

# CONTRAT DE SYNDIC

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**1. Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence .....sise à .....avenue ou rue -**  
représentée par **M.** ayant été désigné par le vote de la résolution de l'assemblée  
générale en date du : ci-après dénommé " le Syndicat "

**D'UNE PART,**

**ET**

**2. le Cabinet.....**, dont le siège social est à..... (.....) ..., rue  
....., société anonyme au capital de .....€ uros, immatriculé au registre du commerce et  
des sociétés de ....., sous le N° ....., pris en la personne de son Représentant légal et  
dont le Responsable de service est : **M.....** - Agence ....., ..... rue ... ..... –  
75... PARIS, titulaire des cartes professionnelles n° G .... – T..... délivrées par la Préfecture de  
Police, Adhérent *FNAIM ou CNAB ou CSAB, etc.*, et Adhérent à ce titre à: *nom de la caisse de  
garantie (SOCAF, SOCAMAB, etc)*, adresse....., sous le n° .....pour une  
garantie de présentation des fonds déposés dans ses caisses à hauteur de :..... à la  
date du .....

Assuré pour sa responsabilité civile professionnelle auprès de la : Société d'Assurances ....., par  
l'intermédiaire du Cabinet (courtier) adresse.....dans le cadre d'un contrat portant  
les références n°.

**D'AUTRE PART**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT ;

**M.** es-qualité, au nom du Syndicat des Copropriétaires, de **la Résidence ..... sise au**  
**adresse**, confie au Cabinet ..... dont le Responsable de  
Service est **M.....**, qui les accepte, les fonctions de Syndic dudit immeuble ci-dessus  
indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, de la loi du 31  
décembre 1985, du décret du 9 juin 1986 et de la loi du 13 décembre 2000, aux clauses et  
conditions ci-après :

## I - DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de **UN AN** qui entrera en vigueur le : *date et année* et se terminera à la date de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le : *date et année*, ou éventuellement à l'issue de la deuxième assemblée générale réunie conformément aux dispositions des articles 25 de la loi du 10 juillet 1965 & 25-1 de la loi du 13 décembre 2000

En cas de difficulté de quelque ordre que ce soit, le mandat du Gestionnaire sera prorogé de droit jusqu'à la nomination d'un nouveau Gestionnaire.

## II - MISSION DU SYNDIC :

Le Syndic accomplira :

- **A - d'une part les tâches de gestion courante,**
- **B - d'autre part, des prestations particulières ou privatives.**

### A - PRESTATIONS DE GESTION COURANTE

#### A.1 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

- Etablissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le Conseil Syndical
- Envoi des convocations et documents obligatoires, y compris le contrat de Syndic (sauf frais d'envois postaux justifiés).
- Présence du Syndic ou de son Collaborateur, quel que soit le lieu où se déroulent ces réunions.
- Présentation des comptes de gestion
- Etablissement, présentation et diffusion de l'état de créances, dettes, de la situation de trésorerie, et du budget prévisionnel, liste nominative des débiteurs et état des impayés
- Réception, inscription et notification des adjonctions ou questions complémentaires à l'ordre du jour, posées dans les règles et délais légaux
- Exécutions des décisions de gestion courante votées par assemblée générale
- Rédaction du procès-verbal de ladite assemblée générale, remplissage des feuilles de présence avec indication de l'heure de départ des Copropriétaires quittant l'assemblée en cours, tenue du registre des délibérations.
- Diffusion (sauf frais d'envois postaux justifiés). du procès-verbal signé par le bureau de l'assemblée, à tous les copropriétaires, ceci dans un délai maximum **de DEUX MOIS** suivant la tenue de l'assemblée.
- Dégagement et diffusion des conditions essentielles des contrats, devis détaillés des entreprises, pièces ou marchés.

## **A.2 - ASSEMBLEE GENERALE EN DEUXIEME LECTURE**

- En cas de tenue obligatoire d'une deuxième assemblée générale, envoi d'une nouvelle convocation (aux frais réels sur justificatifs, sauf en cas de responsabilité du Syndic - cf. chapitre "RESPONSABILITE" ci-après), dans un délai n'excédant pas 15 jours après la tenue de la première assemblée générale, exception faite les mois de **JUILLET et AOUT**.

## **A.3 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

- Envoi d'une convocation sur demande effectuée dans les règles prévues par l'article 8 du Décret du 17 mars 1967 (aux frais réels sur justificatifs, sauf en cas de responsabilité du Syndic - cf. chapitre "RESPONSABILITE" ci-après).

## **A.4 - RESPONSABILITE**

- Au cas où une assemblée générale, dans son entier ou bien partiellement, serait annulée en raison d'une faute imputable au Syndic (délais de convocation non respectés, documents non fournis, règles de majorité non respectées, etc.) celui-ci (le Syndic) s'engage à régler tous les frais liés à la convocation et à la tenue d'une nouvelle assemblée générale.

## **A.5 - CONSEIL SYNDICAL**

- Présence du Syndic ou d'un Collaborateur aux réunions du Conseil Syndical ayant lieu aux heures ouvrables, dans la limite du nombre de séances prévues au présent contrat, sur invitation du Conseil Syndical.
- Demande d'avis écrit du Conseil Syndical pour toute dépense dépassant une somme votée en assemblée générale, et pour tous travaux urgents avant **l'engagement** de ceux-ci, à chaque fois que cela est possible.
- Elaboration du budget prévisionnel et de l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le Conseil Syndical
- Remise de copie de documents concernant la copropriété à tout Membre du Conseil Syndical en faisant la demande, y compris la liste des Copropriétaires.
- Soumission au vote du Conseil Syndical du choix des Avocats, Architectes, Experts appelés à intervenir pour le compte du Syndicat.

## **A.6 - COMPTES DE CHARGES COURANTES ( y compris les travaux d'entretien et de conservation)**

- Tenue de la comptabilité générale de la copropriété
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires
- Calcul et édition pour appels de provision pour charges courantes et travaux
- Paiement des factures courantes à 30 jours fin de mois maximum date de facture sauf dérogations spéciales votées par l'assemblée générale.
- Répartition des dépenses entre les Copropriétaires
- Etablissement et mise à jour de la liste des Copropriétaires
- Mise à disposition du Conseil Syndical des comptes de charges et bancaires arrêtés à chaque fin de trimestre pour vérification et contrôle

- Mise à disposition de tous les Copropriétaires des justificatifs de charges et documents comptables selon les modalités que le Syndic s'oblige à faire voter en assemblée générale, si cela n'est déjà fait.
- Présentation au Conseil Syndical, et sur demande, des justificatifs bancaires de règlement.
- Placement de fonds reçus, productifs d'intérêts au profit du Syndicat des Copropriétaires (autres que le financement des charges courantes).

### **A.7 - ASSURANCES**

- Souscription des polices multirisques et dommage-ouvrage en concertation avec le Conseil Syndical.
- Déclaration de sinistres concernant les parties communes (dont vols et actes de vandalisme)
- Rendez-vous avec les Experts, entreprises, etc.
- Gestion des sinistres et règlement des indemnités versées par les compagnies aux bénéficiaires.

### **A.8 - GESTION ET CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES**

- Visite une fois par mois en présence d'un membre du Conseil Syndical des locaux communs par le Syndic ou son Collaborateur (fiches de visite), et établissement d'un rapport de visite - surveillance des travaux d'entretien courant.
- Déplacements à l'immeuble ou auprès de toutes personnes ou services en cas d'incident sur les parties communes.
- Appel d'offres, études comparatives des devis, commandes, surveillance et réception des travaux d'entretien non votés par l'assemblée générale.
- Suivi de l'exécution des réparations d'entretien ou présentant un caractère d'urgence.
- Permanence mensuelle à l'immeuble simultanément avec les visites.
- Le Syndic s'engage à consulter les entreprises présentées par le Conseil Syndical, pour autant que celles-ci répondent aux qualifications nécessaires, il en est de même pour les entreprises consultées par le Syndic.

### **A.9 - GARDIENS, SURVEILLANTS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES**

- Recherche (sauf frais d'annonce justifié pour recrutement) engagement, établissement du contrat, des avenants éventuels et du salaire de base, des gardiens surveillants et employés d'immeubles.
- Tenue du livre des salaires, établissements des bulletins de paie.
- Paiement des salaires et indemnités diverses.
- Etablissement des relevés annuels de salaires.
- Traitement des feuilles de maladie.
- Déclaration aux organismes fiscaux, sociaux et autres.
- Attestations et déclarations diverses de toute nature.
- Assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou de maladies y compris, si besoin est, en adaptant les tâches demandées.
- Mise à disposition du gardien d'une main-courante pour réclamations, fournisseurs et prestataires de services - contrôle de la bonne tenue de ce livre.

### **A.10 - DIVERS**

- Conservation des archives
- Traitement des impayés comprenant :
  - a) relance et mise en demeure
  - b) application des intérêts de retard prévue par l'article 36 du Décret du 17 mars 1967
  - c) tenue d'un état des procédures en cours, à disposition permanente du Conseil Syndical
- Suivi des contentieux et procédures (rendez-vous Avocats, Experts etc..) tant en demande qu'en défense
- Prise en charge de la copropriété et remise des dossiers à un successeur.
- Suivi des expertises tant en demande qu'en défense.
- Réception des copropriétaires sur rendez-vous
- Tenue du carnet d'entretien

### **A.11 - GESTION DES CONTRATS**

Le Syndic devra :

- vérifier la bonne application des contrats et appliquer les pénalités
- contrôler les indexations
- souscrire les contrats d'entretien après présentation et avis du Conseil Syndical
- surveiller l'évolution des charges et alerter le Conseil Syndical en cas d'anomalie
- établir un suivi des consommations d'eau, d'électricité, de combustibles et/ou fourniture vapeur, etc.

### **A.12 - REMUNERATION DU SYNDIC**

Pour les prestations définies sous la rubrique précitée "PRESTATIONS DE GESTION COURANTE", correspondant à :

- 1 assemblée générale tenue hors heures ouvrables ( jusqu'à 20 H 30)
- + 2 réunions de conseils Syndicaux (dont 1 à partir de 18 heures),
- + 4 appels de fonds trimestriels,

les honoraires du Syndic sont fixés à :

- Honoraires de bases (a) : .....**TTC**,

Ce montant d'honoraires s'entend pour une gestion dans le cadre d'un compte bancaire commun.

Dans le cas d'un compte bancaire séparé, le montant des honoraires annuels s'élève à la somme de :

- Honoraires de bases (B) : .....**TTC**,

moyennant un taux de TVA de 19,6% calculé sur le prix hors taxes.

Les honoraires seront révisables annuellement de gré à gré, selon le taux de l'inflation et après vote de l'assemblée générale.

## **B - PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES**

Le Syndic devra par ailleurs assumer les prestations suivantes qui sortent du cadre de la gestion courante :

- renseignements aux Notaires, aux Administrations,
- gestion technique éventuelle des travaux votés en assemblée générale
- envois des convocations et tenues d'assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires supplémentaires, réunions du Conseil Syndical supplémentaires (aux frais réels sur justificatifs)
- souscription d'emprunts
- renseignements hypothécaires

### **PRECISION CONCERNANT LES TRAVAUX VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE**

En cas de travaux décidés et votés en assemblée générale, et si l'assemblée ne décide pas de faire appel à un Maître d'œuvre spécialisé, le Syndic pourra toucher des honoraires spéciaux, qui concernent les tâches suivantes :

- Appels d'offres, suivis, réceptions des travaux (dont le procès-verbal ne pourra être signé qu'après accord du Conseil Syndical)
- Présence aux rendez-vous de chantiers
- Règlement des situations et mémoires aux entreprises (avec contrôle s'il n'y a pas de maître d'œuvre).

Pour les prestations ci-avant énumérées, les honoraires du Syndic sont fixés comme suit :

#### **B.1 - HONORAIRES POUR GESTION TECHNIQUE DES TRAVAUX**

- Franchise de 50.000 francs T.T.C.

- De 50.001 Francs à 1.000.000 francs T.T.C. : le calcul de 2 % H.T. avec Maîtrise d'œuvre rémunérée par la copropriété ou de 5% H.T. avec Maîtrise d'œuvre assurée par le Syndic du montant H.T. des travaux votés en assemblée générale sera effectué sur la base du montant réel diminué du montant de la franchise, au-delà de cette somme, les honoraires seront renégociés.

#### **B.2 - FRAIS PRIVATIFS EN CAS DE MUTATION**

- A la charge du vendeur (quelle que soit la nature du lot)
- Frais d'arrêté de compte, établissement du questionnaire T.T.C.
- A la charge de l'acquéreur (quelle que soit la nature du lot)
- Frais d'établissement de compte, mise à jour fichier, T.T.C.
- Le Syndic établira les décomptes entre vendeur et acquéreur et la répartition pour solde interviendra après approbation des comptes par l'assemblée générale.

### **B.3 - TENUE D'ASSEMBLEE GENERALE AU DELA DES HEURES OUVRABLES**

- Forfait horaire d'assemblée générale tenue au delà de 20 H 30 : 1.400 fr T.T.C. comprenant la présence de 2 Collaborateurs du Syndic, et compte tenu que le Syndicat des Copropriétaires s'engage à assister le Syndic lors des émargements et des dépouillements de votes. N'est décompté que le temps effectif par quart d'heure

### **B.4 - RECOUVREMENT DES IMPAYES ( à la charge du copropriétaire débiteur)**

- Relance (lettre de rappel)..... : T.T.C.
- Mise en demeure R.A.R et départs des intérêts légaux..... : T.T.C.
- Ouverture de dossier contentieux et remise à l'huissier..... : T.T.C.
- Hypothèque légale..... : T.T.C.
- Procédure injonction de payer..... : T.T.C.
- Constitution du dossier, transmission à l'Avocat..... : T.T.C.
- Suivi de procédure : vacation horaire..... : T.T.C.

### **B.5 - HORAIRE DU CABINET**

- Du lundi au Vendredi : de 0 H 00 à 00 H 00 et de 00 H 00 à 00H et sur rendez vous
- Permanence téléphonique : de 0 H 00 à 00 H 00 et de 00 H 00 à 00H
- Définition des heures ouvrables du lundi au vendredi de 0 H 00 à 00 H et de 00 H 00 à 00H
- ***Les bureaux sont fermés les samedis, dimanches et jours fériés.***

### **B.6 - TARIF HORAIRE**

- Heures ouvrables : Direction - Encadrement - Collaborateur T.T.C.
- Heures non ouvrables : Direction - Encadrement - Collaborateur T.T.C.

### **B.7 - FRAIS ET DEBOURS**

Les honoraires précités ne comportent pas tous les frais et débours engagés par le Syndic dans le cadre de sa mission de gestion d'immeuble. En conséquence, en sus de ses honoraires, le Syndic aura droit au remboursement, par le Syndicat des Copropriétaires, des frais et débours suivants, engagés pour le compte de dernier, **dûment justifiés.**

- Location de salle aux frais réels sur justificatifs (avec l'accord du Conseil Syndical)
- Frais réels postaux de convocations et notifications faites aux Copropriétaires sur justificatifs.
- Les frais de photocopies recto, recto-verso, notes d'informations, circulaires, etc./ou de tous documents remis aux copropriétaires ou au Conseil Syndical sont inclus dans les honoraires annuels de base T.T.C. *après négociation avec le conseil syndical ou forfaitisés.*
- Vacances assistées d'un Membre du Conseil Syndical pour rendez-vous de : contentieux, litiges avec l'Administration, d'Avocats, d'Experts, etc...: facturation au temps passé, d'après mémo.

Etant précisé que les honoraires et remboursements de frais concernant le syndicat seront répartis entre tous les copropriétaires en fonction du règlement de copropriété et des textes en vigueur.

### **III - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **A – FONDS ET VALEURS VERSES PAR LE MANDANT**

##### **Compte ouvert au nom du Syndic**

Les fonds et valeurs reçus par le Syndic à l'occasion d'une mission de gestion courante sont versés au compte ouvert en banque par le Syndic pour l'ensemble des copropriétés qu'il administre, et font l'objet pour chaque syndicat d'une comptabilité individualisée. Ces fonds ne donnent lieu à aucune distribution au profit du syndicat, d'intérêts, fruits ou produits, qu'ils produiraient et qui resteraient acquis au Syndic.

##### **Compte bancaire séparé**

Dans le cas d'un compte bancaire séparé, les fonds reçus sont déposés sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Le montant des honoraires de base tiendrait compte de cette différence.

##### **Fonds de réserve**

Les fonds de prévoyance pour travaux ou constitués pour toute autre cause pourront être placés, sur décision particulière de l'assemblée générale des copropriétaires, sur un compte spécifique ; le syndicat des copropriétaires pourra dans ce cas, percevoir les intérêts, fruits et produits générés par ces fonds.

#### **B - RESILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT**

Le contrat ne pourra être résilié, pendant cette période, par le Syndicat que pour motif grave et légitime ou mise en demeure faite au Syndic par le Conseil Syndical d'avoir à respecter les clauses du contrat restées sans effet. L'assemblée générale, devra alors statuer à la majorité prévue des articles 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 25-1 de la loi du 13 décembre 2000.

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins **TROIS MOIS** à l'avance, en indiquant les raisons fondées, légitimes ou graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical *ou les copropriétaires*. Dans ce cas, avant l'expiration de ce délai de trois mois, il s'engage à convoquer la ou les assemblées appelées à élire un successeur.

#### **C - FIN DU CONTRAT OU RENOUVELLEMENT**

En fin de contrat, si le Syndic ne souhaite pas le renouvellement de son mandat, il devra un préavis de **DEUX MOIS** au Syndicat, notifié préalablement à la tenue de l'assemblée générale appelée à élire un successeur.

Si le Syndic souhaite faire renouveler son mandat, au cas où il n'aurait pas obtenu la majorité relative en première lecture, celui-ci s'oblige au respect des dispositions de l'article 25-1 de la loi du 13 décembre 2000 et au cours de la tenue de la première assemblée générale.

En cas de renouvellement du présent contrat sans modification des missions, l'actualisation des honoraires se fera aux mêmes conditions que celles visées au point " REMUNERATION DU SYNDIC" du présent contrat.

#### **D - PENALITES**

Tout manquement aux obligations contractuelles prévues dans le présent contrat et dûment constaté par l'assemblée générale entraînera une pénalité égale à 10% du montant annuel des honoraires de gestion courante.

#### **E - ETHIQUE**

Le Cabinet .....s'engage à ne percevoir aucune commission, ristourne, rémunération occulte.

Ses seules rémunérations correspondent à celles prévues par le présent contrat.

#### **F - LITIGES**

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent.

#### **G - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- pour le Syndicat des Copropriétaires : à l'immeuble,
- pour le Syndic : en ses bureaux.

Fait à Paris, le

Pour le Syndicat

Pour le Syndic