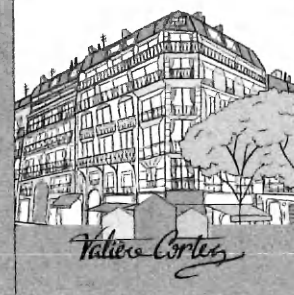


CONTRAT DE SYNDIC

Conforme au décret n°2020-834 du 2 juillet 2020



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).



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

D'UNE PART :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis à l'adresse suivante :

11 RUE BAULANT 75012 PARIS

Numéro d'immatriculation **AD2780856**

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.....

et,

D'AUTRE PART :

LE SYNDIC DÉSIGNÉ par l'assemblée générale en date du

La société **VALIERE CORTEZ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**,

Société à Actions Simplifiées à associé Unique au capital de 480.000 €, dont l'établissement principal est 7, boulevard Diderot - 75012 Paris, sous le numéro 790159461, représentée par Guillaume Cortez et titulaire de la carte professionnelle de gestion et de transaction CPI 7501 2016 000 007 145, délivrée par la CCI de PARIS ILE DE FRANCE, garantie pour un montant de 20.509.537 € par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Service SC ADB-AI 59 avenue Mendès France 75013 PARIS conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, assurée en Responsabilité Civile Professionnelle par la compagnie GENERALI Police n°AR842535/26133,

Il a été convenu ce qui suit,



I. 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.



II. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de

Il prendra effet le et prendra fin le

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.



III. RESILIATION DU SYNDIC A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

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).

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.

IV. RESILIATION DU CONTRAT A 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.

V. NOUVELLE DESIGNATION 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.



VI. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL

VI - 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 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 : 15€ par jour de retard (montant fixé par décret du 05.10.2020).

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.

VI - 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 : 15€ 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.



VII. PRESTATIONS ET MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

LES JOURS ET HEURES OUVRABLES DE RÉFÉRENCE pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés : Du lundi au jeudi de 9h à 12h45 et de 14h à 18h00 et le vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 16h00

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 : du lundi au jeudi de 9h à 12h45 et de 14h à 17h30, le vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 16h00

ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE : du lundi au vendredi de 9h à 12h pour l'accueil téléphonique.

Les membres des conseils syndicaux disposent des lignes directes des équipes de gestion.

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).

VII-1-LE FORFAIT

• VII - 1 - 1 - LE 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 2 visites et vérifications périodiques de la copropriété pendant les heures ouvrables en présence du président du conseil syndical, d'une durée minimum de 1h30, avec rédaction d'un rapport. 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.

• VII - 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 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H30 à 20H00, par - un ou plusieurs préposé(s).

• VII - 1 - 3 - PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ETRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DECISION 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 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H30 à 18H00

- **VII - 1 - 4 - PRESTATIONS QUI PEUVENT ETRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

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 ;
- 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.

- **VII - 1 - 5 - MODALITES DE REMUNERATION**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de

5 800 € Hors Taxes, soit 6 960 € Toutes Taxes Comprises

Cette rémunération est payable :

- d'avance ;
- trimestriellement ;

Elle peut être révisée chaque année au moment de l'assemblée générale approuvant les comptes.

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 100€ TTC (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 prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

VII-2-LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

• VII - 2 - 1 - MODALITES DE REMUNERATION DES PRESTATIONS PARTICULIERES

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

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

En heures ouvrables, 104,16€/ heure hors taxes, soit 125€/heure toutes taxes comprises ;

Hors heures ouvrables, 187,5€/heure ht, 225€/heure ttc ;

- soit en application du tarif 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.

• VII- 2 - 2 - PRESTATIONS RELATIVES AUX REUNIONS ET VISITES SUPPLEMENTAIRES (AU-DELA DU CONTENU DU FORFAIT STIPULE AUX 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAILS DE LA PRESTATION	MODALITÉS TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h45 et de 14h à 18h (tarif augmenté du tarif horaire figurant au 7.2.1 en dehors des heures ouvrables)	15€ HT/ 18€ TTC (avec un minimum de 550€ HT/ 660€ TTC)
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical, par rapport à celle incluse dans le forfait au titre du 7.1.3 (selon heure ouvrable ou non ouvrable)	À la vacation
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1 (selon heure ouvrable ou non ouvrable)	À la vacation

• VII- 2 - 3 - PRESTATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DÉTAILS DE LA PRESTATION	MODALITÉS 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)

500€ HT/ 600€ TTC

La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes

500€ HT/ 600€ TTC

• **VII- 2 - 4 -PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	41,67€ ht/ 50€ ttc
La prise des mesures conservatoires	À la vacation
L'assistance aux mesures d'expertise	À la vacation
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	À la vacation

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.

• **VII - 7 - 2 - .5 - PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET ETUDES 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).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en 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.

- **VII - 2- 6 - PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (HORS FRAIS DE RECouvreMENT VISES AU POINT 8)**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS TARIFICATIONS CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception.	30€ HT/ 36€ TTC
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).	291,67€ HT/ 350€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat.	291,67€ HT/ 350€ TTC

- **VII - 2 - 7 - AUTRES PRESTATIONS**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS TARIFICATIONS CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes.	356,67€ HT/ 428€ TTC

La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic).	356,67€ HT/ 428€ TTC
--	----------------------

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.	255 € HT/ 306€ TTC
---	--------------------

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.	300€ HT/ 360€ TTC
---	-------------------

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	300€ HT/ 360€ TTC
--	-------------------

L'immatriculation initiale du syndicat	400€ HT/ 480€ TTC
--	-------------------



VIII. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS ET DÉTAILS	TARIFICATION APPLIQUÉE
VII.1. FRAIS DE RECOUVREMENT (art 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)	
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	30€ HT/ 36€ TTC
Relance après mise en demeure	12,5€ HT/ 15€ TTC

Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	85€ HT/ 102€ TTC
Frais de constitution d'hypothèque	170€HT/ 204€ TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	170€HT/ 204€ TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	85€ HT/ 102€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	220€HT/ 264€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	200€HT/ 240€ TTC

VIII. 2. FRAIS ET HONORAIRES LIÉS AUX MUTATIONS

Etablissement de l'état daté (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'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	316,67€HT/380€TTC
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) .	255,00€HT/ 306€ TTC

VIII.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)

Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	40€HT /48€ TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	40€HT /48€ TTC

Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation

85€HT/102€ TTC

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)

20€ HT /24€ TTC

VIII.4. PRÉPARATION, CONVOCATION ET TENUE D'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)

Etablissement 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).

15€ HT/ 18€ TTC

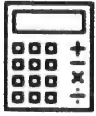
(avec un minimum de

550€ HT/ 660€ TTC) pendant les heures ouvrables. Au-delà ajouter le tarif horaire figurant au 7.2.1



IX. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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.



X. REDDITION DE COMPTE

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

XI. 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 syndicat : A l'adresse de l'immeuble ;

pour le syndic : En ses bureaux.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

LE SYNDICAT

LE SYNDIC



ANNEXES

ANNEXE 1 AU CONTRAT DE SYNDIC LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

I- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

I-1° Préparation de l'assemblée générale :

- Etablissement de l'ordre du jour ;
- 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 :

- 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 :

- Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;
- Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs
- Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.

I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale :

- Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;
- 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-8° Comptes bancaires :

- Ouverture d'un compte bancaire séparé
- Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire :

- Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;

- Appel des provisions sur budget prévisionnel ;
- Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;
- Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;
- Appels sur régularisations de charge ;
- Appels des cotisations du fonds de travaux.

III-10° Autres :

- Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;
- Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;
- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;
- Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires

III-11° Remise au syndic successeur :

- 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

IV. - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

IV-12° Immatriculation du syndicat :

- Mise à jour du registre d'immatriculation.

IV-13° Documents obligatoires :

- Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;
- Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers 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) ;
- Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;
- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;
- Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés :

- 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 travaux 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) ;
- Transmission des archives au syndic successeur ;
- Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;
- 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).

IV-15° Entretien courant et maintenance :

- Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;
- Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;
- Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;

- Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;
- 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 ;
- 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 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.

ANNEXE 2 - LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires :

- Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;
- Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;
- Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.

II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :

- Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;
- 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 :

- Déplacements sur les lieux ;
- Prise de mesures conservatoires ;

- Assistance aux mesures d'expertise ;
- 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 :

- Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;
- Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;
- Suivi du dossier transmis à l'avocat.

VI. - Autres prestations :

- Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;
- Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;
- 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 ;
- 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 ;
- Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;
- Immatriculation initiale du syndicat.

MODELE DE FICHE D'INFORMATION SUR LE PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSEES PAR LES SYNDICS

(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021 – à compter du 1^{er} janvier 2022)



La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1- Informations générales

IDENTIFICATION DU SYNDIC

Nom : VALIERE CORTEZ Syndic de copropriété^[SEP]

Dénomination sociale : SASU^[SEP]

Immatriculation au RCS de PARIS B 790 159

461^[SEP]

Titulaire de la carte professionnelle syndic, délivrée par CCI PARIS

n°CPI 7501 2016 000 007 145, renouvelé le 01/08/2022^[SEP]

Adresse : 7 boulevard Diderot 75012 Paris

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE CONCERNÉE, TELLE QUE RÉSULTANT DU REGISTRE INSTITUÉ À L'ARTICLE L.711-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.

Adresse : 11, rue Baulant 75012^[SEP]

N° d'immatriculation : AD2780856^[SEP]

Nombre de lots de la copropriété : 30^[SEP]

- Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 29

- Autres lots :

DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est proposé pour une durée de 1 an ou 3 ans

QUOTITÉ DES HEURES OUVRABLES

Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : [1] [SEP]

Du lundi au jeudi de 9h à 12h45 et de 14h à 18h00

Le vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 16h00

HORAIRES DE DISPONIBILITÉ

Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :

☐ Physique

du lundi au jeudi de 9h à 12h45 et de 14h à 17h30

[1] [SEP]

sauf vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 16h00

☐ Téléphonique

du lundi au vendredi de 9h à 12h00.

Le CS dispose des lignes directes des équipes

2-Forfait

Le forfait 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

5 800€ HT, soit 6 960€ TTC

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

non

oui, selon les modalités suivantes : décision de l'assemblée générale

2-1- Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications [1] [SEP] de la copropriété

Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2 [1] [SEP]

Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de :

1h30 [1] [SEP]

Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) [1] [SEP]

oui non [1] [SEP]

Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport ☒ oui / ☐ non

Tenue de l'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures

L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H00 à 20H00

2-2- Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)

☒ oui

☐ non

Réunions avec le conseil syndical

☒ oui

☐ non

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'heures ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) :

100€/heure HT, soit 120€/heure TTC pendant les heures ouvrables

180€ /heure HT, soit 220€ /heure TTC hors heures ouvrables

3-Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire 104,16€ /heure HT, soit 125€ /heure TTC heures ouvrables;

coût horaire 187,5€ /heure HT, soit 225€ /heure TTC hors heures ouvrables

- au tarif forfaitaire total proposé.

3-1-Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

Au temps passé

Tarif forfaitaire total proposé

Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heures.	non	oui
Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100% du coût horaire TTC prévu au point 3.		18€ TTC par lot principal (hors frais d'envoi) (minimum de facturation : 550€ HT/660€ TTC)
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s).	oui	 € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	oui	 € TTC

3-2- Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	non	oui
		50€ TTC
Prise de mesures conservatoires	oui	 € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	oui	 € TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	oui	 € TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 100% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3-3-Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3-4- Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	non	oui 36€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	non	oui 350€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	non	oui 350€ TTC

4-Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- Frais de recouvrement

- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 36€ TTC
- Relance après mise en demeure : 15€ TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 380€ TTC (*Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC*)

- Opposition sur mutation : 306€ TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 18€ TTC par lot principal (hors frais d'envoi) (minimum de facturation : 660€ TTC).

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

