa de l'article 44 du décret ces travaux ou opérations exceptionnelles relèvent-ils/elles ?**

- 1° Travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance
- 2° Travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance
- 3° 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
- 4° Etudes techniques, telles que les diagnostics et consultations
- 5° D'une manière générale, 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

**Ces travaux ou opérations exceptionnelles ont-ils/elles fait l'objet de réunions d'instruction préalables, avec le conseil syndical et/ou avec d'autres intervenants ? Lesquelles et quand ?**

*Préciser si les réunions avec le conseil syndical **ont déjà été rémunérées** en application du §7.2.2. du contrat de syndic concernant les réunions supplémentaires hors-forfait.*

**Ces travaux ou opérations exceptionnelles feront-ils/elles l'objet de réunions d'instruction préalables, avec le conseil syndical et/ou avec d'autres intervenants ?**

**Ces travaux ou opérations exceptionnelles ont-ils/elles fait l'objet d'une prise de décision en assemblée générale, prévue au forfait ou hors-forfait (supplémentaire) ? Laquelle et quand ?**

*La mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale de questions, qu'elle soit ordinaire ou supplémentaire, **est déjà rémunérée**, soit par le forfait dans le premier cas (§7.1.2. du contrat de syndic), soit par la facturation des frais de préparation, d'organisation et de tenue des assemblées générales supplémentaires prévue au §7.2.2. du contrat de syndic dans le second cas.*

**Ces travaux ou opérations exceptionnelles feront-ils/elles l'objet de prises de décision complémentaires en assemblée générale, prévue au forfait ou hors-forfait, avant approbation des comptes ?**

**Un maître d'œuvre a-t-il été désigné pour diriger ces travaux ou opérations exceptionnelles ? Lequel ?**

*Maître d'œuvre (architecte, bureau d'étude, maître d'œuvre) : fait l'appel d'offre, suit les travaux, vise les factures après vérification de l'exécution des travaux et les transmet au syndic qui en effectue le paiement.*

*En l'absence de maître d'œuvre, c'est au syndic de contrôler si les factures sont bien dues (travail effectué dans les temps, factures correspondant au contrat ou au devis, application du bon taux de TVA, pénalités) ; auparavant, le syndic a également procédé à la consultation des entreprises et au recueil de leurs devis.*

**La souscription de polices d'assurance par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires est-elle prévue en lien avec ces travaux ou opérations exceptionnelles ? Lesquelles ?**

*La souscription des polices d'assurance **est comprise dans le forfait** (V-16° de l'annexe au contrat de syndic).*

*Rappel : 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.

(§7.1.1. du contrat de syndic, V-17° et V-18° de l'annexe au contrat de syndic)

*En outre, les prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres pouvant faire l'objet d'une rémunération complémentaire du syndic en sus du forfait sont listées au §7.2.4. du contrat de syndic.*

**L'ouverture d'un compte bancaire séparé rémunéré, dédié à la collecte des fonds à appeler en lien avec ces travaux ou opérations exceptionnelles, par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, est-elle prévue ?**

**La constitution et le suivi par le syndic d'un dossier d'emprunt à souscrire en application des alinéas 1 ou 2 de l'article 26-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont-ils prévus en lien avec ces travaux ?**

*Alinéa 1 - Souscription décidée à l'unanimité des voix des copropriétaires d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement :*

- soit de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés,
- soit d'actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

*Alinéa 2 - Souscription décidée à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés.*

*La constitution et le suivi de dossiers d'emprunt souscrits par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en application des seuls alinéas 1 ou 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est déjà rémunérée selon les modalités de tarification convenues au §7.2.7. du contrat de syndic.*

**La constitution et le suivi par le syndic d'un dossier d'emprunt à souscrire en application de l'alinéa 3 de l'article 26-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont-ils prévus en lien avec ces travaux ?**

*Alinéa 3 - Souscription décidée à la même majorité que celle nécessaire au vote :*

- soit de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives,
  - soit d'actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat,
- d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.*

## Liste des tâches induites par ces travaux ou opérations exceptionnelles

*Cocher les cases et renseigner*

<u>Instruction</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> Correspondances, points téléphoniques avec le conseil syndical      Nombre :	–
<input type="checkbox"/> Réunions préalables avec le conseil syndical ou d'autres intervenants      Nombre : Dans les locaux du syndic / sur site :      Avec/sans rédaction d'un compte-rendu :	–
<input type="checkbox"/> Elaboration du cahier des charges ; consultation des entreprises (compris demande des assurances responsabilité civile et décennale), courtiers d'assurance, BE ou architectes ; appels d'offres, collecte et examen des devis      Qui, quand, combien :	–

<u>Organisation et coordination</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> Coordination en fonction des activités professionnelles ou commerciales exercées dans l'immeuble	–
<input type="checkbox"/> Information des copropriétaires (hors décisions de l'Assemblée Générale)	–
<i>L'information relative aux décisions prises en assemblée générale est comprise dans le forfait : I-4° b) en Annexe 1 du contrat de syndic, en application du I. de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et selon modalités objet du décret n°2015-1681 du 15 décembre 2015.</i>	

<u>Gestions comptable et financière</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> Ouverture et gestion d'un compte bancaire séparé rémunéré, dédié à la collecte des fonds	–
<input type="checkbox"/> Edition d'appels de fonds spéciaux (selon calendrier prévisionnel)      Nombre :	–
<input type="checkbox"/> Appel des quotes-parts de remboursement du prêt auprès des copropriétaires emprunteurs	–
<input type="checkbox"/> Tenue d'une comptabilité spécifique (comptes de travaux ou d'opérations exceptionnelles)	–
<input type="checkbox"/> Contrôle et encaissement des versements des copropriétaires, relances avant MED	–
<input type="checkbox"/> Contrôle de la facturation des entreprises	–
<input type="checkbox"/> Paiement des fournisseurs, prestataires, entreprises      Nombre d'intervenants :	–
<i>Frais postaux : 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 par le syndicat des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés (§7.2.1. du contrat de syndic).</i>	
<i>Appels de fonds : en fixant les appels de fonds pour les travaux ou opérations exceptionnelles aux mêmes échéances que les appels de fonds sur budget, le travail administratif et comptable du syndic est simplifié, devant induire des économies sur les honoraires de syndic.</i>	

<u>Suivi administratif</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> Etablissement de conventions avec les fonds voisins	–
<input type="checkbox"/> Conclusion des contrats, commande des travaux	–
<input type="checkbox"/> Déclaration de travaux et autres démarches auprès de la Mairie Lesquelles :	–
<i>Autorisation de travaux (uniquement ce qui n'est pas compris dans la mission de maîtrise d'œuvre) : cela concerne la déclaration de travaux, formalités limitées pour le syndic.</i>	
<input type="checkbox"/> Constitution et suivi d'un dossier d'emprunt en application de l'alinéa 3 de l'article 26-4	–

<u>Suivi technique</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> Réunions de chantier et de réception des travaux, y compris jusqu'à la levée des réserves Nombre de vacations : Avec/sans rédaction d'un compte-rendu :	–
<input type="checkbox"/> Réunions en cours de chantier avec le conseil syndical Dans les locaux du syndic ou sur site : Nombre de vacations : Avec/sans rédaction d'un compte-rendu :	–
<input type="checkbox"/> Constitution du D.O.E. (Dossier des Ouvrages Effectués)	–
<i>S'il est prévu de confier les travaux à un maître d'œuvre/architecte, le suivi technique assuré par le syndic sera très limité (présence aux réunions). Si aucun maître d'œuvre n'est désigné, le travail attendu du syndic sera plus important. Attention : en aucun cas le syndic ne peut assumer les mêmes responsabilités qu'un maître d'œuvre, même s'il assure seul le suivi technique.</i>	

<u>Autres tâches ou aléas</u>	<u>Nombre d'heures</u>
<input type="checkbox"/> ...	–

### Recouvrement

Les actes de recouvrement effectués par le syndic [font l'objet d'une tarification spécifique](#) prévue au §9.1 du contrat de syndic. Le cas échéant, le syndic peut actionner la protection juridique souscrite par le syndicat.

Le constat de la défaillance d'un(e) copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif décidé, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires, résulte d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le syndic dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours (article 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967), [tarifiée selon le §9.1 du contrat](#). Le syndic doit ensuite saisir la caution.

En cas de souscription d'un emprunt au nom du syndicat, l'Assemblée Générale peut autoriser le syndic à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé (article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, décision à prendre à la majorité absolue).

**Total du nombre d'heures valorisant les tâches à assurer par le syndic :**

**Conversion en euros HT et TTC\*, au tarif horaire de 75 €HT soit 90 €TTC du cabinet SYNDICPRO (A) :**

**Montant HT estimé ou sur devis des travaux ou opérations exceptionnelles (B) :**

**Pourcentage HT et TTC\* du montant HT des travaux ou opérations exceptionnelles ( $C = \frac{A}{B} \times 100$ ) :**

\* TVA à 20 %

**Grille indicative d'honoraires pour gestion et suivi de travaux du cabinet SYNDICPRO (D)**

Montant des travaux HT	Taux HT	Taux TTC	Honoraires TTC	Heures à 90 €TTC/h
Entre 0 et 10 000 €	5,0 %	6,0 %	De 0 à 600 €	De 0 à 6h40
Entre 10 001 € et 50 000 €	4,5 %	5,4 %	De 540 € à 2 700 €	De 6h à 30h
Entre 50 001 € et 100 000 €	4,0 %	4,8 %	De 2 400 € à 4 800 €	De 26h40 à 53h20
Entre 100 001 € et 200 000 €	3,5 %	4,2 %	De 4 200 € à 8 400 €	De 46h40 à 93h20
Au-delà de 200 000 €	3,0 %	3,6 %	Supérieur à 7 200 €	Supérieur à 80h

Honoraires forfaitaires annuels au titre du contrat de syndic en cours (§7.1.5. Modalités de rémunération) :  
xx xxx €HT soit yy yyy €TTC

Précision quant au montant des travaux à considérer pour l'expression en pourcentage qu'exige la loi

Ne pas confondre le montant des travaux et le budget global des travaux. Le budget des travaux correspond à l'enveloppe des travaux et comprend : le montant des travaux eux-mêmes, les honoraires de l'architecte ou du maître d'œuvre, le montant des prestations des tiers intervenants (ingénieur financier, avocat, CSPS, contrôleur technique), les honoraires de syndic, la prime de l'assurance dommages-ouvrage, des majorations pour tenir compte d'aléas. L'assiette de calcul des honoraires de syndic est limitée au seul montant des travaux votés (dont le contenu peut comprendre en sous-traitance ou en sous-maîtrise d'œuvre des opérations de pose d'échafaudage, constat d'huissier, diagnostiqueur, raccordements ou terrassements par les services publics ou leurs délégataires).

**Pourcentage d'honoraires de syndic sur travaux ou opérations exceptionnelles, avant négociation avec le conseil syndical ou en assemblée générale = Min [C ; D]**

## Rappel des textes et du contrat-type de syndic

### **Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965**

Version en vigueur du 25 novembre 2018 au 01 janvier 2023

I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

### **Article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965**

Version en vigueur à partir du 01 janvier 2023

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

*Se reporter aux conditions et dates d'entrée en vigueur prévues au VI de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.*

#### **Entrée en vigueur**

1° Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;

3° Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

### **Article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965**

Version en vigueur du 01 juin 2020 au 01 janvier 2023

III.- Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La 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.

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

Version en vigueur à partir du 01 janvier 2023

III.- Les travaux mentionnés au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La 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.

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

*Se reporter aux conditions et dates d'entrée en vigueur prévues au VI de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.*

Entrée en vigueur

- 1° Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 2° Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;
- 3° Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

**Article 44 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**

Version en vigueur depuis le 04 juin 2004

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux 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 ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux 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.

**Article 45 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**

Version en vigueur depuis le 04 juin 2004

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

### **Contrat-type de syndic**

[Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021](#)

#### 7.2.5. 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 hors taxes et toutes taxes comprises, en application du 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.