



Copropriété

Flash de la DJEF

14 septembre 2021

FICHE D'INFORMATION SUR LE PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSEES PAR LE SYNDIC

[Arrêté du 30 juillet 2021](#) précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic (JORF du 9 septembre 2021)

Afin de favoriser la mise en concurrence des projets de contrats de syndic et de permettre au conseil syndical de les comparer plus facilement, [l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété du 30 octobre 2019](#) a prévu l'obligation pour les syndics de joindre à leurs projets de contrats une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées.

L'arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic complète ces dispositions légales et comporte, en annexe, le modèle de fiche devant être présentée à compter du **1^{er} janvier 2022**.

Cette obligation est sanctionnée selon des modalités rappelées par [l'article 18-1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : tout manquement est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Un cadre impératif est ainsi défini, l'arrêté précisant que : « **le formalisme de la fiche doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée** ».

Cette fiche reprend les seules **prestations substantielles** du contrat de syndic :

- Informations générales : identité du syndic - identification du syndicat (adresse, n° immatriculation, nombre de lots...) – durée du contrat – quotité des heures ouvrables – horaires de disponibilité.
- Forfait : montant de la rémunération forfaitaire pour 12 mois - révision du montant et ses modalités, le cas échéant :
 - **prestations obligatoirement incluses** dans le forfait : visites et vérifications de la copropriété (nombre, durée minimum, en présence ou non du président du conseil syndical, rédaction ou non d'un rapport) – tenue de l'assemblée générale annuelle (durée – plage horaire) ;

- **prestations optionnelles** pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties : tenues d'autres AG à l'exception de celles demandées par un ou plusieurs copropriétaires pour des questions concernant leurs droits ou obligations (durée et plage horaire) – réunions avec le conseil syndical (durée, plage horaire).
- Prestations particulières non comprises dans le forfait : rémunération horaire ou forfaitaire :
 - prestations relatives aux **réunions et visites supplémentaires** ;
 - prestations de **gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres** (déplacement, mesures conservatoires, assistance aux mesures d'expertise, suivi du dossier auprès de l'assureur) ;
 - prestations relatives aux **travaux et aux études techniques** ;
 - prestations relatives **aux litiges et aux contentieux**, hors frais de recouvrement (mise en demeure par lettre RAR, constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier ou à l'assureur « protection juridique », suivi du dossier transmis à l'avocat).
- Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné :
 - frais de recouvrement (mise en demeure par lettre RAR, relance après mise en demeure) ;
 - frais et honoraires liés aux mutations (état daté, opposition) ;
 - préparation, convocation, et tenue de l'assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires pour des questions concernant leurs droits ou obligations (établissement 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).