

# RÉSIDENCE DU CHAROLAIS

28 RUE DU CHAROLAIS  
75012 PARIS



RAPPORT SYNEVAL



<b>Introduction</b>	<b>Notre Mission</b> Notre société a été mandatée par le Client (tel que défini dans le contrat d'assistance) afin de réaliser une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic pour la copropriété située au 28 Rue du Charolais, 75012 Paris.
<b>Présentation</b>	Cette mise en concurrence s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.
<b>Dirigeants</b>	Le présent rapport présente les résultats des diligences effectuées par SYNEVAL ainsi que des informations détaillées concernant les syndics sélectionnés afin de permettre au Client de prendre une décision éclairée.
<b>Effectifs</b>	
<b>Travaux</b>	<b>Comment les syndics présentés ont-ils été sélectionnés ?</b> Les syndics mis en concurrence ont accepté les conditions du présent appel d'offres :
<b>Comptabilité et Recouvrement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le syndic propose un contrat d'un exercice comptable à la copropriété (la durée peut varier de 12 à 18 mois afin de s'assurer que le mandat de syndic couvre bien l'intégralité des 6 mois suivants l'arrêté comptable) ;</li></ul>
<b>Contentieux et Personnel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la proposition contractuelle du syndic doit être réalisée sur la base du cahier des charges défini par le Client ;</li><li>• le syndic accepte qu'un suivi soit réalisé par SYNEVAL à l'issue de l'AG afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de manquement du syndic à ses obligations.</li></ul>
<b>Horaires</b>	A l'issue de ce processus nous retenons les syndics correspondant le mieux aux critères définis par le Client.
<b>Extranet</b>	<b>Rappel au Client</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• La rédaction de certaines clauses de contrats de syndics diffère parfois de celle des textes législatifs ou règlementaires et a donc été soumise à l'interprétation des équipes de SYNEVAL ;</li></ul>
<b>Honoraires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'ensemble des informations contenues dans ce rapport est présenté au Client à titre informatif, la responsabilité de SYNEVAL ne saurait donc être engagée sur la base des informations communiquées par les syndics et formalisées dans ce rapport ;</li></ul>
<b>Prestations Particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'intégralité de ce document, rédigé par SYNEVAL, est à l'usage exclusif du Client et ne saurait être transmis à une tierce partie sans l'accord préalable écrit de SYNEVAL.</li></ul>
<b>Annexes</b>	
<b>Lexique</b>	



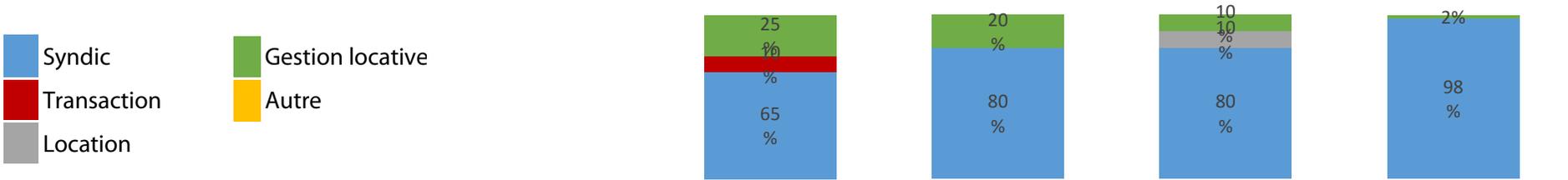
Syndic Actuel	A	B	C	D
---------------	---	---	---	---

- Introduction
- Présentation
- Dirigeants
- Effectifs
- Travaux
- Comptabilité et Recouvrement
- Contentieux et Personnel
- Horaires
- Extranet
- Honoraires
- Prestations Particulières
- Annexes
- Lexique

## Cabinets

Année de création	2004	2015	1973	1992
Présentation	<p>Cabinet créé en 1999 par l'actuelle dirigeante et son époux. Initialement focalisée sur l'activité de gestion locative, la société a ensuite développé l'activité de syndic à partir de 2004. Le portefeuille a été constitué progressivement, sans acquisition de portefeuille ou de cabinet.</p>	<p>Cabinet fondé le 1er janvier 2015 par trois associés mais seuls 2 d'entre eux travaillent au sein du cabinet. Le troisième associé est le dirigeant d'un cabinet parisien où les 2 dirigeants ont travaillé pendant plusieurs années. Suite à leur départ, leur ancien employeur a décidé d'investir dans la nouvelle structure et de leur apporter également quelques copropriétés qu'ils géraient au sein de son cabinet.</p>	<p>Société familiale créée en 1973, le cabinet s'est ensuite développé par croissance interne. Les fondateurs ont cédé le cabinet en 2009 (suite à leur départ à la retraite) à une famille possédant déjà un cabinet de taille équivalente sur Paris.</p>	<p>Cabinet créé de zéro en 1992 par le dirigeant actuel (pas de rachat de cabinet ou de portefeuille). Le cabinet s'est par la suite développé uniquement par bouche à oreille. L'actionariat de la société est intégralement détenu par la famille du fondateur.</p>

## Segmentation du Chiffre d'Affaires





Syndic Actuel

A

B

C

D

## Introduction

## Société

## Présentation

Siège social	Paris	Paris	Paris	Paris	Paris
--------------	-------	-------	-------	-------	-------

## Dirigeants

Capital social	40 000 €	7 622 €	27 000 €	163 882 €	8 000 €
----------------	----------	---------	----------	-----------	---------

Chambre syndicale				FNAIM	
-------------------	--	--	--	-------	--

## Effectifs

Trajet Copropriété / Syndic	2 min	5 min	20 min	15 min	10 min
-----------------------------	-------	-------	--------	--------	--------

## Travaux

## Carte Professionnelle

## Comptabilité et Recouvrement

Date de vérification carte pro.		28 août 2014	18 févr. 2015	28 août 2014	16 nov. 2015
---------------------------------	--	--------------	---------------	--------------	--------------

Conformité carte pro.		✓	✓	✓	✓
-----------------------	--	---	---	---	---

## Contentieux et Personnel

## Assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) et Garantie financière

## Horaires

Organisme de RCP	ALLIANZ	SUFFREN	COVEA RISKS	ALLIANZ	AGF
------------------	---------	---------	-------------	---------	-----

## Extranet

Organisme de garantie financière	LLOYD'S	SOCAF	GALIAN	CEGC	CEGC
----------------------------------	---------	-------	--------	------	------

Montant de la garantie financière	5 000 000 €	1 600 000 €	400 000 €	10 500 000 €	1 750 000 €
-----------------------------------	-------------	-------------	-----------	--------------	-------------

## Honoraires

## Portefeuille

## Prestations Particulières

Nb de copropriétés en gestion		40	24	300	65
-------------------------------	--	----	----	-----	----

## Annexes

Nb de lots principaux		1 100	462	11 000	1 500
-----------------------	--	-------	-----	--------	-------

## Lexique



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

Dirigeants

Présentation

Diplômes

La dirigeante a validé un diplôme de clerc de notaire. Son époux est diplômé en informatique.

Les deux dirigeants sont tous deux titulaires d'un BTS Immobilier et ont complété leur formation en intégrant l'ICH.

Le directeur copropriété est diplômé d'un troisième cycle en droit.

Le dirigeant est diplômé en droit.

Dirigeants

Effectifs

Travaux

Comptabilité et Recouvrement

Contentieux et Personnel

Expérience

La dirigeante exerce comme gestionnaire depuis 2004, son époux depuis 2007.

Les deux dirigeants ont une dizaine d'années d'expérience en copropriété et gestion locative.

Le directeur copropriété a 20 ans d'expérience en gestion de copropriété. Il a effectué la majeure partie de sa carrière au sein de cabinets détenus par la famille ayant repris le cabinet en 2009 (à Eaubonne puis sur Paris).

Le dirigeant a débuté en tant que gestionnaire copropriété en 1988 et dirige son cabinet depuis 1992.

Horaires

Extranet

Honoraires

Prestations Particulières

Annexes

Lexique



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

## Effectifs

Présentation

Organisation en trinôme <sup>(1)</sup>	×	×	✓	×
--	---	---	---	---

Organisation en binôme <sup>(1)</sup>	×	×	×	✓
---------------------------------------	---	---	---	---

Dirigeants

Gestionnaires	2	2	7	2
---------------	---	---	---	---

Comptables	1	1	5	0
------------	---	---	---	---

Effectifs

Assistants	1	0	6	2
------------	---	---	---	---

Autres	0	0	3	0
--------	---	---	---	---

Travaux

<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>4</b>
--------------	----------	----------	-----------	----------

Commentaires

Les 2 co-dirigeants peuvent compter sur le soutien de leur ancien employeur et par ailleurs actionnaire de la société, en cas de

1 personne chargée du suivi contentieux, 1 au standard et 1 au service courrier.

Comptabilité et Recouvrement

Contentieux et Personnel

Horaires

## Expérience (années)

Extranet

Expérience moyenne	10	8	16	14
--------------------	----	---	----	----

Honoraires

Ancienneté moyenne	10	0	9	12
--------------------	----	---	---	----

Prestations Particulières

## Portefeuille

Annexes

Nb de copropriétés par gestionnaire	20	12	43	33
-------------------------------------	----	----	----	----

Nb de lots par gestionnaire	550	231	1 571	750
-----------------------------	-----	-----	-------	-----

Lexique

(1) Voir lexique.



Syndic Actuel	A	B	C	D
---------------	---	---	---	---

Introduction	Suivi des Travaux				
Présentation	Suivi réalisé en interne	✓	✓	✓	✓
	Si non, prestataire externe				
Dirigeants	Responsable technique <sup>(1)</sup>	✗	✗	✗	✗
Effectifs	Organisation	Le gestionnaire est en charge du suivi des travaux.	Le suivi des travaux est assuré par le gestionnaire. Les honoraires pour suivi travaux sont dégressifs en fonction du montant des travaux et peuvent être revus à la baisse en fonction de l'implication du conseil syndical.	Le suivi des travaux est assuré par le gestionnaire. Les honoraires pour suivi de travaux hors budget sont dégressifs en fonction du montant des travaux. La présence aux réunions de chantier est généralement facturée à la vacation	Le suivi des travaux est assuré par le gestionnaire.
Travaux					
Comptabilité et Recouvrement					
Contentieux et Personnel					
Horaires					
Extranet	Travaux hors budget				
Honoraires	<b>Conformément à la Loi ALUR, le contrat de syndic ne peut mentionner d'honoraires pour suivi de travaux hors budget. Ces honoraires doivent faire l'objet d'un vote dédié en assemblée générale. Néanmoins, vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif, les honoraires généralement pratiqués par les différents syndics.</b>				
Prestations Particulières					
Annexes	Honoraires avec maître d'œuvre	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
	Honoraires sans maître d'œuvre	3,0%	4,8%	2,0%	4,0%
Lexique	<i>(1) Voir lexique.</i>				



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**Comptabilité**

Présentation

Comptabilité effectuée en Interne  
Si non, prestataire

✓

✓

✓

✓

Dirigeants

Logiciel de gestion

Gercop

GESTEAM

ThetraWin

Gercop

Effectifs

**Moyens de paiement**

Travaux

Prélèvement automatique

✗

✓

✓

✗

**Comptabilité et  
Recouvrement**

Paiement en ligne

✗

✗

✓

✗

**Contentieux et  
Personnel****Procédure de recouvrement**

Horaires

Recouvrement effectué en Interne

✓

✓

✓

✓

Appel de fonds

J - 10

J - 15

J - 10

Extranet

Lettre de relance simple

J + 45

J + 30

J + 60

Mise en demeure

J + 90

J + 75

J + 60

J + 75

Honoraires

Commandement de payer

J + 105

Procédure

J + 180

J + 120

**Prestations  
Particulières**

Annexes

Lexique



Syndic Actuel	A	B	C	D
---------------	---	---	---	---

Introduction	Contentieux				
Présentation	Service dédié	✗	✗	✓	✗
Dirigeants	Organisation	La dirigeante est en charge du suivi des contentieux.	Les deux dirigeants assurent eux-mêmes le suivi des procédures en cours.	Une personne est dédiée au suivi des contentieux de recouvrement.	Le suivi des contentieux est assuré par le gestionnaire.
Effectifs					
Travaux					
Comptabilité et Recouvrement					
Contentieux et Personnel	Assurance				
Horaires	Intercalaire	✗	✓	✓	✓
Extranet	Courtier n°1	De Clarens	Assurcopro	Ass. & Conseils	Plasse
	Courtier n°2			De Clarens	Boulard
Honoraires	Gestion du personnel				
Prestations Particulières	Nombre d'employés d'immeuble	15	4	180	25
	Service dédié	✗	✗	✓	✗
Annexes	Traitement de la paie en interne	✗	✗	✓	✓
	Si non, prestataire	Expert comptable	Cabinet Sotto		
Lexique					



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**Horaires d'ouverture**

Les horaires d'accueil physique et téléphonique sont mentionnés ci-dessous. Afin de simplifier la présentation, nous mentionnons pour chacun des cabinets s'ils sont ouverts le matin (M) et l'après-midi (AM). Les horaires précis sont mentionnés en annexe du présent rapport.

Présentation

Dirigeants

**Accueil physique**

M

AM

M

AM

M

AM

M

AM

M

AM

Lundi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Effectifs

Mardi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Mercredi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Travaux

Jeudi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Vendredi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Comptabilité et Recouvrement

Samedi

✗

✗

✗

✗

✗

✗

✗

✗

Contentieux et Personnel

**Accueil téléphonique**

M

AM

M

AM

M

AM

M

AM

M

AM

Lundi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Horaires

Mardi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Mercredi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Extranet

Jeudi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Vendredi

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

Honoraires

Samedi

✗

✗

✗

✗

✗

✗

✗

✗

Prestations Particulières

Annexes

Lexique



Syndic Actuel	A	B	C	D
---------------	---	---	---	---

Introduction	Interactions avec le conseil syndical					
Présentation	Ligne directe du gestionnaire	✓	✓	✓	✓	
	Téléphone portable du gestionnaire	✓	✓	✓	✓	
Dirigeants	Mail	✓	✓	✓	✓	
Effectifs	Accès aux documents de la copropriété par internet (extranet)					
Travaux	Règlement de copropriété	●	●	●	●	
	Diagnostics	●	●	●	●	
Comptabilité et Recouvrement	STATIQUE	Carnet d'entretien	●	●	●	●
		PV d'AG	●	●	●	●
Contentieux et Personnel		Documents de convocation	●	●	●	●
		Contrats	●	●	●	●
Horaires		Décomptes individuels	●	●	●	●
		DYNAMIQUE	Balance comptable	●	●	●
Ordres de service	●		●	●	●	
Honoraires	Devis		●	●	●	●
	Factures		●	●	●	●
Prestations Particulières	Relevés bancaires		●	●	●	●
Extranet		●	●	●	●	
Annexes						
Lexique						

● Accès à tous les copropriétaires  
 ● Accès réservé au conseil syndical

● Accès disponible sur demande  
 ● Accès non disponible



Syndic Actuel

A

B

C

D

## Introduction

**CAHIER DES CHARGES**

L'appel d'offres a été réalisé sur la base du cahier des charges défini par le Client. Ce cahier des charges prévoit notamment :

## Présentation

- ✓ 2 visites par an, avec compte-rendu de visite.
- ✓ Présence du gestionnaire en assemblée générale ordinaire pour un forfait de 2h00 jusqu'à 20h00.

## Dirigeants

- ✓ Présence du gestionnaire à 1 conseil syndical par an (forfait de 2h00 jusqu'à 17h00).
- ✗ Aucune assemblée générale supplémentaire à intégrer au forfait de base.

## Effectifs

**ESTIMATION DES HONORAIRES**

## Travaux

Honoraires de base (TTC)	4 950 €	6 240 €	6 000 €	6 048 €	6 120 €
--------------------------	---------	---------	---------	---------	---------

## Comptabilité et Recouvrement

Présence à l'assemblée générale	240 €	0 €	0 €	0 €	0 €
---------------------------------	-------	-----	-----	-----	-----

## Contentieux et Personnel

Visites	100 €	0 €	0 €	0 €	0 €
---------	-------	-----	-----	-----	-----

Présence aux conseils syndicaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
---------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

## Horaires

Présence aux AG supplémentaires	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
---------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

## Extranet

Estimation des honoraires (TTC)	5 290 €	6 240 €	6 000 €	6 048 €	6 120 €
---------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------

## Honoraires

Prestations non conformes ALUR <sup>(1)</sup>	605 €	0 €	0 €	0 €	102 €
---	-------	-----	-----	-----	-------

## Prestations Particulières

Estimation totale des honoraires (TTC)	5 895 €	6 240 €	6 000 €	6 048 €	6 222 €
--	---------	---------	---------	---------	---------

<i>Comparaison avec le syndic actuel</i>		<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>
--	--	-----------	-----------	-----------	-----------

## Annexes

## Lexique

(1) Voir lexique.



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**PRESTATIONS PARTICULIÈRES A LA CHARGE DU SYNDICAT (1/2)**

**Le présent rapport reprend l'ensemble des prestations particulières autorisées par la Loi ALUR via le décret du 26 mars 2015 imposant un contrat-type à tous les syndicats.**

Présentation

Dirigeants

**Coût horaire**

Début des heures non ouvrables	18h00	18h00	17h30	17h00	18h00
Heures ouvrables	100 €	130 €	70 €	91 €	102 €
Heures non ouvrables	120 €	130 €	98 €	145 €	153 €

Travaux

Comptabilité et Recouvrement

**Réunions et visites supplémentaires**

AG supplémentaire	Vacation	150 €/h	Vacation	Vacation	Vacation
Réunion supplémentaire du CS	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation
Visite supplémentaire	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation

Contentieux et Personnel

Horaires

Extranet

**Règlement de copropriété**

Etablissement ou modification	Vacation	Vacation	Vote en AG	Vacation	Vacation
Publication de l'état descriptif	456 €	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation

**Prestations Particulières**

Annexes

*Autre : autre de mode de facturation (voir contrat).*

*Vacation : prestation facturée selon le coût horaire.*

*Vote en AG : le mode de facturation sera décidé en assemblée générale.*

*Inclus : prestation incluse dans les honoraires de base.*

Lexique

*Réel : prestation facturée sur justificatifs (généralement les factures de prestataires externes).*



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**PRESTATIONS PARTICULIÈRES A LA CHARGE DU SYNDICAT (2/2)**

Présentation

**Gestion des sinistres**

Dirigeants

Déplacement sur les lieux		104 €/h	Vacation	Vacation	Vacation
Prises de mesures conservatoires		104 €/h	Vacation	Vacation	Vacation
Assistance aux mesures d'expertise	Vacation	104 €/h	Vacation	Vacation	Vacation
Suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation	Vacation	Inclus	Vacation	Vacation

Effectifs

Travaux

**Litiges et contentieux**

Comptabilité et Recouvrement

Mise en demeure d'un tiers		30 €/h	18 €	55 €	34 €
Constitution du dossier		250 €/h	150 €	Vacation	152 €
Suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation

Contentieux et Personnel

Horaires

**Autres prestations**

Extranet

Acquisition de parties communes	Vacation	Vacation	Vote en AG	Vacation	Vacation
Reprise de comptabilité	Vacation	400 €	350 €	Vacation	Vacation
Représentation du syndicat	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation	Vacation
Suivi du dossier d'emprunt		210 €	Inclus	Vacation	Vacation
Suivi du dossier de subvention		210 €	Inclus	Vacation	Vacation
Immatriculation initiale du syndicat		300 €	Inclus	Vacation	Vacation

Prestations Particulières

Annexes

Lexique



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**PRESTATIONS PARTICULIÈRES A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNÉ**

Présentation

**Frais de recouvrement**

Dirigeants

Mise en demeure par LRAR	73 €	30 €	18 €	24 €	34 €
Relance après mise en demeure		15 €	18 €	9 €	34 €

Effectifs

Conclusion d'un protocole d'accord		110 €	Vacation	110 €	Inclus
Frais de constitution d'hypothèque	187 €	110 €	150 €	136 €	244 €

Travaux

Frais de mainlevée d'hypothèque		110 €	150 €	91 €	244 €
Injonction de payer	120 €	240 €	Vacation	116 €	Vacation

Comptabilité et Recouvrement

Constitution du dossier justice	246 €	110 €	150 €	116 €	152 €
Suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation	110 €	250 €	419 €	122 €/h

Contentieux et Personnel

**Frais et honoraires liés aux mutations**

Horaires

Etablissement de l'état daté	509 €	320 €	300 €	479 €	420 €
------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Extranet

Opposition sur mutation	162 €	110 €	120 €	91 €	244 €
Délivrance du certificat Art. 20		110 €	150 €	55 €	226 €

Honoraires

**Frais de délivrance des documents sur support papier**

Prestations Particulières

Carnet d'entretien	19 €	50 €	Inclus	55 €	Inclus
--------------------	------	------	--------	------	--------

Annexes

Diagnosics techniques		50 €	30 €	55 €	Inclus
Délivrance des informations DPE	61 €	50 €	120 €	55 €	Inclus

Lexique

PV d'AG		50 €	10 €	55 €	Inclus
---------	--	------	------	------	--------



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**ANNEXE 1 - ANALYSE DES CONTRATS (1/2)**

Présentation

**Informations mentionnées au contrat**

Dirigeants

Dénomination sociale ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Numéro RCS ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Effectifs

Adresse du siège social ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Représentant de la société ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Travaux

Numéro Carte Pro. ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Organisme Garantie Financière ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Organisme RCP ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

Comptabilité et Recouvrement

Contentieux et Personnel

**Durée du contrat**

Lorsque le contrat est prévu pour un exercice comptable, sa durée peut varier de 12 à 18 mois afin de s'assurer que le mandat de syndic couvre bien l'intégralité des 6 mois suivants l'arrêté comptable. Cela est généralement décidé en AG, en accord avec les copropriétaires.

Horaires

Durée (mois) 12 12 12 12

Extranet

**Respect du contrat-type ALUR**

Honoraires

Format de contrat conforme ✗ ✓ ✓ ✓ ✓

Prestations Particulières

Contrat "Tout sauf"<sup>(1)</sup> ✗ ✓ ✓ ✓ ✓

Photocopies inclusent au forfait ✗ ✓ ✓ ✓ ✓

Annexes

Prestations particulières conformes<sup>(2)</sup> ✗ ✓ ✓ ✓ ✓

Lexique

*(1) Voir lexique.**(2) Le contrat ne prévoit pas de prestations particulières autres que celles mentionnées au contrat-type ALUR.*



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**ANNEXE 1 - ANALYSE DES CONTRATS (2/2)**

Présentation

**Fiche synthétique de copropriété**

A défaut de communication de la fiche synthétique de copropriété dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, le syndic est tenu à une pénalité financière prévue au contrat. Cette pénalité s'exprime en euros par jour.

Dirigeants

Pénalité prévue	1,00 €	5,00 €	1,00 €	1,00 €
-----------------	--------	--------	--------	--------

Effectifs

**Services valorisables**

Travaux

La Loi ALUR impose à ce que le contrat de syndic prévoit une diminution des honoraires de base du syndic dans le cas où le syndicat renoncerait aux prestations suivantes : gestion de l'ensemble des archives de la copropriété et mise à disposition d'un extranet. Voici les montants prévus contractuellement par chacun des cabinets :

Comptabilité et Recouvrement

Archives	Réel	100 €	36 €	Réel
----------	------	-------	------	------

Contentieux et Personnel

Extranet	28 €	50 €	0 €	28 €
----------	------	------	-----	------

Horaires

**Modalités de révision des honoraires**

Extranet

Date de révision	Date de l'AG	01 janv	01 janv
Révision prévue	Vote en AG	Vote en AG	Indice

Honoraires

Prestations Particulières

Annexes

Lexique



Syndic Actuel

A

B

C

D

Introduction

**ANNEXE 2 - HORAIRES DÉTAILLÉS**

Présentation

Heures ouvrables	M	AM								
Lundi	9h30-12h30	14h30-18h00	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-13h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-18h00
Mardi	9h30-12h30	14h30-18h00	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-13h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-18h00
Mercredi	9h30-12h30	14h30-18h00	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-13h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-18h00
Jeudi	9h30-12h30	14h30-18h00	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-13h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-18h00
Vendredi	9h30-12h30	14h30-16h30	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-13h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-16h00
Samedi	N.C.	N.C.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Dirigeants

Effectifs

Travaux

Comptabilité et Recouvrement

Contentieux et Personnel

Horaires

Extranet

Honoraires

Prestations Particulières

Annexes

Lexique

Accueil physique	M	AM	M	AM	M	AM	M	AM	M	AM
Lundi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Mardi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Mercredi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Jeudi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Vendredi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h00	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-16h00
Samedi	N.C.	N.C.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Accueil téléphonique	M	AM	M	AM	M	AM	M	AM	M	AM
Lundi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h30	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Mardi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h30	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Mercredi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h30	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Jeudi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h30	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-17h30
Vendredi	N.C.	N.C.	9h30-12h30	14h00-18h00	9h00-12h00	13h30-17h30	9h00-12h30	14h00-17h00	9h00-12h00	14h00-16h00
Samedi	N.C.	N.C.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗



<b>Introduction</b>	<b>Caisse de garantie</b> Organisme d'assurance couvrant les fonds que le syndic détient pour le compte de la copropriété, le syndic a l'obligation de bénéficier de cette garantie financière.
<b>Présentation</b>	
<b>Dirigeants</b>	<b>Compte bancaire séparé</b> La loi ALUR impose au syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires mais prévoit une dérogation possible par un vote en AG pour les copropriétés de moins de 16 lots. Lorsque la dérogation est votée, les fonds de la copropriété sont alors versés sur un compte au nom du syndic, accueillant également les fonds d'autres copropriétés gérées par ce même syndic. La loi ALUR interdit aux syndics de facturer des honoraires supplémentaires en cas de gestion en compte séparé.
<b>Effectifs</b>	
<b>Travaux</b>	<b>Contrat "Tout sauf"</b>
<b>Comptabilité et Recouvrement</b>	Le contrat-type "ALUR" est un contrat "Tout sauf" au sens où : "Tout" est inclus dans les honoraires de base, "sauf" les prestations explicitement prévues au contrat-type. Une prestation non mentionnée au contrat ne peut donc pas faire l'objet d'une facturation.
<b>Contentieux et Personnel</b>	<b>Fiche synthétique de copropriété</b>
<b>Horaires</b>	Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret (non encore paru). Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il est tenu à la pénalité financière prévue au contrat.
<b>Extranet</b>	
<b>Honoraires</b>	<b>Garantie financière du syndic</b> La garantie financière est, au même titre que l'assurance de responsabilité civile professionnelle, un des éléments indispensables à l'exercice de la profession de syndic. Cette garantie financière a vocation à assurer à la copropriété que les fonds qu'elle confie au syndic lui seront restitués en cas de défaillance de ce dernier.
<b>Prestations Particulières</b>	
<b>Annexes</b>	<b>Intercalaire</b> Ensemble de garanties complémentaires imposées à la compagnie d'assurance.
<b>Lexique</b>	



<b>Introduction</b>	<b>LRAR</b> Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.
<b>Présentation</b>	<b>N.C.</b> Information non communiquée par le syndic.
<b>Dirigeants</b>	<b>Organisation Binôme / Trinôme</b> Les cabinets de syndics optent généralement pour un de ces deux modes d'organisation : soit un trinôme gestionnaire/comptable/assistante travaillant sur le même portefeuille de copropriété, soit un binôme gestionnaire/assistante assisté éventuellement d'un pool de comptable.
<b>Effectifs</b>	
<b>Travaux</b>	
<b>Comptabilité et Recouvrement</b>	<b>Prestations non conformes à la Loi ALUR</b> La Loi ALUR, via le décret d'application du 26 mars 2015, impose un contrat-type à tous les syndics. Ce contrat limite expressément les prestations particulières facturables en sus des honoraires de base. Néanmoins, lorsque le contrat prévoit la facturation de prestations particulières non autorisées (frais de reprographie, forfaits administratifs, frais de prise en charge de la copropriété, gestion en compte bancaire séparé...), une estimation de ces postes est intégrée à l'estimation totale des honoraires mentionnée au présent rapport.
<b>Contentieux et Personnel</b>	
<b>Horaires</b>	<b>Prestations particulières</b> Prestations non comprises dans le forfait de base du syndic et donc facturées en supplément des honoraires de base.
<b>Extranet</b>	
<b>Honoraires</b>	<b>Responsable technique</b> Certaines sociétés comptent au sein de leurs effectifs un "responsable technique" (également appelé "visiteur d'immeuble"), chargé d'assister le gestionnaire dans le suivi des travaux. Ce professionnel a généralement un profil technique (bâtiment).
<b>Prestations Particulières</b>	
<b>Annexes</b>	<b>Travaux hors budget votés en assemblée générale</b> Travaux hors budget ne faisant donc pas partie de la gestion courante de la copropriété. Ces travaux peuvent faire l'objet d'honoraires supplémentaires pour le syndic, décidés par un vote spécifique en assemblée générale. La loi ALUR interdit de mentionner ces honoraires au contrat de syndic.
<b>Lexique</b>	