

Contrat de syndic type

conforme loi ALUR

La loi ALUR du 24 mars 2014 a inscrit le principe d'une rémunération forfaitaire des syndics (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 a, mod. par L. no 2014-366, 24 mars 2014, art. 55, I, 5°, a). Elle prévoit également que les parties au contrat de syndic doivent se conformer à un contrat type, défini par décret, applicable après le 1er juillet 2015 à chaque contrat signé ou renouvelé (D. no 67-223, 17 mars 1967, art. 29, al. 1 mod. par D. no 2015-342, 26 mars 2015 art. 1er D. n° 2015-342, 26 mars 2015, ann. : JO, 28 mars). En conséquence, la liste limitative des prestations incluses dans le forfait est précisée ainsi que les prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait.

Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

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 (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 66).

Le syndicat des copropriétaires composé exclusivement de personnes morales pour les immeubles à destination autre que d'habitation peut déroger aux stipulations du contrat type sous certaines conditions.

Il convient de remplir les champs laissés vierges dans le contrat. Dès lors que des options sont proposées, le décret précise que les formules inutiles doivent être rayées (D. no 2015-342, 26 mars 2015, ann. : JO, 28 mars). Il s'agit d'un contrat type dans lequel il n'est pas prévu la possibilité d'ajouter des mentions supplémentaires autres que celles existantes.

En revanche, les syndicats de copropriétaires composés exclusivement de personnes morales dont les immeubles ne sont pas affectés à usage d'habitation peuvent, à la majorité absolue (art. 25), décider de déroger au contrat type en définissant avec le syndic, les missions et honoraires de ce dernier, la durée de son mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et de perception des fonds (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 AA, mod. par L. no 2014-366, 24 mars 2014, art. 55, I, 4°).

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le **syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à l'adresse suivante (à compléter)

Numéro d'immatriculation (à compléter)

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 (à compléter)

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le (à compléter) auprès de (à compléter)

et

2. D'autre part :

Le **syndic** désigné par l'assemblée générale en date du (à compléter)

- Personne physique :

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

Exerçant en qualité de syndic (professionnel/bénévole/coopératif)

Immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de (à compléter) sous le numéro (à compléter) et dont le numéro unique d'identification est (à compléter).

Obs : s'il n'y a pas de numéro unique d'identification, supprimez cette mention.

- Personne morale :

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante (à compléter)

Représentée par (prénom) (nom) en qualité de (qualité)

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés (RCS) de (lieu), sous le numéro (n°) et dont le numéro unique d'identification est (à compléter).

Obs : s'il n'y a pas de numéro unique d'identification, supprimez cette mention.

- Mentions propres au syndic soumis à la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce :

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

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de (à compléter), dont l'adresse est (à compléter).

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le (à compléter) auprès de (à compléter).

S'il y a d'autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable, ajouter :

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable : (à compléter).

- Mention propre à un immeuble HLM en copropriété dont le contrat de syndic est confié à l'organisme HLM en application de l'article L. 443-15 du CCH :

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

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

Ayant son siège à l'adresse suivante (siège social)

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

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

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

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

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, au décret no 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 celle dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (D. 20 juill. 1972, art. 66).

1 - Missions

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

2 - Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (durée)(4).

Obs : (4) dans la limite de 3 ans maximum (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 28).

Il prendra effet le..... (date) et prendra fin le(date)(5).

Obs : (5) le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

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

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

Le contrat de syndic peut être 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 (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 25)(6).

Obs : (6) le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

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

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

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

4 – Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

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

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

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

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

5 – Nouvelle désignation du syndic

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

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès

6 - Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (7)

Obs : (7) conformément à l'article 54, IV de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

6.1 La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

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

Cette pénalité est déduite de la rémunération 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.

6.2 La transmission de pièces au conseil syndical

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

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

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

7 - Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

	Matin de ... h à ...h		Après midi de h à ...h	
lundi				
mardi				
mercredi				
jeudi				
vendredi				
samedi				

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 :

	Matin de ... h à ...h		Après midi de h à ...h	
lundi				
mardi				
mercredi				
jeudi				
vendredi				
samedi				

Accueil téléphonique :

	Matin de ... h à ...h		Après midi de h à ...h	
lundi				
mardi				
mercredi				
jeudi				
vendredi				
samedi				

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 (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A).

7.1 Le forfait

7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de (nombre) visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de (nombre) heure(s), (avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/avec rédaction d'un rapport hors la présence du président du conseil syndical/sans rédaction d'un rapport hors la présence du président du conseil syndical). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

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

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

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

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé(s).

(Rayer les mentions inutiles).

Si les parties conviennent de retenir une prestation, ajouter :

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

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

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

Obs : les parties rayent les mentions inutiles.

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

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

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

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Obs :

en application de l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus 15 lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.

— dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ;

Obs :

l'obligation de proposer un extranet ne concerne que les syndics professionnels (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 18).

— confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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

7.1.5 Modalités de rémunération

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

Cette rémunération est payable :

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

Ajouter éventuellement la révision de la rémunération :

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

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 :

- Si les parties décident de fixer la somme dès à présent :
 - de la somme de (montant)
- Si les parties décident que la somme sera fixée sur justificatif :
 - de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée.

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 :

- Si les parties décident de fixer la somme dès à présent :
 - de la somme de (montant)
- Si les parties décident que la somme sera fixée sur justificatif :
 - de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée.

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.

7.2 Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

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

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

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

7.2.2 Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3)

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

Obs :
pour l'assemblée générale supplémentaire, le décret donne la possibilité de facturer le dépassement de la durée prévue (D. no 2015-342, 26 mars 2015, ann. 2). Il convient alors de préciser : « majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus :.....(à compléter) % ».

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

Détail de la prestation	Modalités de
-------------------------	--------------

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	..... (à compléter)

Obs :

les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale pour l'établissement ou la modification du règlement de copropriété. Cette possibilité ne concerne pas les honoraires liés à la publication des actes.

7.2.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Les déplacements sur les lieux	..... (à compléter)
La prise de mesures conservatoires	..... (à compléter)
L'assistance aux mesures d'expertise	..... (à compléter)
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	..... (à compléter)

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :

- Si les parties conviennent de ne pas majorer ces prestations :

- sans majoration ;
- si les parties conviennent de majorer ces prestations :
- au coût horaire majoré de (à compléter) %.

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

7.2.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

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

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

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

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

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	..... (à compléter)
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)	..... (à compléter)
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	..... (à compléter)

7.2.7 Autres prestations

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	..... (à compléter)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	..... (à compléter)
La représentation du syndicat aux assemblées d'une	

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
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	..... (à compléter)
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	..... (à compléter)
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	..... (à compléter)
L'immatriculation initiale du syndicat	..... (à compléter)

Obs :

pour les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions des parties communes, les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.

Ajouter éventuellement en présence d'un syndic non professionnel :

8 - Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

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

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit :

- Les partis décident de fixer un forfait annuel :
forfait annuel (montant) €
- Les parties décident de fixer un coût horaire :
coût horaire (montant) €/h
- Les parties décident de fixer une autre modalité de rémunération :
autre modalité (préciser)

9 - Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

Prestations	Détails	Tarifcation pratiquée exprimée en HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 10-1 a)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	..... (à compléter) (à compléter) (à compléter) (à compléter) (à compléter) (à compléter) (à compléter) (à compléter)
9.2. Frais et honoraires liés	Établissement de l'état daté ;	..... (à compléter)

Prestations	Détails	Tarification pratiquée exprimée en HT et TTC
aux mutations	<p>Nota : Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC ;</p> <p>Opposition sur mutation (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 20, I).</p>	<p>..... (à compléter) (à compléter)</p>
9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (D. no 67-223, 17 mars 1967, art. 33 ; CCH, art. R. 134-3)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p>	<p>..... (à compléter) (à compléter) (à compléter)</p>
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art.	<p>Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale</p>	<p>..... (à compléter)</p>

Prestations	Détails	Tarification pratiquée exprimée en HT et TTC
17-1 AA)(14)	par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (L. no 86-1290, 23 déc. 1986, art. 44).	

Obs : (14) cette mesure s'applique aux contrats de syndic conclus postérieurement au 31 décembre 2020 (D. no 2020-834, 2 juill. 2020, art. 53, II).

10 - Copropriété en difficulté

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

11 - Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : (à préciser)

12 - Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic (adresse)

Pour le syndicat (adresse)

Fait en deux exemplaires et signé ce jour,

le (date) à (lieu)

Le syndicat

Le syndic

Annexes au contrat de syndic

Annexe 1

Liste non limitative des prestations incluses dans le forfait

	Prestations	Détails
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale	a) Établissement de l'ordre du jour b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions
	I-3° Tenue de l'assemblée générale	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions

	Prestations	Détails
		prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé)	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat	<p>a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965</p> <p>b) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret no 2005-240 du 14 mars 2005</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur</p>

	Prestations	Détails
	III-8° Comptes bancaires	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire b) Appel des provisions sur budget prévisionnel c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé e) Appels sur régularisations de charge f) Appels des cotisations du fonds de travaux
	III-10° Autres	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires
	III-11° Remise au syndic successeur	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.(16)
IV. - Administrati	IV-12° Immatriculation du	a) Mise à jour du registre

	Prestations	Détails
on et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	syndicat	d'immatriculation
	IV-13° Documents obligatoires	<p>a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété</p> <p>b) 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)</p> <p>c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret no 2001-477 du 30 mai 2001</p> <p>d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des</p>

	Prestations	Détails
		<p>copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965)</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur</p> <p>c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965)</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret no 67-223 du 17 mars 1967</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel</p> <p>e) Établissement 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</p>

	Prestations	Détails
		f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis 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 no 67-223 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	

	Prestations	Détails
	VI-20° Établissement 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	

	Prestations	Détails
	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

Prestations	Détails
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à	4° Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du

Prestations	Détails
l'état descriptif de division	syndicat 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux 7° Prise de mesures conservatoires 8° Assistance aux mesures d'expertise 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret no 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées

Prestations	Détails
	<p>supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat</p> <p>19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965</p>