

Attention aux nombreuses illégalités du nouveau contrat-type de syndic FNAIM-UNIS

I. L'arrêté NOVELLI applicable au 1^{er} juillet 2010....

On s'en souvient peut-être : l'arrêté NOVELLI (dit, à l'ARC, arrêté « *minimum* ») sur les contrats de syndic est applicable au 1^{er} juillet 2010.

Cet arrêté (dont nous dénonçons l'indigence, les ambiguïtés, les contradictions avec certains décrets, ainsi que les « *cadeaux* » qu'il consent aux syndicats, etc. et que nous avons donc attaqué au Conseil d'Etat) a - sur quelques points - modifié l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) [en pire...]. Voici pourquoi la FNAIM a rédigé un nouveau « *contrat-type* » pour s'adapter à cet arrêté.

II. La consultation de la FNAIM sur son contrat-type et la réponse positive de l'ARC

De façon très courtoise le Président de la Fnaim Nationale - René Pallincourt - nous a écrit une lettre dans laquelle il nous adressait son projet de contrat-type et nous demandait de lui faire savoir ce que nous en pensions.

Nous avons répondu à Monsieur Pallincourt :

- que le projet adressé souffrait de nombreux problèmes (illégalités, contradictions, absence de prise en compte intégrale de l'arrêté) ;
- qu'il ne tenait aucun compte du jugement du Tribunal de Grande Instance de Grenoble ayant jugé l'ancien contrat de la Fnaim illégal sur de nombreuses clauses (reprises dans le nouveau projet-type) ;
- que nous étions prêts à en discuter.

Pour cela nous avons rédigé une lettre très argumentée de quatre pages que nous reproduisons ci-dessous.

III. Une consultation qui tourne court

Suite à ce courrier, Monsieur Pallaincourt nous a répondu qu'il fallait donc attendre la décision de la Cour d'Appel concernant le jugement du Tribunal de Grande Instance de Grenoble et qu'il était inutile de se voir avant... Néanmoins la FNAIM n'a répondu à aucun des nombreux autres points évoqués dans notre courrier et s'apprête donc à proposer à ses adhérents d'appliquer dès le 1^{er} juillet un contrat qui est frappé - comme on va le voir - de nombreux vices rédhibitoires.

Question : pourquoi la FNAIM nous a-t-elle consultés si c'est pour ne répondre à aucune de nos objections par ailleurs fondées en droit et passer outre ces objections ? Oui pourquoi ?

Voici la lettre adressée par l'ARC à Monsieur Pallincourt. Le texte du nouveau contrat-type de la Fnaim est communiqué à la suite. (**A noter** : vous devez refuser absolument ce contrat)

**« Monsieur René PALLINCOURT
Président de la FNAIM
129, rue du Faubourg Saint Honoré
75009 PARIS**

Paris, le 25 Mai 2010

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir adressé votre « **nouveau** » contrat-type suite à la parution de l'arrêté NOVELLI.

Vous m'invitez à vous communiquer nos remarques et me proposez une rencontre au besoin. Je vous remercie de ces deux propositions que je retiens.

Nos remarques concernent plusieurs séries de problèmes, à savoir :

1. L'arrêté NOVELLI est - sur certains points - en contradiction avec le décret du 17 mars 1967.

Il convient, dans ces conditions, de ne pas suivre, ni d'appliquer l'arrêté, selon le principe de droit que prévaut toujours - en cas de contradiction - le texte de nature supérieure.

2. Par ailleurs le contrat-type intègre des clauses qui ne tiennent pas compte de certaines dispositions législatives récentes.
3. D'autres clauses de ce contrat-type sont elles-mêmes, selon nous, contraires à l'arrêté NOVELLI.
4. Le « **nouveau** » contrat-type reprend certaines clauses de l'ancien contrat-type.

*Or ces clauses ont, comme vous le savez, été jugées illicites ou abusives par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble et - sauf erreur de ma part – ce jugement n'a pas été infirmé en « **appel** » pour le moment.*

D'autre part, vous ne pouvez ignorer que le Secrétaire à la Consommation a saisi la Commission des Clauses Abusives qui doit se prononcer sur les clauses des contrats de syndic y compris celles de votre contrat-type.

*Il ne nous paraît pas possible que votre « **nouveau** » contrat-type ne tienne pas compte de ces éléments.*

5. Enfin, nous avons également relevé d'autres dispositions contestables.

Revenons sur ces cinq séries de problèmes :

1. Dispositions de l'arrêté NOVELLI contraires au décret de 1967 et reprises dans votre contrat-type

- L'arrêté NOVELLI prétend que seule la gestion des archives qualifiées par l'arrêté lui-même d'« **utiles** » entre obligatoirement dans la gestion courante.

Sans parler du fait que cette notion d'archives « **utiles** » n'a ni fondement juridique ni fondement pratique, il faut noter que cette étrange disposition est contraire aux dispositions de l'article 33 du décret du 17 mars 1967, article d'ordre public qui dispose que la gestion et la conservation de **TOUTES** les archives entre dans la mission « **ordinaire** » du syndic.

- Dès lors, la clause de votre « **nouveau** » contrat-type qui exclue de la gestion de base la gestion des archives « **non utiles** » est, selon nous, illicite. Nous avons d'ailleurs saisi la Chancellerie de cette grave anomalie (existence d'une contradiction entre arrêté et décret).
- De même l'arrêté NOVELLI ne fait pas entrer dans la gestion courante la convocation des assemblées générales par émargement. Au nom de quoi, puisque cette possibilité est expressément prévue comme une modalité de base de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ?
- Là encore, il y a contradiction entre les textes de valeur différente ; en privilégiant l'arrêté, nous pensons que votre « **nouveau** » contrat-type est dans l'erreur, donc qu'il est illicite.

2. Honoraires non conformes aux dispositions législatives récentes

Nous avons, en effet, eu la surprise de constater que votre « **nouveau** » contrat-type ne tenait pas toujours compte des évolutions législatives ou réglementaires récentes.

a) Honoraires sur travaux.

Nous avons en particulier constaté que votre « **nouveau** » contrat-type n'avait pas pris en compte les dispositions introduites par la loi du 25 mars 2009 qui introduit l'article 18-1-A dans la loi de 1965 concernant les honoraires sur travaux.

Sont ainsi désormais illicites :

- les clauses concernant des frais relatifs aux travaux votés en assemblée générale ;
- mais aussi les clauses concernant les travaux d'urgence ou les travaux réalisés à la suite de sinistres.

b) Honoraires pour préparation de questions portées au vote d'une assemblée générale.

Votre « **nouveau** » contrat-type prévoit encore (nous vous avons pourtant signalé le problème) des honoraires (non vérifiables) pour préparation de certaines questions soumises à l'assemblée générale, y **compris des questions relatives aux travaux**.

Là encore votre « **nouveau** » contrat-type ne respecte pas les dispositions de l'article 18-1-A ainsi que l'arrêté NOVELLI lui-même qui prévoit qu'entrent dans la gestion courante les actes concernant la préparation de l'assemblée générale.

3. Clauses non conformes à l'arrêté NOVELLI lui-même

Voici deux clauses de votre « **nouveau** » contrat-type (mais nous ne sommes sans doute pas exhaustifs) qui s'avèrent non-conformes à l'arrêté NOVELLI.

En effet, selon l'arrêté :

- a) la gestion comptable des consommations, y compris donc les consommations forfaitaires, ne peut faire l'objet d'honoraires supplémentaires ;
- b) la déclaration de **TOUS** les sinistres affectant les parties communes entre dans la gestion courante (par ailleurs vouloir faire payer - à un copropriétaire responsable un sinistre sur parties communes - des frais de déclaration de sinistre est illicite...).

4. Clauses jugées illicites par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble et non supprimées dans votre contrat-type

Nous n'allons prendre que quelques exemples, tant les problèmes soulevés par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble concernant le précédent contrat-type de la FNAIM dont votre « **nouveau** » contrat-type reprend un certain nombre de clauses.

- a) Les syndics ne peuvent, estime le Tribunal de Grande Instance de Grenoble, prévoir des frais de relance simple facturés en plus de leurs honoraires de base [facturés à qui, votre contrat-type ne le dit pas, d'ailleurs ; ce qui est regrettable puisque ces frais ne peuvent être - de toute façon - imputés privativement (cf. article 10-1 de la loi du 10 octobre 1965)].
- b) La simple remise d'un dossier à un huissier ou à un avocat ne peut - estime, là encore le Tribunal de Grande Instance de Grenoble - être facturée au titre des prestations particulières.
- c) La facturation de photocopies concernant la gestion courante est également considérée comme abusive et doit entrer dans le forfait de base. Là encore votre « **nouveau** » contrat-type n'en tient pas compte.
- d) Autre point relevé par le tribunal : il n'appartient pas au syndic de se mêler des règles de fonctionnement du conseil syndical et en tout état de cause les frais correspondants relèvent de la seule décision d'assemblée générale, non du contrat.
- e) Tous les actes de gestion courante concernant le personnel (prévoyance ; préparation de retraite, etc.) doivent rentrer dans la gestion courante.

Il ne s'agit-là que de quelques exemples. Comme vous le constatez, il y a beaucoup de problèmes dans ce contrat-type et ce n'est pas nous qui le disons, mais le Tribunal de Grande Instance de Grenoble.

5. Autres dispositions contestables

D'autres problèmes sont à relever ; voici deux exemples de clauses contestables reprises de votre ancien contrat-type.

- a) Un conseil syndical n'a pas à solliciter son syndic moyennant honoraires pour lui proposer des « **règles de fonctionnement du conseil syndical** » (voir aussi plus haut point 4, d).
- b) Un syndic ne peut facturer des frais de mise sous administration judiciaire dès lors qu'il **décide lui-même** d'engager une telle procédure.
- c) A deux reprises vous prévoyez que le syndic pourra en cas de compte de prévoyance répercuter le « **surcoût de la garantie financière** ». Or, comme vous le savez il n'y a pas de « **surcoût** » automatique, la prime étant fonction de la pointe et non des sommes cumulées.

Vous le constaterez, Monsieur le Président, le « **nouveau** » contrat-type que vous soumettez très aimablement à notre appréciation est, pour nous, irrecevable et ceci sur de nombreux et importants points et pour des raisons de nature très diverses.

Ce « **nouveau** » contrat étant appelé à être le contrat-type de la FNAIM et de l'UNIS - les deux chambres professionnelles les plus importantes - vous comprendrez que nous acceptons votre proposition et souhaitons donc vivement et rapidement vous rencontrer - avec toutes les autres organisations de consommateurs concernées (en particulier la CGL, L'UFC-Que-Choisir et la CLCV), et en présence des ministères qui traitent des problèmes de copropriétés (Justice, Logement, Economie) pour discuter des problèmes que nous n'avons fait qu'évoquer dans cette note et d'autres qui pourraient se révéler ou être mis en évidence à l'occasion d'un examen plus approfondi de votre projet.

Dans l'attente d'une prochaine réunion de travail sur ces bases, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER
Le Président ».

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble
Sis à
Représenté par
Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du
Inscrit dans le registre des mandats sous le n°

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE
PART

ET

2. LE SYNDIC

(personne physique) M. « nom » « prénom », « adresse du principal établissement »
(personne morale) la Société « dénomination », « forme », administrateur de biens - syndic
de copropriété,
ayant son siège social à « adresse », immatriculée au registre du commerce et des sociétés
de
sous le n° , représentée par
En sa qualité de
Titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° , délivrée par la
préfecture de

Garanti par « nom du garant », « adresse », « références du contrat »
assuré(e) en responsabilité civile professionnelle par « nom » sous le n° de police
**Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique
avec des banques ou sociétés
financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissements).**

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

3. FONCTIONS

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de
syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret
du 17 mars 1967 modifiés et des recommandations émises par la Commission Relative à la
Copropriété.

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour
une durée de Il commencera le

pour se terminer le

PARAPHES

1

5. PRESTATIONS ET REMUNERATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après

5.1.PRESTATIONS

PRESTATIONS	De gestion courante	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Variables		
			non incluses dans le forfait annuel	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné
	Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010				
ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPRIÉTÉ					

ENTRETIEN ET MAINTENANCE					
Visite(s) de la copropriété telles que définies au § 5.3.	•				
Autres(s) visite(s)					
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel..	•				
Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires	•				
En vue de la consultation en assemblée générale, appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.	•				
Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.	•				

Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n°2001-477 du 30 mai 2001	•				
Carnet d'entretien étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires.					
CONSEIL SYNDICAL OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES					
Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande					
Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (<u>prestations hors frais de tirages, affranchissements et acheminements</u>)	•				
Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	•				

			Variable s		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ARCHIVES DU SYNDICAT :					
Détention conservation des archives utiles telles que définies au § 5.4)	•				
Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4.					
Délivrance de copies à la demande et/ou pour le compte d'un copropriétaire					

Transmission des archives au syndic successeur	•				
Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur	•				
CONTENTIEUX					
<i>Recouvrement des impayés</i>					
Relance					
Mise en demeure				•	
Injonction de payer					
Remise du dossier à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique					
Prise d'hypothèque					
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat	•				
<i>Procédures</i>					
Actions en justice					
Suivi des dossiers					
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)					
Requête en désignation d'un administrateur provisoire (cf. art. 29-1 loi 1965)					
MUTATION DE LOTS :					
Etablissement de l'état daté				•	
Opposition, privilège immobilier spécial					
Délivrance du carnet d'entretien				•	
Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes					
			Variable s		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Communication des informations nécessaires à l'établissement de				•	

diagnostics					
Actualisation de l'état daté				•	
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL					
En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :					
Elaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par m'assemblée générale					
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises					
TRAVAUX HORS BUDGET VOTES EN AG :					
Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire.					
Ces honoraires devront être votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés					
<i>Suivi administratif et comptable comprenant :</i>					
Obtention de l'avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents pour obtenir le versement d'une provision ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux					
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique, etc.					
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.					
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour els travaux hors budget					
Négociation et passation des marchés des prestations					
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.					
Déclaration d'ouverture de chantier, participation à l'élaboration des documents obligatoires « coordonnateurs SPS...)					
Participation aux réunions de chantier					
Réception des ouvrages, signatures des PV, levée des réserves					
Obtention sans ré »serve des dossiers de fon de chantier : DIUO, etc.					
Vérification des factures					

Règlement et répartition des factures					
			Variables		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires					
Suivi financier comprenant :					
Emprunt, subventions : Anah, OPAH, ADEME, etc.					
Mandataire commun en cas de subventions publiques					
Appel de fonds sur travaux (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)					
COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE					
Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)	•				
Compte de prévoyance : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic ;					
Constitution de provisions spéciales : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic					
Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires	•				
Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur	•				
Etablissement du budget	•				

prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical					
En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti					
Remise, au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	•				
COMPTE COPROPRIETAIRE :					
Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires	•				
Tenue des comptes des copropriétaires	•				
Appel des provisions sur budget prévisionnel (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic	•				
Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs					
Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers/mobiliers)				•	
Indication e la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)					
Travaux à la demande d'un copropriétaire				•	
			Variable s		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Communication des informations				•	

nécessaires à l'établissement de diagnostics					
Actualisation de l'état daté				•	
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :					
Elaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par m'assemblée générale					
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises					
TRAVAUX HORS BUDGET VOTES EN AG : Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire. Ces honoraires devront être votés lors de la même assemblée générale que les travaux cocnernés					
<i>Suivi administratif et comptable comprenant :</i>					
Obtention de l'avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents pour obtenir le versement d'une provision ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux					
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique, etc.					
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.					
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour els travaux hors budget					
Négociation et passation des marchés des prestations					
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.					
Déclaration d'ouverture de chantier, participation à l'élaboration des documents obligatoires « coordonnateurs SPS...)					
Participation aux réunions de chantier					
Réception des ouvrages, signatures des PV, levée des réserves					
Obtention sans ré »serve des					

dossiers de fon de chantier : DIUO, etc.					
Vérification des factures					
Règlement et répartition des factures					
			Variables		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires					
Suivi financier comprenant :					
Emprunt subventions : Anah, OPH, ADEME, etc.					
Mandataire commun en cas de subventions publiques					
Appel de fonds sur travaux (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)					
COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE :					
Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)	•				
Compte de prévoyance : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic					
Constitution de provisions spéciales : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic					
Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires	•				
Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur	•				
Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical	•				

En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti					
Remise, au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	•				
COMPTE COPROPRIETAIRE :					
Etablissement et mise à jour e la liste des copropriétaires	•				
Tenue des comptes des copropriétaires	•				
Appel des provisions sur budget prévisionnel (prestations hors frais de tirages, d'affranchissement et d'acheminements)	•				
Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic	•				
Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs					
Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers/mobiliers)				•	
Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)					
Travaux à la demande d'un copropriétaire				•	
			Variable s		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputab les au syndicat	Imputable s ou facturable s au seul coproprié taire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcenta ge

COMPTE FOURNISSURS – FACTURES :					
Vérification et paiement des factures					
Attestation de TVA 5,5 %					
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE :					
Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et de projets de résolutions (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Travaux préparatoires au vote d'une résolution qui n'a pas recueilli un vote favorable et a nécessité des recherches, études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)					
Notification de la convention par remise contre émargement					
TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE :					
Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs	•				
Tenue du registre des procès verbaux	•				
Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire	•				
Envoi et notification du procès-verbal (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 15-1 de la loi du 10 juillet 1965	•				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.5	•				
Présence du syndic ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.5					
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical					
Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux	•				
Assemblée générale					

supplémentaire					
Variable s					
non incluses dans le forfait annuel					
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRECEDANT L'ASSEMBLEE GENERALE OBJET DE LA REUNION :					
Etablissement de l'ordre du jour	•				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.6	•				
Présence du syndic ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.6					
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical					
Rédaction du compte rendu de la réunion à la demande du conseil syndical et envoi (hors frais de tirage, affranchissement et acheminement)					
REUNION SUPPLEMENTAIRE DU CONSEIL SYNDICAL :					
Nombre : et modalités					
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical					
ASSURANCES :					
Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat	•				
Déclaration des sinistres concernant : - les parties communes - les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les	•				

parties communes					
Participation aux opérations d'expertise					
Gestion des travaux					
Gestion et suivi des dossiers de sinistres					
Règlement des indemnités aux bénéficiaires	•				
GESTION DU PERSONNEL (si la présence de personnel du syndicat des copropriétaires)					
Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)	•				
Etablissement du contrat de travail et, el cas échéant, de ses avenants	•				
Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié	•				
			Variable s		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputab les au syndicat	Imputable s ou facturable s au seul coproprié taire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcenta ge
Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie	•				
Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	•				
Attestations et déclarations obligatoires	•				
Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité	•				
Mise en place du DUERSST et mise à jour	•				
Gestion de la formation du personnel du syndicat	•				
Gestion de la prévoyance le cas échéant					
Préparation du dossier de retraite					
Inspection du travail					

Contrôle URSSAF					
Licenciement					
Contentieux social					
AUTRES MISSIONS :					
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL...)					
Publications des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier					
Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (cf. art. 9 loi 1965)					
Actes d'acquisition de parties communes					
Location de parties communes					
Constitution de syndicats secondaires					
Scission de syndicats secondaires					
Union de syndicats					
Etudes particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social					
Etudes particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique ou social				•	
Adaptation du règlement de copropriété					
Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en œuvre des mesures conservatoires)					
Consultation et renseignements aux locataires et aux associations de locataires					

			Variables		
			non incluses dans le forfait annuel		
PRESTATIONS	De gestion courante Incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars	Incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V= Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage

5.2 RENUMERATIONS

5.2.1. RENUMERATION FORFAITAIRE ANNUELLE	
a) Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires u syndic est fié à :	€
HT	
TVA ⁽¹⁾	€
TTC ⁽²⁾	€
b) Trésorerie déposée avec un compte unique (suivant les modalités de fonctionnement définies en assemblée générale en date du...) ouvert au nom du cabinet, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	€
HT	
TVA ⁽¹⁾	€
TTC ⁽²⁾	€

Modalités de paiement : Mois
 Trimestre Avance

Echu

- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat, les éventuels produits financiers et charges financières seront affectés au syndicat des copropriétaires.
- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndic (compte unique), les charges et les produits éventuels provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic.

5.2.2. RENUMERATION LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANLE FORFAIT ANNUEL

La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du

trajet (départ /retour au cabinet) **PENDANT LES HEURES OUVRABLES**

SOIT Le de heures à heures
 Le de heures à heures
 Le de heures à heures
 Le de heures à heures
 Le de heures à heures
 Le de heures à heures

	HT	TVA ^{1°}	TTC ^{C1}
• Syndic			
• Collaborateur			
• Secrétariat			

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES

	HT	TVA ^{U)}	TTC TM
• Syndic			
• Collaborateur(s)			
• Secrétariat			

5.2.3 RENUMERATION AU FORFAIT POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS EL FORFAIT ANNUEL

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Contentieux			
relance			
mise en demeure			
remise du dossier à l'huissier, l'avocat			
injonction de payer			
prise d'hypothèque			
• Etablissement de l'état daté			
• Opposition article 20 loi 1965			
• Etablissement / mise à jour du carnet d'entretien			
• Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs			
• Appel de fonds sur travaux			
• Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4			
• Mandataire commun en cas de subventions			
• Attestation de TVA 5.5%			
* Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)			
• Aide aux déclarations fiscales (revenus			
• Délivrance du carnet d'entretien			

5.2.4. REMUNERATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

5.2.4.1. TRAVAUX

.....En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC à une rémunération fixée à :

..... %TTC.

Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC à une rémunération fixée à :

..... %TTC.

5.2.4.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution de provisions spéciales

- Compte de prévoyance :

Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Le syndic aura droit à une rémunération annuelle fixée à.....% TTC du montant des fonds placés.

5.2.5. FRAIS PARTICULIERS

	HT	TVA ^{(1>}	TTC ⁽²⁾
Location de salle chez le syndic			
Tirages des documents (à l'unité)			
Frais d'affranchissements, d'acheminements, de location de salle extérieure et de publication pour			Facturation au coût réel

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

5.2.6. REVISION DES HONORAIRES

5.2.7. REDDITION DES COMPTES

La reddition des comptes interviendra tous les ans, à la date arrêtée au.....

5.3. VISITE(S) DE LA COPROPRIETE INCLUSE(S) DANS LE FORFAIT ANNUEL

Nombre de visite(s) par an :

Durée : heures

Modalités :

5.4. DETENTION ET CONSERVATION DES ARCHIVES UTILES

Les archives utiles sont constituées des documents techniques, juridiques, comptables, administratifs et sociaux du syndicat, dont le syndic est susceptible d'avoir immédiatement besoin dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

Leur ancienneté (variable selon le type de document) est indiquée entre parenthèses. Ont notamment le caractère d'archives utiles

- les plans, règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état descriptif de division, les procès-verbaux des assemblées générales, (sans condition d'ancienneté) ;
- les contrats de travail des préposés du syndicat contrats en cours uniquement ;
- les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, contrats et dossiers en cours ;
- les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble (tant que les délais de contestation ne sont pas révolus) ;
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (contrats en cours uniquement) ;
- toute pièce administrative (2 ans).

5.5. PRESENCE DU SYNDIC OU E SON REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE, INCLUSE DANS LE FORFAIT ANNUEL

Jours : du au

Durée : heures incluses dans le forfait annuel

Entre : heures et heure

5.6. PRESENCE DU SYNDIC OU DE SON REPRESENTANT A LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRECEDANT L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE, INCLUSE DANS LE FORFAIT ANNUEL

Jours : du _____ au _____
Durée : _____ heures incluses dans le forfait annuel
Entre : _____ heures et _____ heures

6. COMPTE DE PREVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant < provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à tout es indemnités pour revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidé en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret du mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés au § 5.2.4.2. Ceux-ci inclus notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

7. ENGAGEMENTS DU SYNDIC - ETHIQUE

le syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

Il ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels le cabinet, lui-même, ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale.

En tant qu'adhérent de _____, il s'engage à respecter plus particulièrement le code de déontologie

du syndicat auquel il appartient.

8. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :
• la copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
• le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, « dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Coc civil.

A _____, 1e
Mots nuls...
Lignes nulles...

LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT

« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

Contrat cadre établi par :

#



Imprimé réservé aux adhérents des syndicats professionnels rédacteurs du présent contrat.

