



I-MOBILIA

181 Rue Henry Bessemer
60100 CREIL
0344720232

contact@i-mobilia.net
www.i-mobilia.net

CONTRAT DE MANDAT BAREME DES TARIFS

Horaires d'ouverture du cabinet

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

- le lundi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mardi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le vendredi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le samedi de **09H00 à 12H00** et de à .

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 :

- le lundi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mardi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H30** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H30** ;
- le vendredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H30** ;
- le samedi de **09H00 à 12H00 (sur Rdv)**

Accueil téléphonique :

- le lundi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mardi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17H30** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H30** et de **14H00 à 17h30** ;
- le vendredi de **09h00 à 12h30** et de **14h00 à 17h30** ;
- le samedi de **09h00 à 12h00.**

Honoraires pour la gestion des copropriétés.

- Modalités de rémunération

Montant de 150 € du lot principal HT soit 180 € TTC.

Base estimative à affiner en fonction du nombre de lots, des éléments d'équipements communs à gérer et des employés de la copropriété.

Minimum de 2000 € TTC pour une prise de gestion.



- Modalités de rémunération des prestations particulières

75 €/ heure hors taxes, soit 90 €/heure toutes taxes comprises,

Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
DÉTAIL DE LA PRESTATION	
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 3 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 21 heures :	A DEFINIR AVEC LE CONSEIL SYNDICAL Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %
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	120 € TTC
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	dans le forfait

Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
DÉTAIL DE LA PRESTATION	
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)	Honoraires à fixer par l'assemblée générale. (Nota.-Les parties peuvent convenir 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	A la vacation

7.1.1. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Dans le forfait
La prise de mesures conservatoires	Dans le forfait
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé.
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Dans le forfait

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- ~~sans majoration~~ ;
- au coût horaire majoré de **20 %**.

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.

Pour information grille d'honoraires : * entre 0 et 3 000 € HT = 150 € TTC * entre 3 001 € HT et 20 000 € HT = 2 % * entre 20 001 € HT et 80 000 € HT = 1.5% * au-delà de 80 001 € = 1% (Article 24)

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.

Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	36 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique	120 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	A la vacation (tarif au 7-2-1)

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	(Nota, les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé par l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées) (Nota.-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)	Vacation au temps passé
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	Vacation au temps passé
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	Vacation au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	Vacation au temps passé

Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC
Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	30 € HT soit 36 € TTC
	Relance après mise en demeure	10 € HT soit 12 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	100 € HT soit 120 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	100 € HT soit 120 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	100 € HT soit 120 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	120 € HT soit 144 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Vacation au temps passé
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Vacation au temps passé
Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'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 € TTC).	250 € HT soit 300 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	100 € HT soit 120 € TTC

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC
Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	Sans frais (sur extranet)
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	Sans frais (sur extranet)
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation ;	30 € HT soit 36 € TTC
	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).	30 € HT soit 36 € TTC

Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965) »	Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	A DEFINIR AVEC LE CONSEIL SYNDICAL
--	---	---

Annexe 1

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS		DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	1. Etablissement de l'ordre du jour ; 2. 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.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	1. 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.	1. Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; 2. Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; 3. Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	1. Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; 2. 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.
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.	

III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	1. 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 ; 2. 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 ; 3. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	1. Ouverture d'un compte bancaire séparé ; 2. Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	1. Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; 2. Appel des provisions sur budget prévisionnel ; 3. Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; 4. Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; 5. Appels sur régularisations de charge ; 6. Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	1. Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; 2. Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; 3. Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; 4. Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
PRESTATIONS		DÉTAILS
	III-11° Remise au syndic successeur.	1. Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, 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.	1. Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	1. Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; 2. 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) ; 3. Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; 4. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; 5. Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	1. Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; 2. Transmission des archives au syndic successeur ; 3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; 4. Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	1. Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; 2. Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; 3. Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; 4. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; 5. 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 ; 6. 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.
PRESTATIONS		DÉTAILS
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
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.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Annexe 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.

PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° 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 contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat ; 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.