

## La fiche obligatoire d'information sur les prix et prestations du syndic

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les syndicats devront obligatoirement joindre à leur projet de contrat un nouveau document.

### QUEL DOCUMENT ?

La « fiche d'information sur les prix et prestations proposées » doit obligatoirement suivre un modèle standardisé, annexé à l'arrêté du 30 juillet 2021 et publié au Journal officiel du 9 septembre 2021. Aucune information ne peut être soustraite ou ajoutée à ce modèle.

**TEXTES DE RÉFÉRENCE :**

- Ordonnance du 30 octobre 2019
- Arrêté du 30 juillet 2021

### QUELLES MODALITÉS DE TRANSMISSION ?

Cette fiche d'information devra être transmise au conseil syndical avec le projet de contrat de syndic, lors de la mise en concurrence et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Comme pour la fiche d'information précontractuelle dans d'autres activités immobilières, il est conseillé de s'aménager une preuve de la communication effective de ce document (accusé de réception, double exemplaires signés par le destinataire...).

### QUELLES INFORMATIONS ?

Les informations qui doivent figurer sur la fiche du syndic sont notamment:

- les principaux éléments sur l'identification du contrat du syndic (par exemple, le numéro de matricule du syndic, le titulaire de la carte professionnelle...);
- les éléments sur la copropriété concernée (le numéro d'immatriculation, le nombre de lots de la copropriété...);
- la durée du contrat;
- la quotité des heures ouvrables et les horaires de disponibilité;
- le contenu du forfait (prestations obligatoires relatives aux assemblées, prestations optionnelles comme les assemblées supplémentaires et les réunions avec le conseil syndical);
- les prestations particulières non comprises dans le forfait, en précisant si elles sont rémunérées au temps passé ou tarif forfaitaire total proposé : prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires, aux travaux et aux études techniques, aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement), et les prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres;
- la tarification pratiquée pour les principales prestations applicables au seul copropriétaire concerné (frais de recouvrement, frais et honoraires relatifs aux mutations que sont l'état daté ou l'opposition, frais relatifs à la tenue d'une assemblée à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires pour des questions concernant leurs droits et obligations).

### QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE DÉFAUT DE TRANSMISSION ?

La sanction du manquement à cette obligation sera **passible d'une amende de 15.000€ maximum** pour une personne morale.

# Fiche pratique

## FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

### 1. Informations générales

Identification du syndic	Nom : Dénomination sociale : Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de ... N° d'identification : Titulaire de la carte professionnelle .... n° ..., délivrée le ... par ... Adresse :
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : N° d'immatriculation : Nombre de lots de la copropriété : - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : ... - Autres lots : ...
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de .....
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du ..... au ..... de ..... à ..... et de ..... à ..... Sauf (le cas échéant) le(s) ..... de ..... à ..... et de ..... à .....
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :  <b>Accueil</b> <i>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</i> Physique <input type="checkbox"/> Téléphonique <input type="checkbox"/> Du ..... au ..... de ..... à ..... et de ..... à ..... sauf ..... de ..... à ..... et de ..... à .....

### 2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :  ...€ HT, soit ...€  TTC. Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui, selon les modalités suivantes :
---

#### 2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : ... Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : ... heure(s) ... Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : ... heures ... L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de ..... heures à ..... heures.

#### 3.4. Prestations relatives aux litiges

Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice pour l'assurance « protection juridique »
Suivi du dossier transmis à l'avocat

#### Suivi du dossier auprès de l'assureur

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à ...% du coût horaire TTC prévu au point 3.

#### 3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

### 4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

#### - Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : ... € TTC  
Relance après mise en demeure : ... € TTC

#### - Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : ... € TTC  
(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)  
Opposition sur mutation : ... € 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

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : ... € TTC.

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

#### Comprises dans le forfait sur décision des parties

<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
de l'assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à heures à ... heures.	
<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> Non
du conseil syndical d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire de ... heures.	

pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées

pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon ... € /heure HT, soit ... € /heure TTC.

#### Comprises dans le forfait

pour des prestations pouvant donner lieu au versement d'une rémunération forfaitaire mensuelle, au choix :

pour des prestations d'une durée de ... € /heure HT, soit ... € /heure TTC ;

#### Comprises dans le forfait pour des prestations et visites supplémentaires

Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
<input type="checkbox"/>	..... € TTC
<input type="checkbox"/>	..... € TTC
<input type="checkbox"/>	..... € TTC

#### Comprises dans le forfait pour des prestations et matérielles relatives aux sinistres

Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
<input type="checkbox"/>	..... € TTC
<input type="checkbox"/>	..... € TTC
<input type="checkbox"/>	..... € TTC
<input type="checkbox"/>	..... € TTC

Le modèle de fiche obligatoire d'information sur les prix et prestations du syndic est disponible :

- pour les sociétaires de la SOCAF en téléchargement sur leur espace personnel

- pour les abonnés de la revue non-sociétaires sur demande à l'adresse email [redaction@socaf.fr](mailto:redaction@socaf.fr)