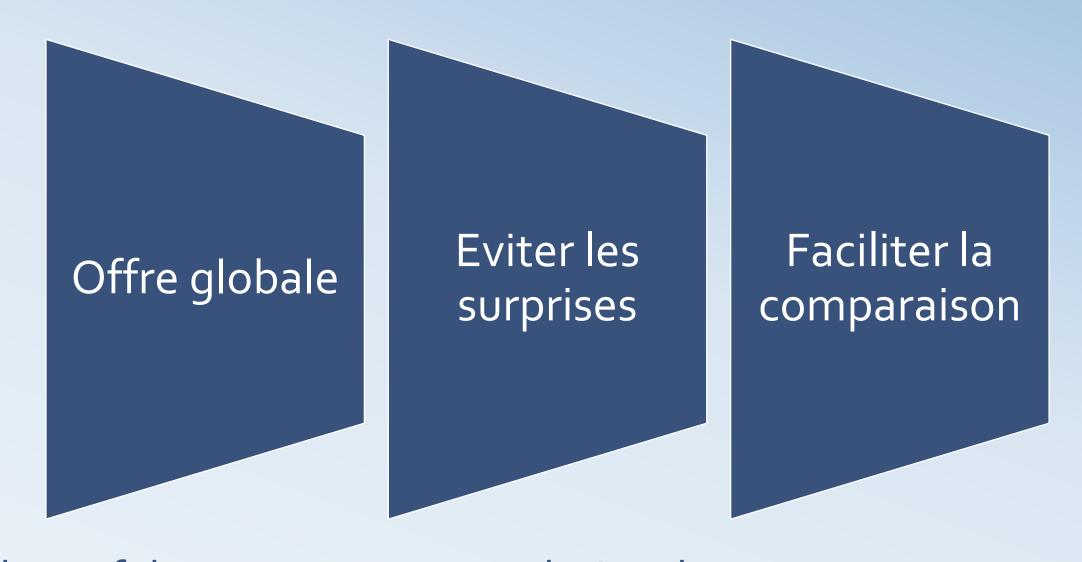
# Présentation du Contrat de Syndic ALUR

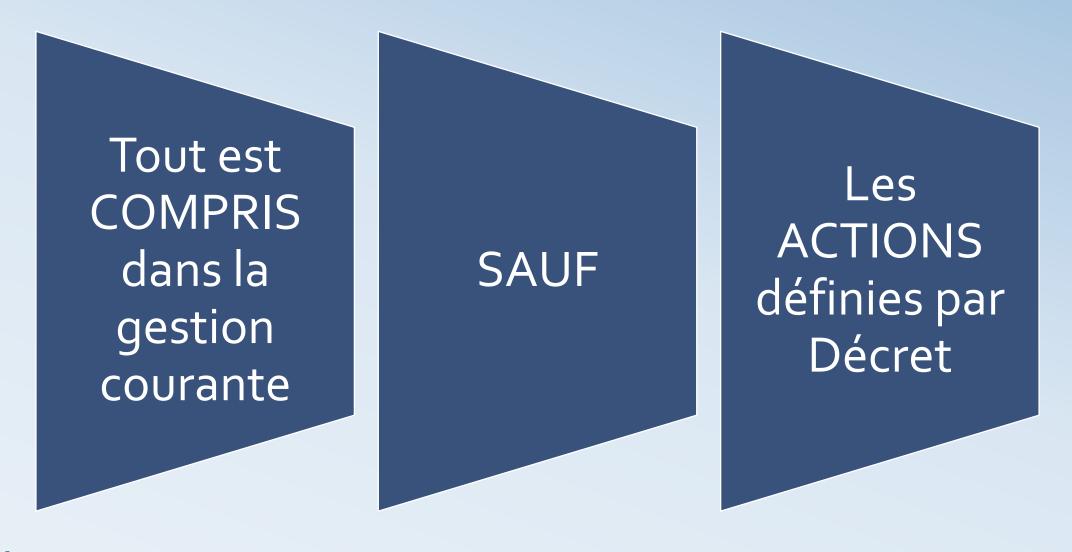
# Dupouy Flamencourt

Géomètre-Expert & Administrateur de Biens





Objectif du nouveau contrat de Syndic ALUR



Idée Directrice

#### Missions courantes

- Comptabilité
- Encaissement
- Paiement
- Gestion des contrats
- Gestion de l'entretien de la copropriété
- Sinistre (en partie)

#### Nouvelles Missions

- Photocopies
- Tenue d'une AG
- Recouvrement
- Gestion des gardiens
- Gestion des Fluides
- Tenue du compte bancaire séparé
- Immatriculation de la copropriété
- Mise en place de la Fiche synthétique

Nouvelles Missions incluses dans la Gestion Courante

#### Frais de photocopies

- Toutes photocopies dont celles pour les convocations, les procès verbaux, les mailings ...etc
- Attention! Les frais de timbres son exclus.

#### Tenue de l'Assemblée Générale

- Proposition du syndic sur une durée et une tranche horaire pour la tenue de l'AG.
- La tenue des conseils syndicaux est intégrée ou non dans la gestion courante selon les besoins de la copropriété.

# Recouvrement des impayés

- Frais de la relance simple inclus
- Frais de constitution de dossier pour l'huissier inclus
- Frais de constitution de dossier pour l'avocat inclus
- Suivi des dossiers de recouvrement inclus
- Frais de mise en demeure EXCLUS

#### Gestion des gardiens et employés d'immeuble

- Inclus : contrat, paies, licenciement, retraite, remplacement , contrôle URSAAF....Etc
- Inclus MAIS nouveau : entretien biennal dans le cadre du Compte Personnel de Formation (CPF)

#### Gestion des Fluides

• La gestion des fluides (eaux, chauffage...) est incluse dans la gestion courante.

# Tenue du compte bancaire séparé

- Frais d'ouverture et de gestion du compte bancaire séparé inclus dans la gestion courante.
- Frais de tenue d'un compte travaux ou d'épargne inclus.
- Rappel : zéro frais bancaire actuellement avec Dupouy-Flamencourt

#### Immatriculation des Copropriétés

- En attente du décret d'application
- SAUF la 1ère immatriculation

#### Mise en place de la Fiche Synthétique

- Fiche Financière et Technique de la copropriété, En attente du décret d'application
- Notre service "Maîtrise d'Œuvre" vous présentera son offre pour la partie Technique dite "Diagnostic Technique Global".



- Listés par Décret
- Mis à jour chaque année par le Conseil Nationale de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI)

# Missions Exclues de la gestion courante

- Travaux votés en AG hors budget courant
- Procédure (hors recouvrement)
- Sinistre (en partie)
- AG supplémentaire
- Tenue des Conseils Syndicaux
- Demande de subventions ou de prêts

Ces Missions font l'objet d'Honoraires complémentaires

#### Travaux votés en AG hors Budget

- Honoraires sur les travaux calculés en HT sur le montant HT des travaux.
- Obligation de présenter en AG un tarif dégressif.

#### Procédure (hors recouvrement)

- Courrier de mise en demeure
- Constitution du dossier à l'avocat
- Suivi du dossier
- Assistance aux Expertises

## Ces Missions font l'objet d'Honoraires complémentaires

#### Sinistre (hors gestion courante)

- Les déplacements sur lieux
- La prise de mesures conservatoires
- Le suivi du dossier
- L'assistance aux Expertises

#### Pour mémoire : sinistre inclus dans la gestion courante

- La déclaration du sinistre
- Le règlement des indemnités aux bénéficiaires
- Le suivi des travaux de remise en état des parties communes.

Ces Missions font l'objet d'Honoraires complémentaires après déduction des sommes versées par l'assureur au syndic pour diligence.

#### Assemblée Générale Supplémentaire

- Préparation et convocation de l'AG
- Tenue de l'AG
- Cette mission peut être incluse dans la gestion courante.

#### Tenue des Conseils Syndicaux

• Cette mission peut être incluse dans la gestion courante.

Demande de subventions ou d'emprunts bancaires

Ces Missions font l'objet d'Honoraires complémentaires



- Listés par Décret
- Mis à jour chaque année par le Conseil Nationale de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI)

Exclusions n'entraînant pas d'honoraire supplémentaire pour le syndic

# Autres Exclusion de la gestion courante

- Archivage des données par une société extérieure par vote de l'AG
- Service d'accès en ligne aux documents dématérialisés.

Ces Missions ne peuvent faire l'objet d'honoraire supplémentaire de la part du syndic. Elles sont facturées directement.



- Listés par Décret
- Mis à jour chaque année par le Conseil Nationale de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI)

Exclusions faisant l'objet d'honoraires supplémentaires facturées à un copropriétaire.

#### Frais et Honoraires aux seuls Copropriétaires

- Mise en demeure pour recouvrement
- Relance simple après mise en demeure
- Déclaration de sinistre entre parties privatives
- Etat daté lors de mutation (frais plafonnés en attente du décret)
- Opposition sur mutation
- Certificat selon article 20-2 lors de mutation
- Copie de documents

# Ces Missions font l'objet d'Honoraires facturés aux seuls copropriétaires

# Le Contrat de Syndic ALUR

# Dupouy Flamencourt

Géomètre-Expert & Administrateur de Biens



# Un principe : Gagnant-Gagnant

- Rechercher un équilibre entre les anciens tarifs à la prestation et un tarif forfaitaire ajusté.
- S'appuyer sur l'existant et les pratiques actuelles de notre portefeuille.
- Établir des moyennes tarifaires à partir de nos statistiques.
- Créer des mécanismes simples pour éviter toutes erreurs de facturation.

- Intégrer les frais supplémentaires dans nos honoraires de Gestion courante
- Forfaitiser certains frais
- Mutualiser d'autres frais entre copropriétés
- Faire abstraction aujourd'hui des missions non connues

	AVANT ALUR	APRES ALUR
Gestion courante	А	Z
Photocopie	В	
Tenue AG	С	
Recouvrement	D	
Gardiens		
Fluides		
Compte bancaire		
Immatricul.	(F)	
Fiche Synthé.	(G)	
Total	Z	Z

#### Photocopies

- Les célèbres frais de photocopies sont inclus dans la gestion courante
- Calcul statistique : entre 10 et 20 euros par lots principaux selon la taille des copropriétés

#### Principe retenu

- Application des frais 2015 dans la gestion courante
- Si les frais 2015 sont inférieurs au coût par lot, application du forfait par lot.

TYPE DE COPROPRIETE	FORFAIT PHOTOCOPIE PAR LOT
Moins de 20 lots	Forfait 160 €
21 à 50 lots	10 € /lot
51 à 100 lots	13 € / lot
101 à 150 lots	16 € /lot
Plus de 150 lots	20 € / lot

#### Tenue de l'Assemblée Générale

- L'horaire de la tenue de l'AG est proposé à partir de 18H00
- La durée proposée est de 3heures
- Le nombre de préposé pour la tenue de l'AG doit être prévu dans le contrat.

#### Principe retenu

- La durée de 3 heures a été retenue, elle représente la durée médiane (comprenant un temps de relecture du PV et de sa signature)
- La durée est fixée pour l'ensemble du portefeuille afin d'éviter les erreurs de facturation
- Au-delà des 3 heures, les heures supplémentaires feront l'objet d'une facturation.

TYPE DE COPROPRIETE	FORFAIT TENUE AG
Moins de 20 lots	465€
21 à 50 lots	465€
51 à 100 lots	465€
101 à 150 lots	800 € (2 pers.)
Plus de 150 lots	800 € (2 pers.)

# Tenue d'Assemblée Générale Extraordinaire

- Le nombre d'AGE représente moins de 5% des AG
- Il n'est pas proposé d'AGE dans le contrat
- Il est indiqué un prix forfaitaire par taille de copropriété (tenant compte de sa préparation et de sa tenue et des diffusions)

TYPE DE COPROPRIETE	FORFAIT AG EXTRAORDINAIRE
Moins de 20 lots	9 00 €
21 à 50 lots	1 200 €
51 à 100 lots	1600€
101 à 150 lots	2 500 € (2 pers.)
Plus de 150 lots	15 € / lot avec plancher de 2 500 €

# Tenue des Conseils Syndicaux

- Il n'est pas proposé systématiquement de Conseils syndicaux, ceux-ci diffèrent d'une copropriété à une autre
- Il est possible cependant de fixer dans notre contrat le nombre, l'heure et la durée
- Les honoraires de gestion courante seront augmentés du nombre de vacations horaires.

#### Recouvrement

- La relance simple est incluse dans la gestion courante
- La mise en demeure est facturée 30 € ht au copropriétaire débiteur. Cette augmentation permet de limiter le report de frais sur la gestion courante
- La relance simple après mise en demeure est facturée 15 € ht au copropriétaire débiteur
- Les frais de constitution de dossier à l'huissier, à l'avocat et le suivi des dossiers sont inclus dans la gestion courante (les frais étaient facturés respectivement 111 €, 260 €, vacation horaire).

TYPE DE COPROPRIETE	FORFAIT RECOUVREMENT
Moins de 20 lots	100 € forfait
21 à 50 lots	5 € /lot
51 à 100 lots	4 € / lot
101 à 150 lots	3 € / lot
Plus de 150 lots	3 € / lot

#### Gardiens et Employés d'Immeuble

• Tout le travail lié aux salariés des immeubles est inclus dans la gestion courante.

#### Réajustement

- Les législations nouvelles apportant des changements notoires font l'objet d'une facturation particulière :
  - Entretien biennal dans le cadre du Compte Personnel de Formation (CPF suite à la suppression du DIF) Premier entretien à réaliser en 2015-2016 et facturé 180.00 € TTC
  - Modification de l'ensemble des contrats de travail suite à l'avenant 86 de la convention des gardiens suppression des UV à réaliser en mars 2016
  - Déclarations sociales à faire mensuellement (trimestriellement auparavant) à partir de 2016
- Il est proposé un coût de 135 € TTC par salarié et par an pour réajuster nos honoraires par rapport au travail.

#### Fluides

- La gestion des fluides (eau et chauffage) est incluse dans la gestion courante - nos contrats incluaient déjà cette prestation
- Répartiteur de chauffage : obligatoire au 31/03/2017 en chauffage collectif fera l'objet d'un réajustement des honoraires de la gestion courante.

#### **Comptes Bancaires**

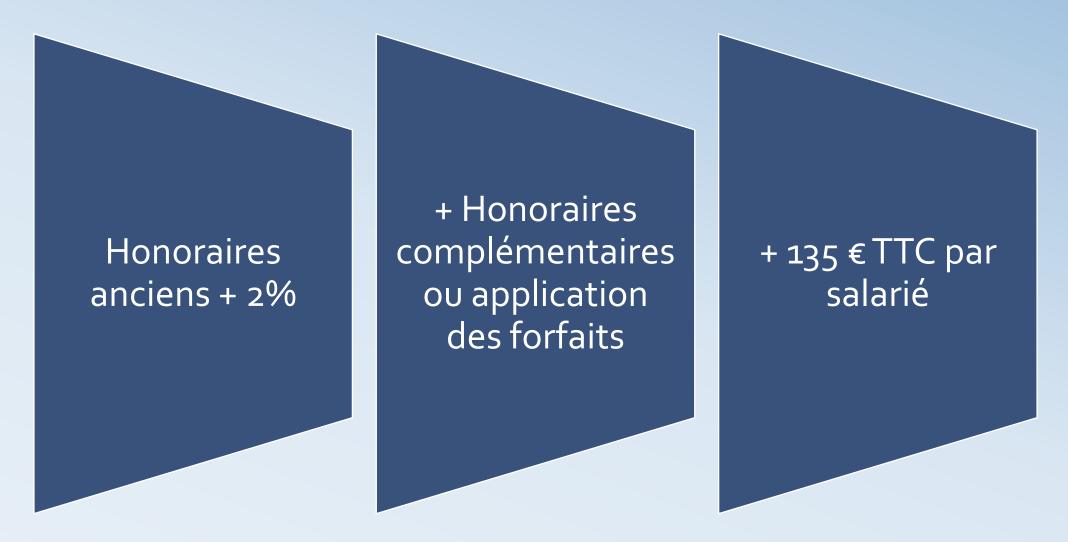
- La gestion des comptes bancaires séparés est incluse dans la gestion courante nos contrats incluaient déjà cette prestation
- Actuellement, vous bénéficiez de la gratuité des frais bancaires à travers nos accords avec la banque Palatine

# Immatriculation & Fiche synthétique

- La gestion de ces 2 nouveaux points est incluse dans la gestion courante
- Ils feront l'objet d'un réajustement des honoraires de la gestion courante
- La création de l'immatriculation sera un travail supplémentaire facturé en dehors de la gestion courante
- En attente des décrets et arrêtés.



- Rechercher un équilibre entre les anciens tarifs à la prestation et un tarif forfaitaire ajusté.
- S'appuyer sur l'existant et les pratiques actuelles de notre portefeuille.
- Établir des moyennes tarifaires à partir de nos statistiques.
- Créer des mécanismes simples pour éviter toutes erreurs de facturation.



Honoraires de la gestion courante du Syndic DUPOUY-FLAMENCOURT Passage de l'ancien contrat au nouveau contrat

- Les nouveaux contrats sont votés entre le 01 avril et le 30 juin 2016 pour les copropriétés ayant un arrêté de compte au 31/12
- Les nouveaux contrats vont s'appliquer à partir du 01 juillet 2016
- L'année 2016 est une année transitoire

# Passage au nouveau contrat de Syndic

- Du 01/01/2016 au 30/06/2016 : ancien contrat
  - Frais de photocopie non inclus pour l'AG
  - Honoraires de tenue d'AG
  - Honoraires de recouvrement
- Du 01/07/2016 au 31/12/2016 : nouveau contrat
  - Tout inclus "sauf"

## Présentation du budget 2016 rectificatif

- Honoraires de gestion courante
  - = (honoraires ancien contrat + honoraires nouveau contrat)/2
- Honoraires supplémentaires
  - Frais de photocopie identique 2015
  - Honoraires de tenue d'AG identique 2015
  - Honoraires de recouvrement identique 2015
  - Complément gardien

# Orientation de la profession

- Mise en concurrence systématique rectifiée.
- Maîtrise des augmentations
- Sérénité des rapports copropriétaires / syndic
- Contrat de 3ans.

# Le Contrat de 3 ans

- Maîtrise des augmentations, nous proposerons un contrat de trois ans sans augmentation
- Sérénité entre les copropriétaires et le syndic, amélioration des rapports, gain d'efficacité
- Proposition d'avantages particuliers au contrat de 3 ans...à définir

Le Contrat de 3 ans - proposition en 2017