

ANALYSE DES HONORAIRES DE SYNDIC

Novembre 2016

ENSEIGNEMENTS

La Loi ALUR a imposé un contrat-type afin d'améliorer la lisibilité des contrats de syndic et assurer une meilleure comparabilité. La limitation du nombre de prestations annexes facturables a indéniablement permis d'atteindre partiellement cet objectif. Néanmoins, la présentation complexe de ce contrat ainsi que sa taille (13 pages) complexifie la comparaison des offres alors que les copropriétaires ont plus que jamais besoin de connaître précisément la nature de leur engagement et le positionnement tarifaire de leur syndic.

A l'issue de cette étude, il apparaît que :

- Les honoraires de base continuent d'augmenter, pour atteindre une moyenne de plus de 200 euros TTC par lot principal à Paris, et ce, quelle que soit la taille de la copropriété.
- La tendance d'une hausse des honoraires de syndic sur les petits immeubles semble se poursuivre, avec un forfait minimum dorénavant supérieur à 3 000 € TTC en Ile-de-France et à 2 000 € TTC à Lyon (contre respectivement 2 500 € et 1 700 € il y a 18 mois).
- Les syndics ont recours, pour près de 2/3 des prestations supplémentaires facturées au syndicat, à une facturation au coût horaire. Ce type de facturation ne permet pas d'assurer une réelle visibilité des honoraires et, par voie de conséquence, une véritable comparaison tarifaire.
- Les tarifications pratiquées pour une même prestation peuvent très fortement varier d'un syndic à l'autre, le rapport est de 1 à 3 pour le coût horaire, 1 à 7 pour l'état daté et même de 1 à 30 pour l'immatriculation initiale du syndicat.

Il était acté que la Loi ALUR avait eu pour conséquence d'entraîner une forte hausse des honoraires de base (entre 10 et 15% en moyenne) mais on constate dorénavant que les tarifications annexes suivent la même tendance, certaines augmentant très sensiblement au cours des 18 derniers mois.

M. LAARAJ - DIRECTEUR GENERAL

PRESENTATION DE L'ETUDE

A l'occasion du Salon de la Copropriété (23 et 24 novembre 2016), SYNEVAL publie une étude pour laquelle 92 cabinets de syndics partenaires ont été sollicités, entre les mois de juin et septembre 2016, afin qu'ils communiquent leur grille d'honoraires pour les 12 prochains mois ainsi que leur contrat-type intégrant l'ensemble des tarifs annexes. Les cabinets sollicités sont des structures indépendantes et gèrent près de 15 000 copropriétés représentant plus de 500 000 logements ou locaux commerciaux soit approximativement 7% du marché de la copropriété en France.

Cette étude intègre une analyse des honoraires de base pratiqués par les différents cabinets en fonction de la taille des immeubles ainsi qu'une analyse des honoraires annexes pratiqués, sur la base de leur contrat-type. Pour rappel, la Loi ALUR a imposé, depuis le 1er juillet 2015, un contrat-type identique à tous les cabinets de syndic et limitant le nombre de prestations facturables en complément des honoraires de base. Cette liste prévoit 18 prestations facturables au syndicat des copropriétaires (soit à l'ensemble des copropriétaires) et 14 prestations facturables directement au copropriétaire concerné (recouvrement et mutation principalement). Cette étude a été menée sur 3 zones géographiques où la société SYNEVAL bénéficie d'une couverture optimale : Paris, l'Ile-de-France (hors Paris) et Lyon. Tous les montants indiqués dans la présente étude sont exprimés en TTC.

CONTACT PRESSE

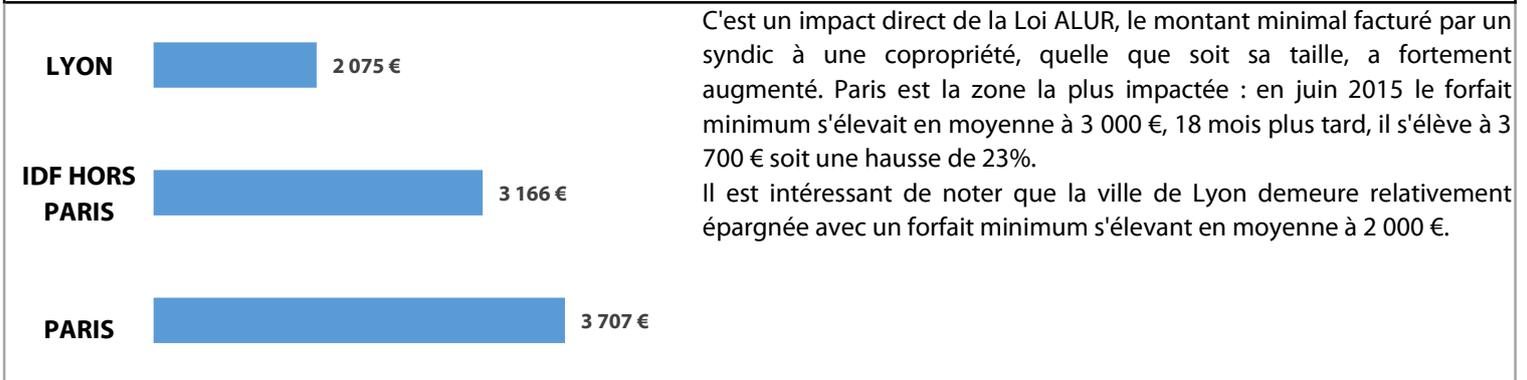
Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>.

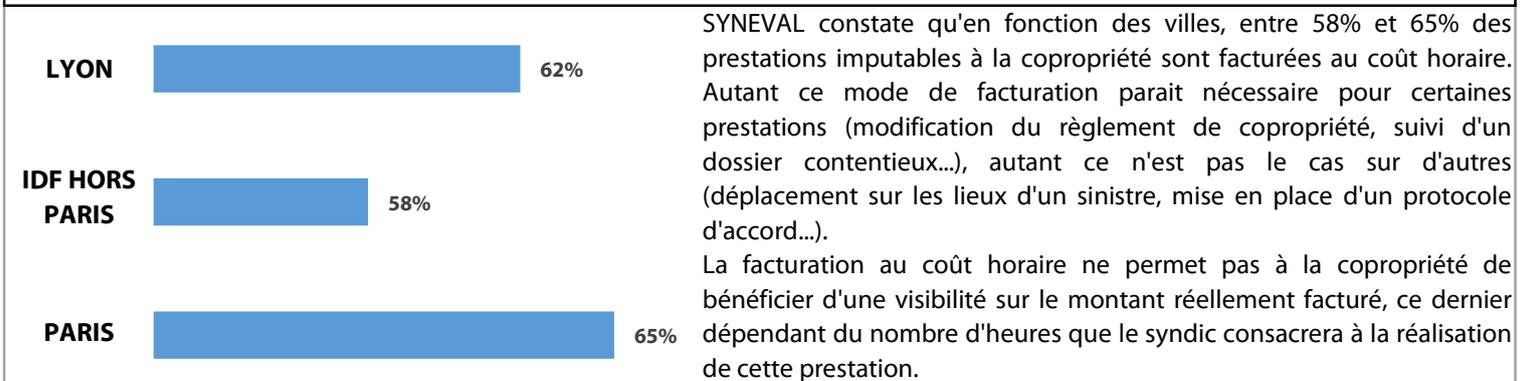


PRINCIPAUX CHIFFRES

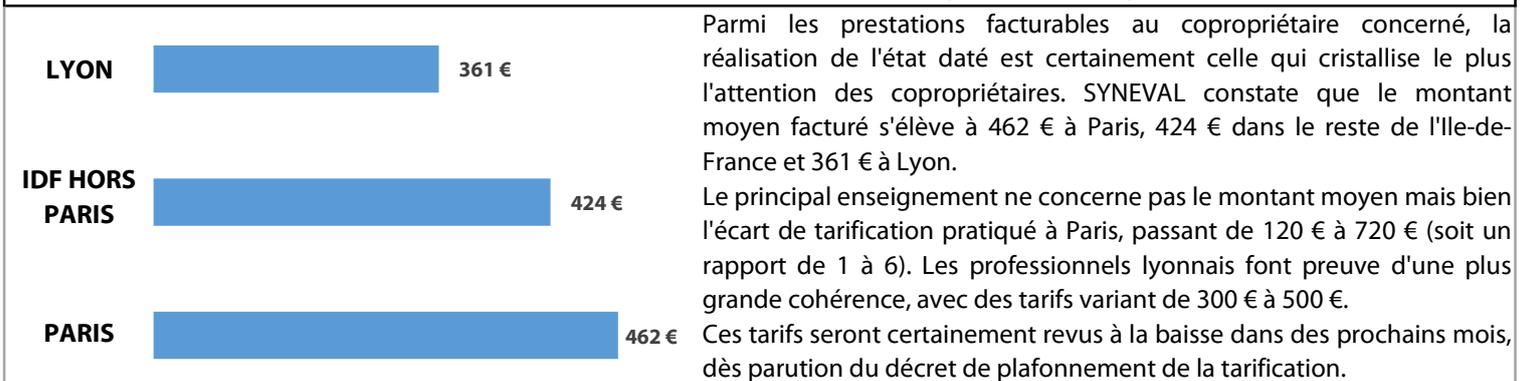
LE FORFAIT MINIMAL FACTURÉ PAR LES SYNDICS S'ÉLÈVE À 3 700 € À PARIS ET 2 000 € À LYON



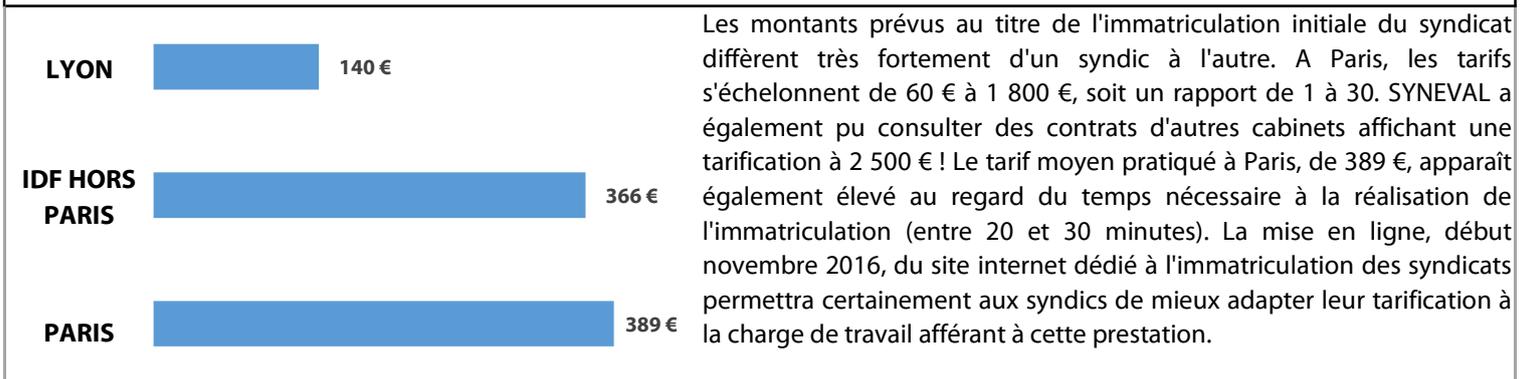
DEUX-TIERS DES PRESTATIONS ANNEXES FACTURÉES À LA COPROPRIÉTÉ SONT FACTURÉES AU COÛT HORAIRE



LE TARIF DE L'ÉTAT DATÉ À PARIS VARIE FORTEMENT D'UN CABINET À L'AUTRE (DE 120 À 720 €)



LE TARIF DE L'IMMATRICULATION INITIALE DE LA COPROPRIÉTÉ ATTEINT DES SOMMETS





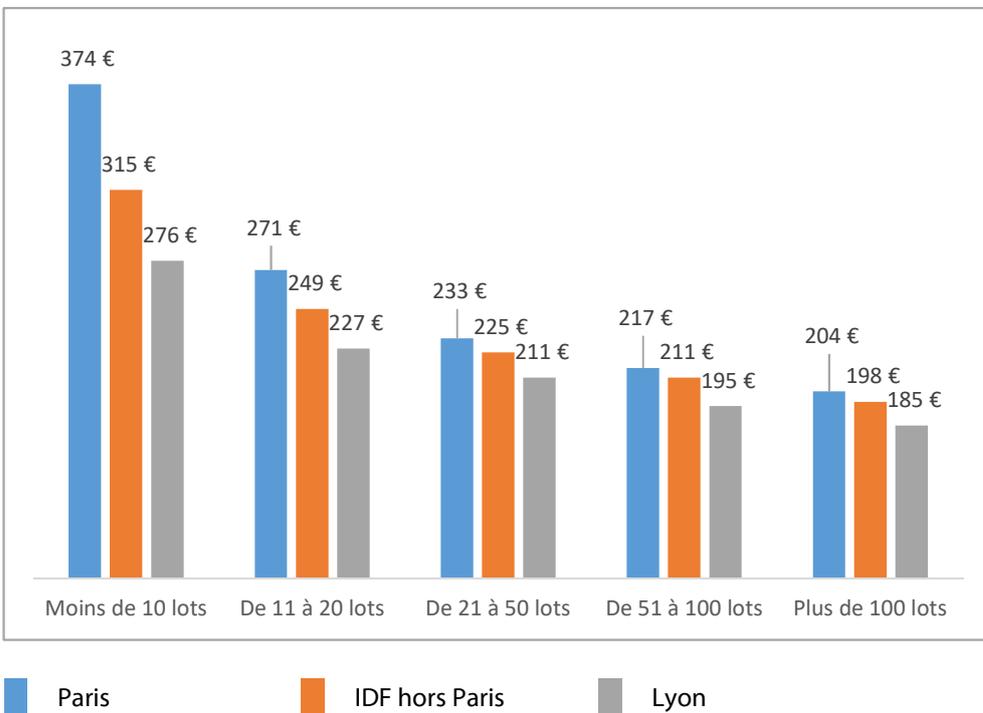
I. ANALYSE DES HONORAIRES DE BASE

METHODOLOGIE

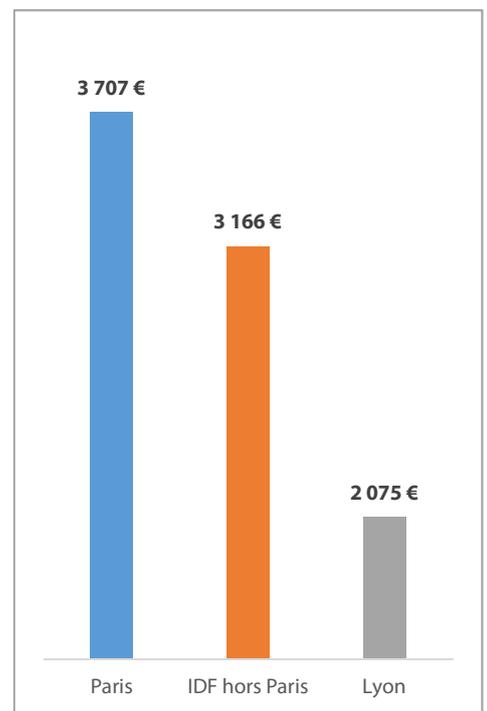
Les dirigeants des cabinets de syndic ont été sollicités afin de communiquer à SYNEVAL une grille d'honoraires indicative exprimée en euros par lot principal. Cette grille prévoit une tarification différenciée en fonction de la taille de la résidence et intègre également la possibilité de préciser un "forfait minimal" éventuellement facturé par le syndic quelle que soit la taille de la copropriété. Cette grille d'honoraires s'entend pour une copropriété moyenne et n'intègre donc pas un éventuel surcoût lié à la présence d'éléments collectifs très spécifiques ou de dossiers lourds à gérer (travaux, contentieux, impayés...).

RESULTATS

HONORAIRES EN EUROS TTC PAR LOT PRINCIPAL



FORFAIT MINIMAL



COMMENTAIRES

Sans surprise, Paris est la ville où les honoraires pratiqués sont les plus élevés. Précision importante, l'écart avec le reste de l'Île-de-France se limite à 3% sur les copropriétés de plus de 20 logements alors qu'elle s'élève à 19% sur les copropriétés de moins de 10 logements.

Pour la première fois, on constate que la moyenne de tarification par lot principal à Paris dépasse les 200 € et ce, quelle que soit la taille de la copropriété. Depuis la mise en application de la Loi ALUR, SYNEVAL estime qu'une hausse de 10 à 15 % a été appliquée en moyenne par les cabinets de syndic, ce qui explique le dépassement de ce seuil. Cette hausse est notamment venue compenser l'intégration des frais de photocopie dans le forfait de base.



II. ANALYSE DES HONORAIRES ANNEXES DE SYNDIC

PRESENTATION

L'étude reprend l'intégralité des prestations particulières autorisées par le décret du 26 mars 2015 et intègre, pour chaque prestation, les modes de facturation retenus ainsi que le montant moyen facturé, le cas échéant.

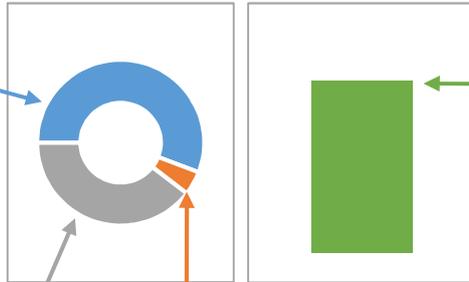
METHODOLOGIE

A l'issue de l'analyse des différents contrats de syndic, il apparaît que les prestations annexes (ou "prestations particulières") suivent 3 principaux modes de facturation : 1. Au coût horaire (ou "Vacation horaire"). 2. La facturation sera décidée en assemblée générale ("Vote en AG"). 3. Il est prévu un montant fixe ("Montant fixe"), exprimé simplement en euros ou alors combiné à d'autres indicateurs (euros par lot principal, euros par copropriétaire, euros par page...).

GRILLE DE LECTURE

Vacation horaire : le contrat prévoit une facturation au coût horaire. Le syndic facture donc le nombre d'heures consacrées à la réalisation de la prestation. Il est donc impossible d'estimer précisément le montant à facturer.

Montant fixe : par différence, cette section intègre les contrats dont le mode de facturation n'est ni à la vacation horaire ni décidé en AG. Cette section intègre principalement les contrats mentionnant la facturation d'un montant fixe exprimé en euros.



Vote en AG : le contrat prévoit que le montant facturé par le syndic au titre de la réalisation de cette prestation sera décidé lors d'un vote en AG.

Montant moyen facturé : Lorsque le nombre de contrats prévoyant une facturation en euros est suffisant, cette section présente le montant moyen facturé.

Les contrats prévoyant une facturation en fonction du nombre de lots (ex : 5 € / Lot principal) ont été exclus car il est impossible d'estimer le nombre d'heures nécessaires à la réalisation de la prestation.

Lorsque le nombre de contrats prévoyant une facturation en euros est insuffisant, cette section n'est pas complétée.



TARIFICATION AU COUT HORAIRE EN HEURES OUVRABLES

DEFINITION

Les syndicats intègrent dans leur contrat un coût horaire servant de base à la facturation de prestations dont il est généralement difficile d'en estimer la durée. Cette tarification peut parfois varier en fonction du collaborateur amené à réaliser la prestation (gestionnaire, assistante, comptable). Dans le cadre de la présente étude, lorsque plusieurs tarifs étaient mentionnés, seule la tarification relative au gestionnaire a été retenue. Enfin, seule la tarification appliquée en heures ouvrables a été intégrée dans l'analyse.

PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



COMMENTAIRES

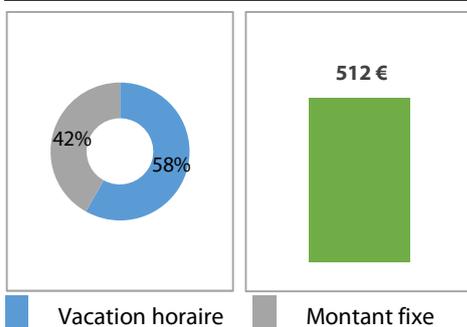
La tarification moyenne est relativement homogène, autour de 100 € TTC de l'heure. Il apparaît néanmoins un très fort écart-type sur l'Ile-de-France, les tarifs variant de 60 à 180 € de l'heure (soit un rapport de 1 à 3). Les tarifs pratiqués à Lyon sont plus homogènes, avec une fourchette comprise entre 72 et 132 € de l'heure.

LA PREPARATION, LA CONVOCATION ET LA TENUE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE SUPPLEMENTAIRE

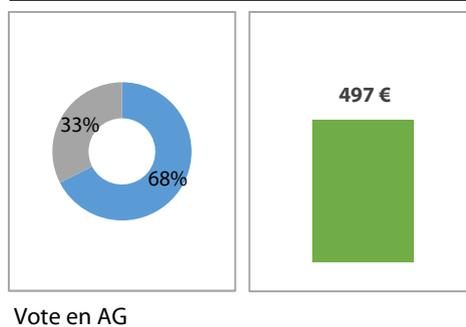
DEFINITION

Le contrat-type prévoit que les honoraires de base peuvent éventuellement intégrer une ou plusieurs assemblées générales supplémentaires. Dans les faits, il est très rare que cette prestation soit intégrée au forfait de base. Elle fait, par conséquent, l'objet d'une facturation supplémentaire.

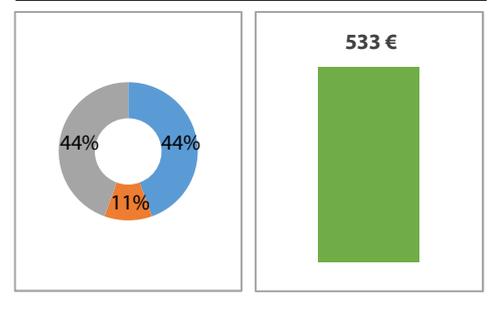
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



COMMENTAIRES

La majorité des cabinets de syndic prévoient une facturation d'une assemblée générale supplémentaire à la vacation horaire. A noter toutefois que le tarif de la vacation horaire diffère lorsque l'assemblée générale se tient en dehors des heures ouvrables.

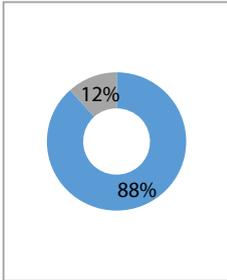


CONSEIL SYNDICAL SUPPLEMENTAIRE

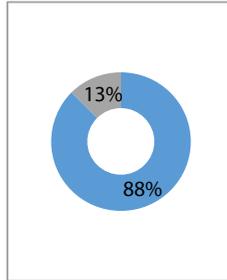
DEFINITION

Le contrat-type prévoit que les honoraires de base peuvent éventuellement intégrer la présence du gestionnaire à un ou plusieurs conseils syndicaux. Il est généralement recommandé d'intégrer au minimum une réunion du conseil syndical dans le forfait de base, voire plus, en fonction de la taille de la résidence. Les conseils syndicaux supplémentaires font l'objet d'une rémunération supplémentaire.

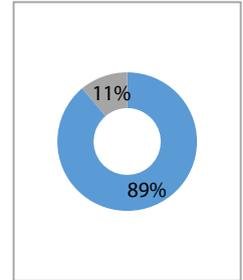
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

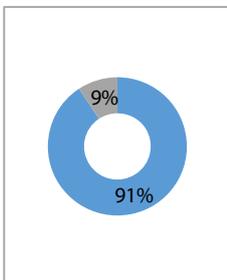
Sans surprise, on constate que les syndics facturent, à une très large majorité, la présence aux réunions supplémentaires du conseil syndical à la vacation horaire.

VISITE SUPPLEMENTAIRE

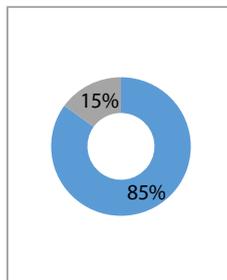
DEFINITION

Le contrat-type prévoit que les honoraires de base doivent intégrer au moins 1 visite du gestionnaire sur la copropriété. Il est recommandé d'intégrer un nombre de visites en cohérence avec la taille de la résidence et la complexité des éléments collectifs. Les visites supplémentaires font l'objet d'une rémunération supplémentaire.

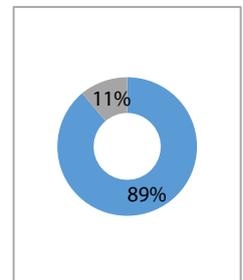
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

Les syndics facturent à près de 90% les visites supplémentaires au coût horaire. Le nombre d'heures consacrées à la visite demeure fonction de la taille de la résidence.

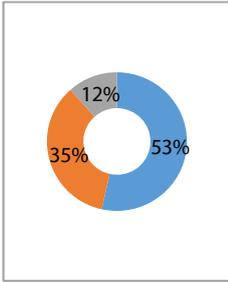


MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

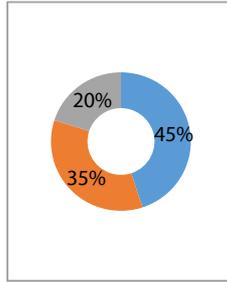
DEFINITION

Il s'agit de la mise à jour des règlements de copropriétés antérieurs à 1965 ou l'adaptation du règlement de copropriété par rapport à certains changements dans l'immeuble.

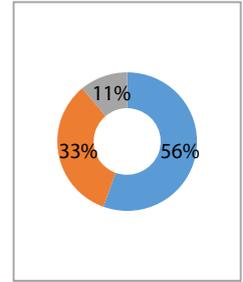
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

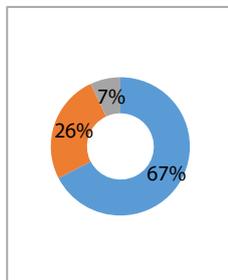
Les situations qui requièrent une modification du règlement de copropriété étant très variables (cession d'une partie commune, suppression d'un élément collectif...), le temps nécessaire à la réalisation de cette prestation est donc tout aussi variable. Très peu de syndicats s'aventurent à mentionner un montant fixe quel que soit le cas de figure. Les syndicats privilégient par conséquent une tarification au coût horaire ou bien remettent la fixation des honoraires à une prochaine assemblée générale.

PUBLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

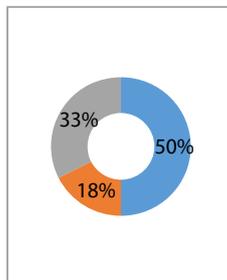
DEFINITION

Il s'agit de l'inscription du règlement de copropriété au fichier immobilier via un notaire afin de rendre opposable le document aux tiers.

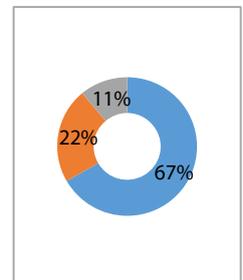
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

De la même manière que pour la modification du règlement de copropriété, la tarification à la vacation horaire est privilégiée par le syndic.



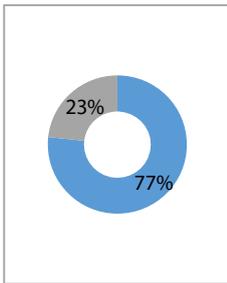
PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES (1/2)

DEFINITION

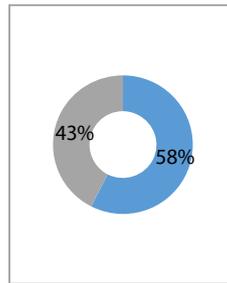
Les déclarations de sinistres affectant les parties communes ne peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire. En revanche, la prise de mesures conservatoires, la participation à d'éventuelles réunions d'expertise ainsi que le suivi du dossier peuvent faire l'objet d'une rémunération spécifique. Le temps de déplacement sur les lieux peut également faire l'objet d'une facturation.

DEPLACEMENTS SUR LES LIEUX

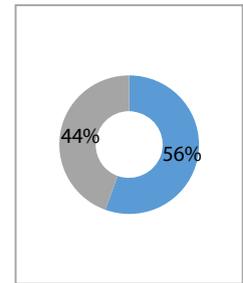
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



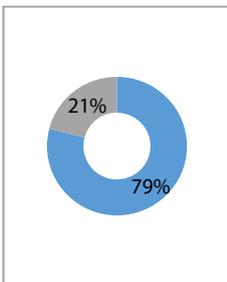
LYON



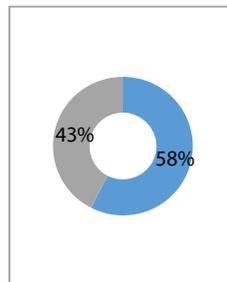
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

PRISE DE MESURES CONSERVATOIRES

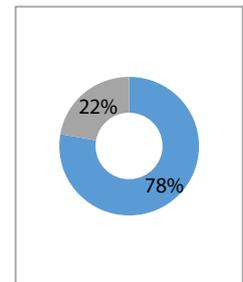
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



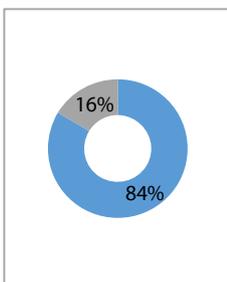
LYON



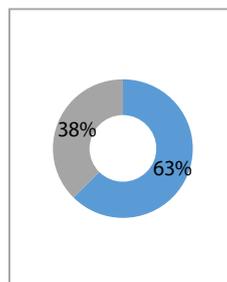
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

ASSISTANCE AUX MESURES D'EXPERTISE

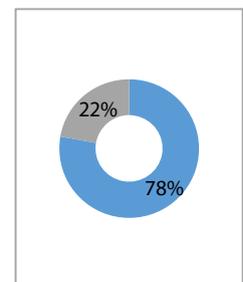
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



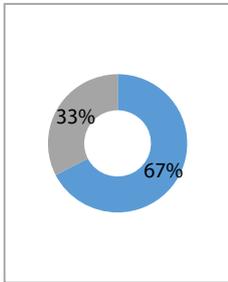
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG



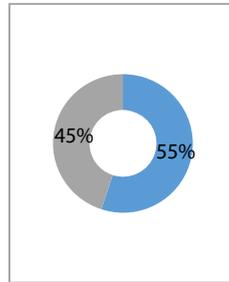
PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES (2/2)

SUIVI DU DOSSIER AUPRES DE L'ASSUREUR

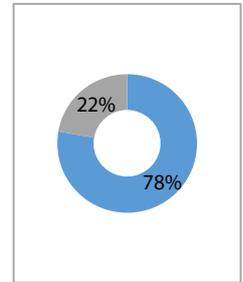
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

Les dossiers "sinistre" étant par essence aléatoires, il n'est pas étonnant de constater qu'une majorité de syndicats facturent le suivi de ces dossiers au coût horaire.

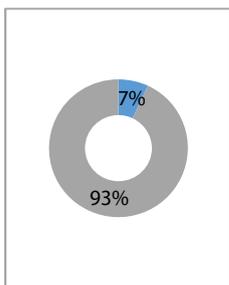
PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (1/2)

DEFINITION

Cette section intègre les prestations facturées par le syndic au titre du suivi des contentieux contre tiers (à l'exception des contentieux de recouvrement, objets d'une section dédiée).

MISE EN DEMEURE

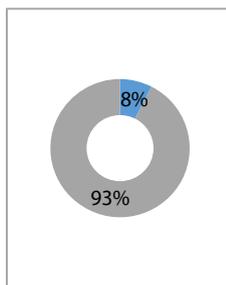
PARIS



48 €



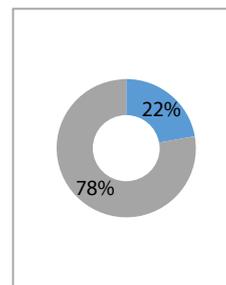
ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



51 €



LYON



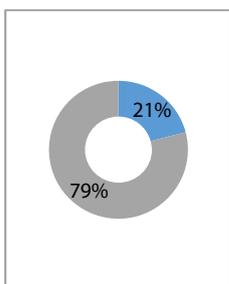
42 €



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

CONSTITUTION DU DOSSIER TRANSMIS A L'AVOCAT

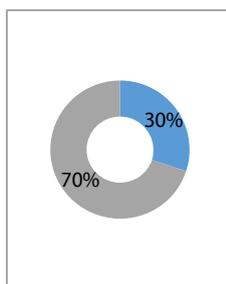
PARIS



256 €



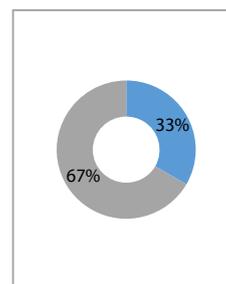
ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



303 €



LYON



223 €



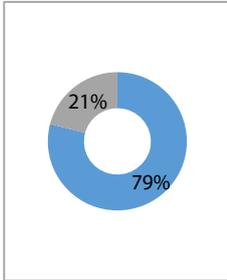
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG



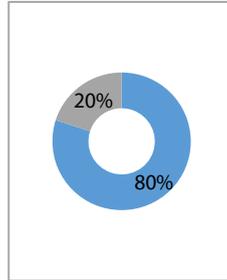
PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (2/2)

SUIVI DU DOSSIER TRANSMIS A L'AVOCAT

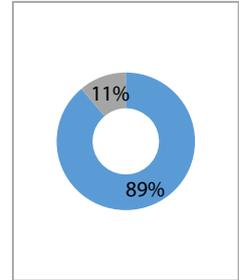
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

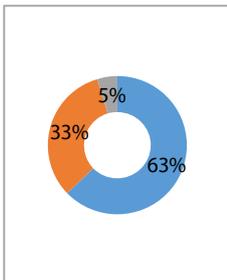
Il apparaît que le recours à une tarification au coût horaire des prestations relatives aux contentieux contre tiers est plus répandu à Lyon qu'en Ile-de-France. Notamment en ce qui concerne la mise en demeure, où près de 22% des syndicats lyonnais optent pour cette tarification contre 7% à Paris.

ACQUISITION OU DISPOSITION DE PARTIES COMMUNES

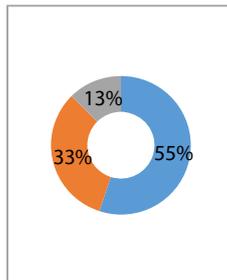
DEFINITION

Le syndicat peut parfois être amené à acquérir une partie privative (par exemple un appartement devenant une loge) ou, à l'inverse, céder une partie commune à un copropriétaire ou à un tiers (par exemple la cession d'une partie d'un couloir à un copropriétaire souhaitant agrandir son appartement). Dans tous les cas, ces opérations nécessitent des diligences spécifiques pour le syndic et font l'objet d'une facturation dédiée.

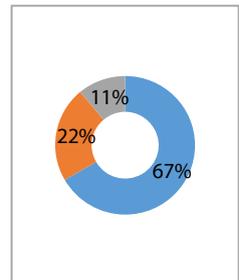
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

Il n'est pas forcément étonnant de constater qu'une majorité de syndicats affichent une facturation au coût horaire dans le cadre de l'acquisition ou d'une cession de parties communes. En effet, cette prestation doit souvent être initiée préalablement à l'assemblée générale afin de soumettre aux copropriétaires un projet d'acquisition ou de cession. Par voie de conséquence, seule une proportion limitée des syndicats prévoient une rémunération décidée en AG (1/3 des syndicats en Ile-de-France et 22% à Lyon).

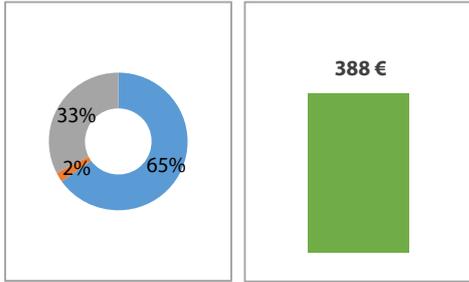


REPRISE DE COMPTABILITE SUR EXERCICES NON APPROUVES OU NON REPARTIS

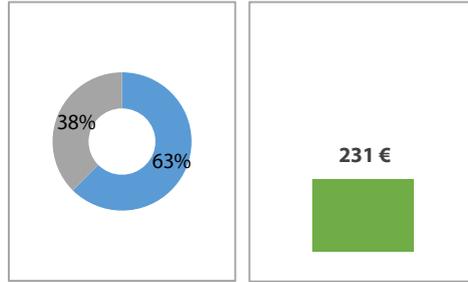
DEFINITION

Lorsque les comptes du syndicat n'ont pas été approuvés ou répartis, le nouveau syndic, à l'issue de sa nomination, doit reprendre l'intégralité de l'exercice comptable précédent son mandat. Cette prestation peut être facturée en sus des honoraires de base.

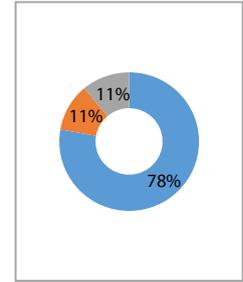
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

COMMENTAIRES

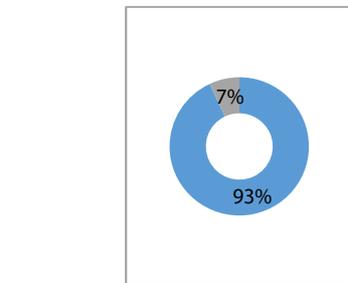
Sans surprise, les syndicats ont massivement recours à la facturation au coût horaire pour cette prestation dont la durée dépend de la qualité de la tenue comptable du précédent syndicat. On constate néanmoins que certains syndicats prévoient une facturation forfaitaire, dont le montant moyen s'élève à 388 €, ce qui apparaît tout à fait raisonnable.

REPRESENTATION DU SYNDICAT AUX ASSEMBLEES GENERALES D'UNE STRUCTURE EXTERIEURE

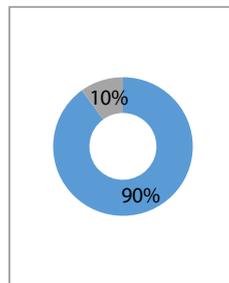
DEFINITION

Le syndicat, en tant que mandataire social, peut être amené à représenter le syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale d'une ou plusieurs entités auxquelles le syndicat appartient. Dans une très grande majorité des cas il s'agit de représenter le syndicat lors de l'assemblée générale d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une association foncière urbaine libre (AFUL).

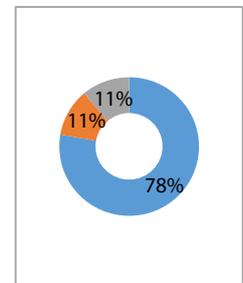
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

COMMENTAIRES

L'horaire et la durée de ces assemblées générales étant très variables, il n'est pas étonnant de voir que plus de 80% des syndicats facturent cette prestation à la vacation horaire.

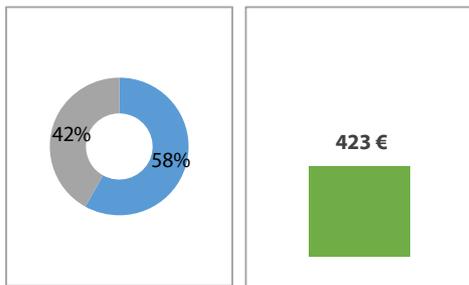


CONSTITUTION ET SUIVI D'UN DOSSIER D'EMPRUNT SOUSCRIT AU NOM DU SYNDICAT

DEFINITION

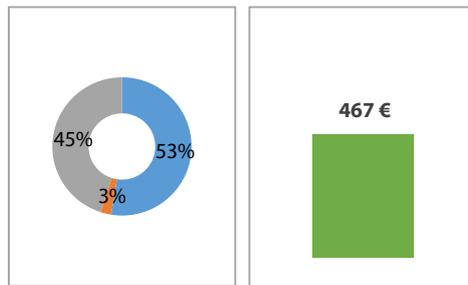
Lorsque le syndicat doit réaliser des investissements importants, il peut recourir à un emprunt collectif afin de financer ces investissements. Le syndic est chargé de faire voter en assemblée générale les conditions du prêt (montant, durée, taux). Il est également chargé de transmettre l'intégralité du dossier à l'organisme prêteur (PV d'AG, devis, liste des copropriétaires...), de définir les quotes-parts de chaque copropriétaire souscrivant à l'emprunt collectif et d'encaisser les fonds.

PARIS

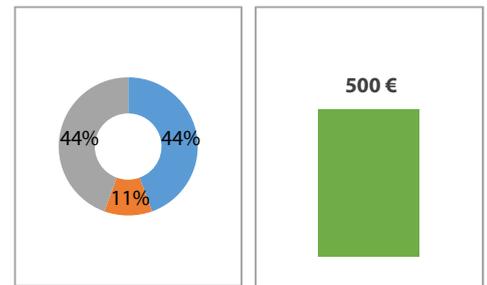


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



COMMENTAIRES

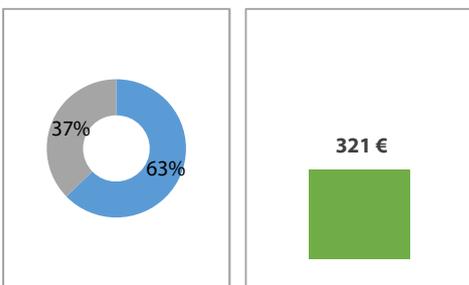
Il est intéressant de noter que ce poste est l'un des seuls où les tarifs pratiqués à Lyon sont supérieurs aux tarifs parisiens.

CONSTITUTION ET SUIVI D'UN DOSSIER DE SUBVENTION ACCORDE AU SYNDICAT

DEFINITION

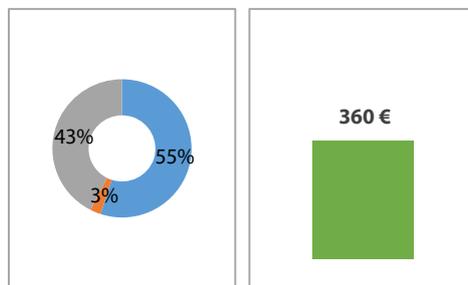
A la différence de l'emprunt, la subvention n'est pas remboursable et est versée en fonction de la situation juridique et fiscale des copropriétaires. Le syndic est chargé de vérifier l'éligibilité de l'immeuble aux éventuelles subventions ainsi que de constituer le dossier de subvention auprès des organismes chargés de verser ces subventions. Le syndic doit ensuite faire voter les travaux en assemblée générale, les faire exécuter et signaler l'achèvement des travaux auprès des organismes afin que ces derniers procèdent au versement.

PARIS

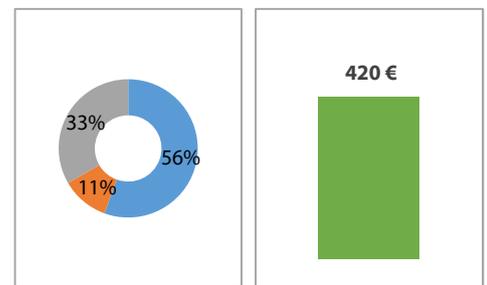


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



COMMENTAIRES

Comme pour le suivi d'emprunt, cette prestation présente la particularité de présenter une facturation plus importante à Lyon qu'à Paris.

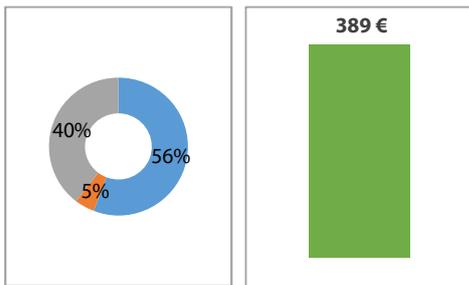


IMMATRICULATION INITIALE DU SYNDICAT

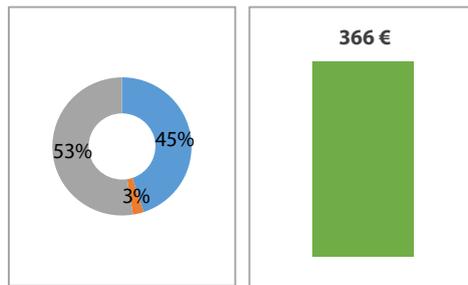
DEFINITION

Imposée par la Loi ALUR, l'immatriculation de l'ensemble des copropriétés françaises doit être réalisée d'ici le 31 décembre 2018. Les syndicats ont en effet jusqu'au 31 décembre 2016 pour immatriculer les copropriétés de plus de 200 lots principaux, jusqu'au 31 décembre 2017 pour les copropriétés comptant entre 51 et 200 lots principaux et jusqu'au 31 décembre 2018 pour les autres. Le syndic a la possibilité de facturer l'immatriculation initiale du syndicat, il ne peut en revanche facturer la mise à jour des informations.

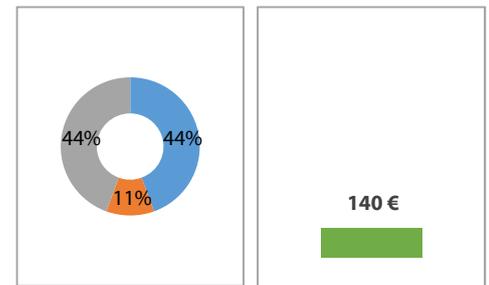
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

Les montants prévus au titre de l'immatriculation initiale du syndicat diffèrent très fortement d'un syndicat à l'autre. A Paris, les tarifs s'échelonnent de 60 € à 1800 €, soit un rapport de 1 à 30. La mise en ligne, début novembre 2016, du site internet dédié à l'immatriculation des syndicats permettra certainement à certains cabinets d'y voir plus clair quant à leur charge de travail et ainsi de revoir leur tarification à la baisse.



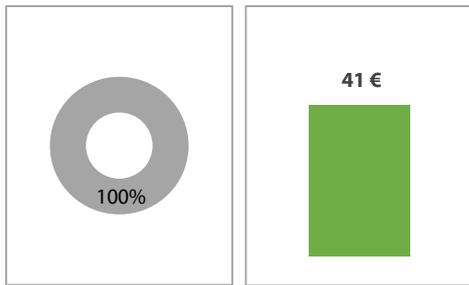
FRAIS DE RECOUVREMENT (1/3)

DEFINITION

Le syndic bénéficie d'une palette assez large de dispositifs lui permettant d'assurer le recouvrement des charges. De la simple mise en demeure à la procédure judiciaire, plusieurs étapes intermédiaires viennent en effet s'intercaler.

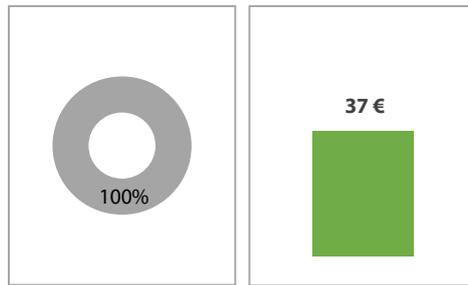
MISE EN DEMEURE

PARIS

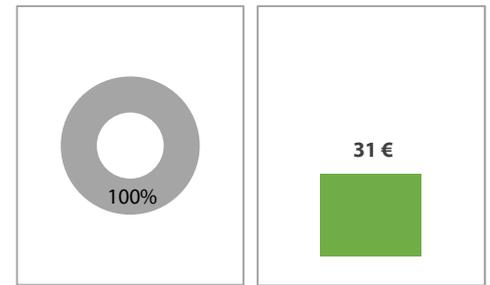


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

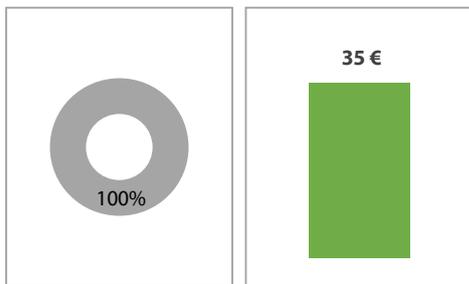


LYON



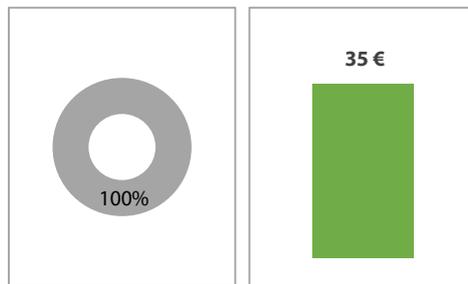
RELANCE APRES MISE EN DEMEURE

PARIS

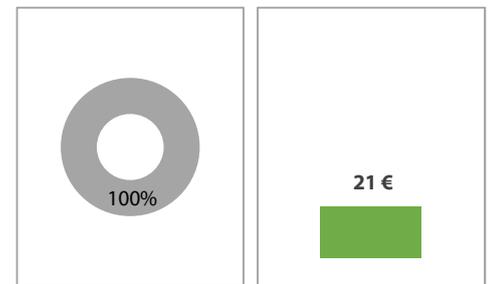


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

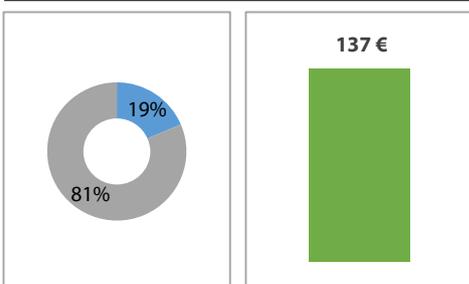


LYON



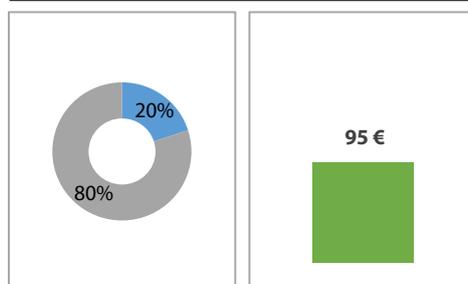
PROTOCOLE D'ACCORD

PARIS

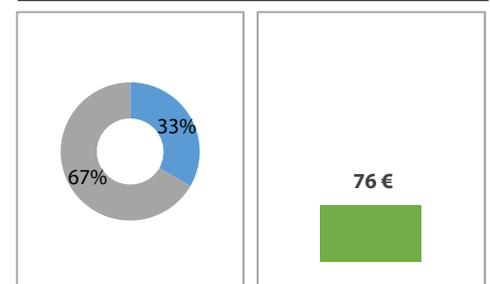


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON

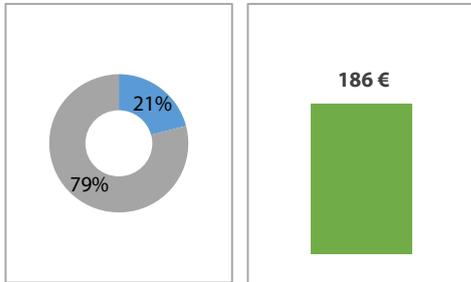




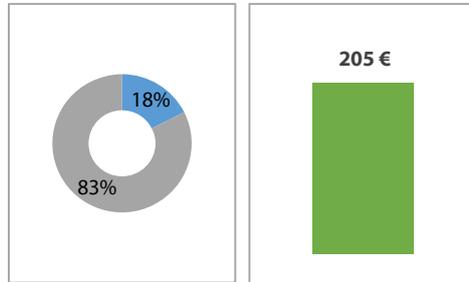
FRAIS DE RECOUVREMENT (2/3)

CONSTITUTION D'HYPOTHEQUE LEGALE

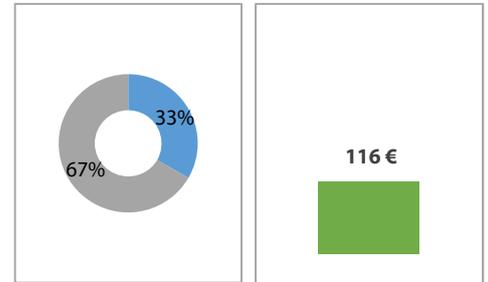
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

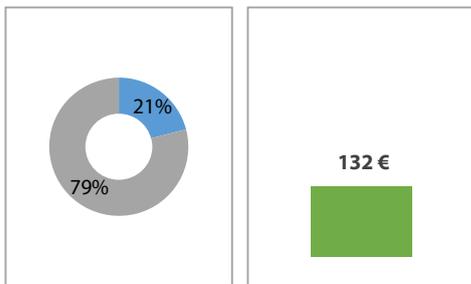


LYON

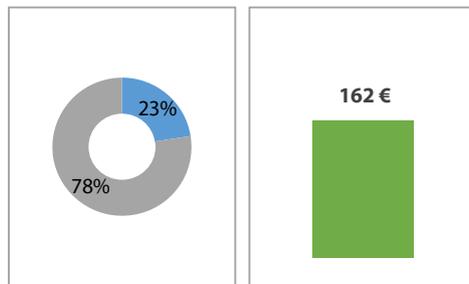


MAIN-LEVEE D'HYPOTHEQUE

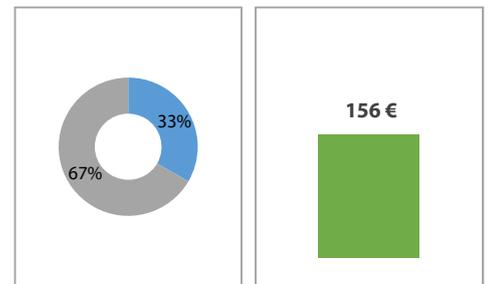
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



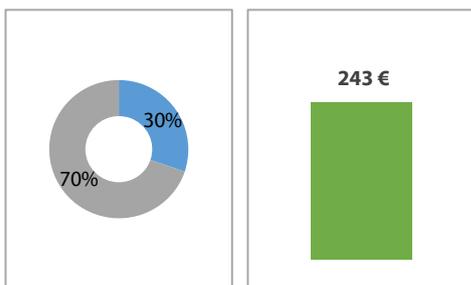
LYON



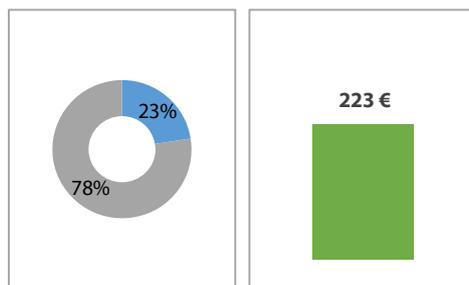
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

INJONCTION DE PAYER

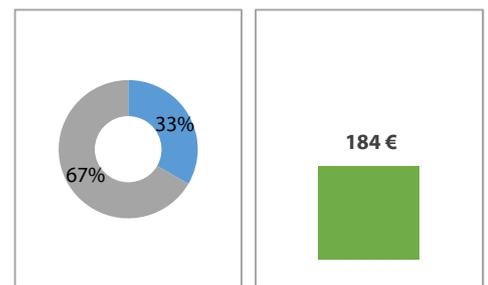
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

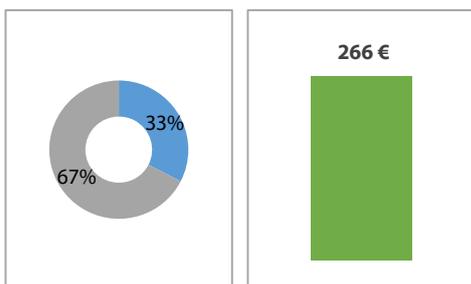


LYON

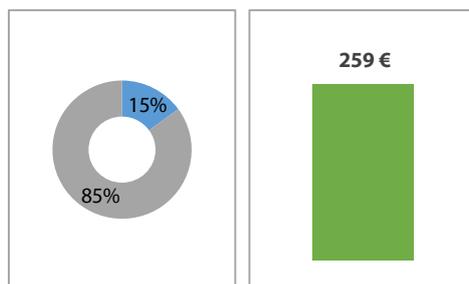


CONSTITUTION DU DOSSIER TRANSMIS A L'AUXILIAIRE DE JUSTICE

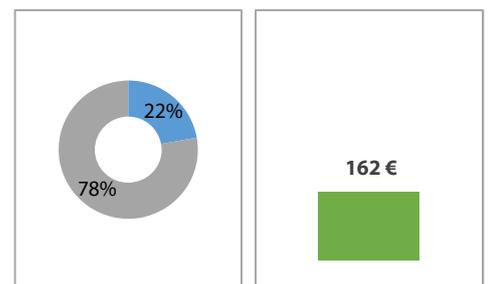
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



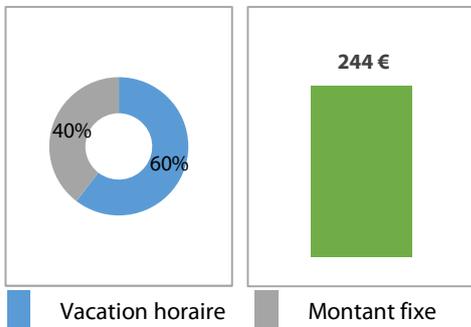
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG



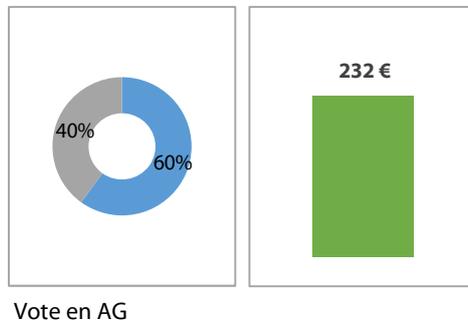
FRAIS DE RECOUVREMENT (3/3)

SUIVI DU DOSSIER TRANSMIS A L'AVOCAT

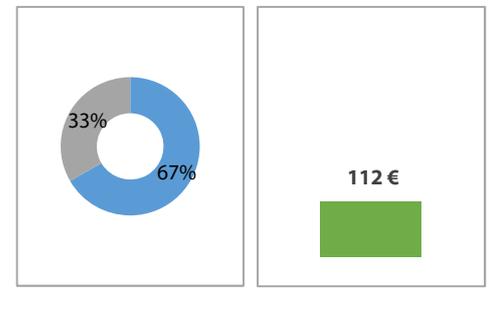
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



Vacation horaire

Montant fixe

Vote en AG

COMMENTAIRES

Les honoraires de recouvrement sont en moyenne 5% plus élevés à Paris que dans le reste de l'Ile-de-France. L'écart entre Paris et Lyon est, en revanche, beaucoup plus sensible : 55% en moyenne. Cet écart s'explique notamment par des honoraires plus élevés pratiqués à Paris pour la mise en place d'un protocole d'accord avec un copropriétaire débiteur : 137 € à Paris contre 76 € à Lyon.



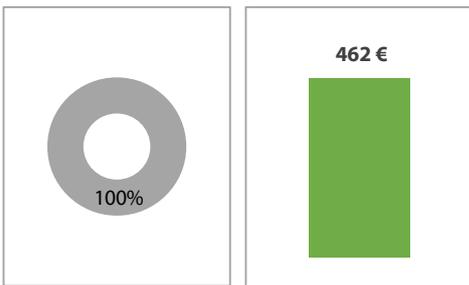
MUTATIONS

DEFINITION

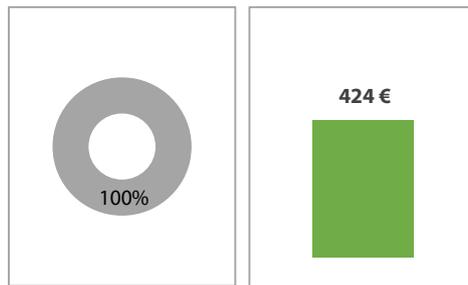
Les honoraires facturables par le syndic au titre d'une mutation se limitent à deux postes : la réalisation de l'état daté (ou questionnaire syndic) transmis au notaire et la réalisation d'une opposition sur vente. Pour rappel, un décret d'application de la Loi ALUR (non paru à ce jour) doit plafonner le montant facturé par le syndic au titre de la réalisation de ces prestations. Une troisième prestation, initialement prévue au contrat-type (délivrance d'un certificat Art. 20), a été annulée par un arrêt du Conseil d'Etat en Octobre 2016.

ETAT DATE

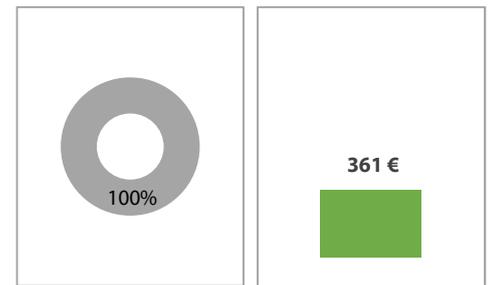
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



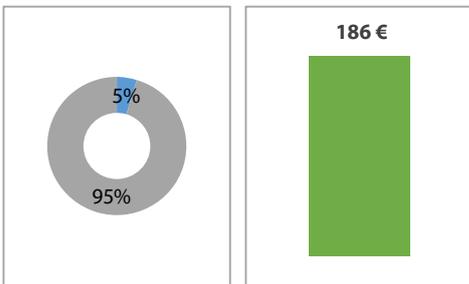
LYON



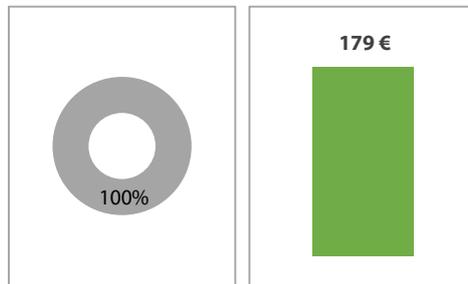
■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

OPPOSITION SUR VENTE

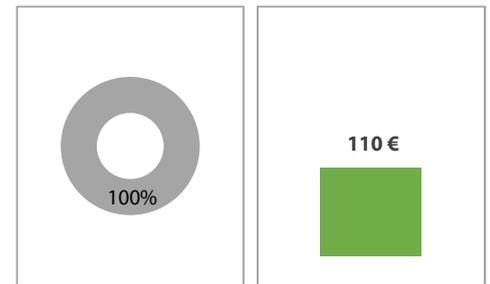
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



■ Vacation horaire ■ Montant fixe ■ Vote en AG

COMMENTAIRES

Il est intéressant de noter que, par rapport au reste de l'Ile-de-France, un état daté est facturé en moyenne 10% plus cher à Paris. Cet écart grimpe à 28% lorsque l'on compare les tarifs parisiens avec les tarifs pratiqués à Lyon.



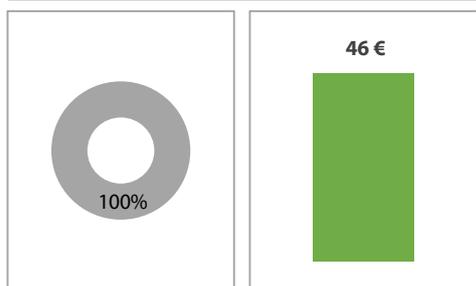
FRAIS DE DELIVRANCE DES DOCUMENTS SUR SUPPORT PAPIER (1/2)

DEFINITION

Le syndic est en droit de facturer la délivrance de copies sur support papier à tout copropriétaire en faisant la demande. La transmission de documents par voie électronique ne peut, en revanche, faire l'objet de facturation.

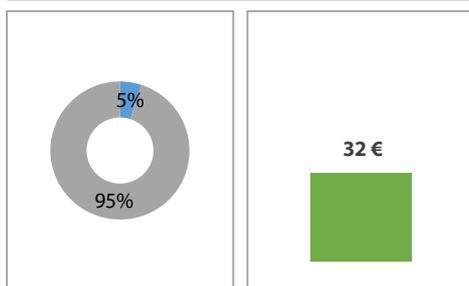
CARNET D'ENTRETIEN

PARIS

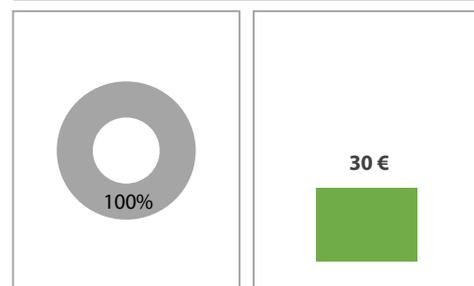


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

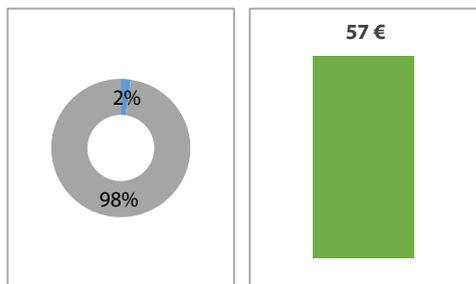


LYON



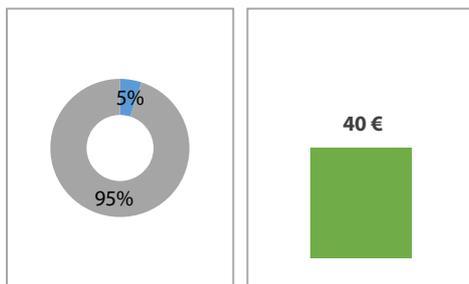
DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PARIS

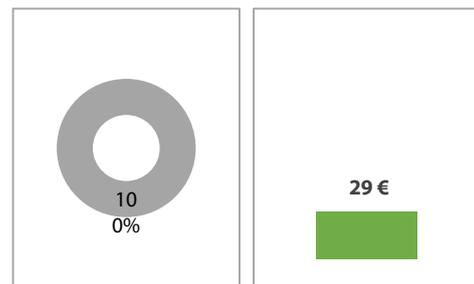


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

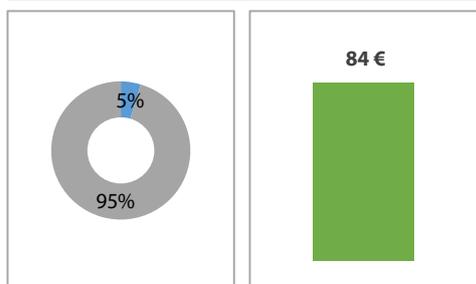


LYON



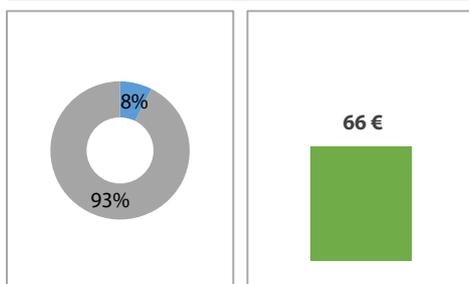
INFORMATIONS NECESSAIRES A LA REALISATION D'UN DPE

PARIS

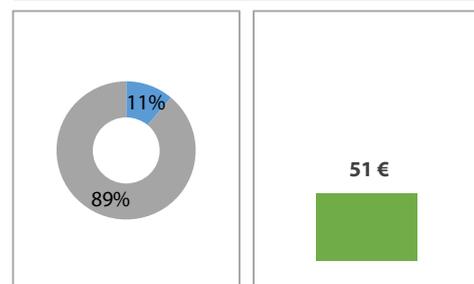


Vacation horaire Montant fixe Vote en AG

ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON

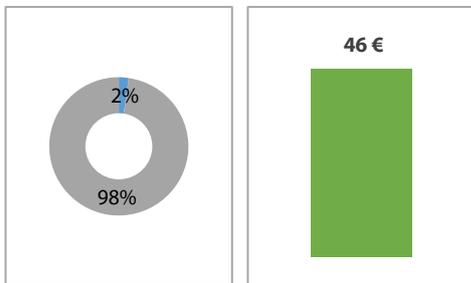




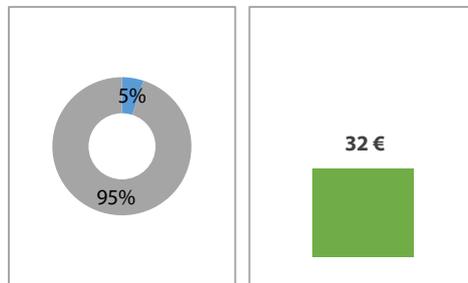
FRAIS DE DELIVRANCE DES DOCUMENTS SUR SUPPORT PAPIER (2/2)

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

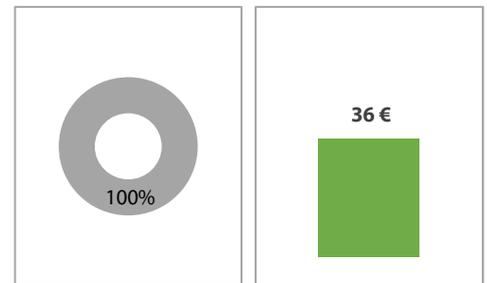
PARIS



ILE-DE-FRANCE (HORS PARIS)



LYON



 Vacation horaire  Montant fixe  Vote en AG

COMMENTAIRES

Les tarifs pratiqués par les syndicats parisiens sont, de loin les plus importants. Le différentiel atteint en moyenne 38% avec le reste de l'Ile-de-France et même 60% par rapport aux tarifs pratiqués à Lyon.