

Un nouveau contrat-type de syndic amélioré

Le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 qui a modifié celui du 17 mars 1967 a également fait évoluer le contrat-type de syndic défini par le décret 26 mars 2015 lequel est intégré en annexe du décret du 17 mars 1967.

Ce nouveau contrat-type est entré en vigueur depuis le 20 juillet 2020 impliquant que toutes propositions de mandat ou de renouvellement doivent être basées sur le nouveau contrat-type de syndic modifié.

Avant de présenter le nouveau contrat-type, précisons la volonté des pouvoirs publics et les modifications majeures apportées.

I. Les évolutions majeures apportées au contrat-type de syndic

Les modifications opérées sur le contrat-type se concentrent sur deux objectifs essentiels :

- Une mise à jour du contrat qui reprend les nouvelles dispositions légales issues de « l'ordonnance-copropriété » concernant la nomination, révocation ou démission du syndic.
- Un verrouillage des clauses qui présentaient des failles entraînant des abus.

Ainsi le contrat-type de syndic reprend l'ensemble des nouvelles dispositions figurant dans l'article 18 chapitre VII et suivants de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par « l'ordonnance-copropriété » concernant spécifiquement les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs est introduit dans le contrat, la notion de pénalités imputées sur la rémunération du syndic que ce soit en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical ou de la fiche synthétique demandée par un copropriétaire.

Il est à relever que le coût des pénalités en cas de retard de la remise de la fiche synthétique n'est plus défini contractuellement, mais par voie réglementaire.

Et pour cause, la répression des fraudes a relevé que les syndics professionnels mentionnaient dans leur contrat des montants symboliques de l'ordre de un euro. Il est probable que le montant de la pénalité sera le même que pour le retard dans la remise des documents soit 15€.

Par ailleurs, en matière de tenue d'assemblée générale supplémentaire, le syndic ne pourra plus prévoir dans son contrat plusieurs modalités de rémunération en prévoyant un fixe auquel s'ajoute un coût variable en fonction du nombre de lot ou des heures passées.

Il devra prévoir uniquement une majoration du tarif horaire en cas de dépassement de la durée contractuellement convenue.

II. Le contrat-type modifié

Afin de visualiser les modifications apportées sur le contrat-type, sont mis :

- en rouge, les évolutions insérées
- en vert, celles supprimées
- en bleu, celles qui entreront en vigueur à partir du 31 décembre 2020

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante

Numéro d'immatriculation ...

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante

Représentée par en qualité de

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention (préciser) n°, délivrée le par

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de, dont l'adresse est
Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2).

~~Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.~~ **Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.**

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

~~Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).~~

~~Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.~~

~~La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).~~

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

~~4. Démission du syndic~~

~~Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.~~

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété ;

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, 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. 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 (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : € par jour de retard.~~

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) € par jour de retard.

~~Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.~~

~~Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.~~
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties 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 du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de heure (s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

-les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;

-la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

- le syndic ;
 - un ou plusieurs préposé (s).
- (Rayer les mentions inutiles.)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
- l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de ... € hors taxes, soit ... € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés. Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel **au titre des prestations particulières particulières est calculée**, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du **seul** coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises ;
- **soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.**

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|-------------------------|--|
|-------------------------|--|

| | |
|---|--|
| La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures | Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : ... % |
| L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3 | |
| La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1 | |

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|---|---|
| L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic) | (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) |
| La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes | |

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|--|--|
| Les déplacements sur les lieux | |
| La prise de mesures conservatoires | |
| L'assistance aux mesures d'expertise | |
| Le suivi du dossier auprès de l'assureur | |

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de ... %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

~~Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.~~

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée **hors taxes et toutes taxes comprises, en**

application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|---|--|
| La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception | |
| La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) | |
| Le suivi du dossier transmis à l'avocat | |

7.2.7. Autres prestations

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|---|--|
| Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes | (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées) |
| La reprise de la comptabilité sur exercice (s) | |

| | |
|--|--|
| antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) | |
| La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat | |
| La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 | |
| La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat | |
| L'immatriculation initiale du syndicat | |

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

- forfait annuel ... €
- coût horaire ... €/ h
- autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

| PRESTATIONS | DÉTAILS | TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC |
|-------------|---------|---|
|-------------|---------|---|

| | | TARIFICATION PRATIQUÉE |
|---|--|------------------------|
| <p>9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</p> | <p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p> | |
| <p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p> | <p>Etablissement de l'état daté ;</p> <p>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).</p> | |
| <p>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p> | <p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).</p> | |
| <p>9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</p> | <p>Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p> | |

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : ...

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic ... Pour le syndicat ...

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ... à ...

Le syndicat Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

~~(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.~~

(supprimé)

(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

| | PRESTATIONS | DÉTAILS |
|-------------------------|---|--|
| I. - Assemblée générale | I-1° Préparation de l'assemblée générale. | a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | | l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. |
| | I-2° Convocation à l'assemblée générale | a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. |
| | I-3° Tenue de l'assemblée générale. | a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux. |
| | I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale. | a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes. |
| II. - Conseil syndical | II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ; | |

| | | |
|--|--|--|
| | II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire. | |
| III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété | III-7° Comptabilité du syndicat. | <p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> |
| | III-8° Comptes bancaires. | <p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p> |
| | III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire. | <p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | | <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p> |
| | III-10° Autres. | <p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p> |
| | III-11° Remise au syndic successeur. | <p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p> |
| IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété | IV-12° Immatriculation du syndicat. | a) Mise à jour du registre d'immatriculation. |
| | IV-13° Documents obligatoires. | <p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p> |
| | <p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p> | <p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p> |
| | <p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p> | <p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis</p> |

| | | |
|----------------------------|---|--|
| | | ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967. |
| V. - Assurances | V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale. | |
| | V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes. | |
| | V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires. | |
| VI. - Gestion du personnel | VI-19° Recherche et entretien préalable. | |
| | VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels. | |
| | VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail. | |
| | VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des | |

| | | |
|--|--|--|
| | salaires, édition des bulletins de paies. | |
| | VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux. | |
| | VI-24° Attestations et déclarations obligatoires. | |
| | VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité. | |
| | VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs. | |
| | VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. | |
| | VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat. | |

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Annexe 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER
LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE
COMPLÉMENTAIRE

| PRESTATIONS | DÉTAILS |
|---|---|
| I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires | 1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété. |
| II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division : | 4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes. |
| III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres | 6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur. |
| IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965. | |
| V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires) | 10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat. |
| VI. - Autres prestations | 13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de |

| | |
|--|--|
| | <p>dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat ;</p> <p>19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p> |
|--|--|