

# CONTRAT DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10/07/65 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17/03/67 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26/03/15)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉES PARTIES

### D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante: LE HAMEAU , 201 Allée François Bret, 05560 VARS.

Numéro d'immatriculation: AF7202435.

Représenté pour le présent contrat par le Président de séance agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **23 Mars 2024 à 10:30**, titulaire du contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le ..

Et

### D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **23 Mars 2024 à 10:30**.

La société **DURAND IMMOBILIER Montagne**, SAS au capital de 10 000,00 €, sise Résidence Centre Vars – 5211 Cours Fontanarosa, 05560 VARS LES CLAUX, représentée par Messieurs Patrick DURAND et Julien ROSELLINI en qualité respectivement de Président et de Directeur Général et représentants légaux de la société, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Gap, sous le numéro 895 162 212, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0501 2021 000 000 003 délivrée le 10/05/2021 par la CCI des Hautes Alpes, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N° 11195568604 souscrit le 01/01/2024 auprès d'AXA, titulaire d'une garantie financière de 700 000€ conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2023 auprès de la GFC, dont l'adresse est 7 Chemin de la Dhuy, 38240 MEYLAN.

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)..... Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation; Ayant son siège à l'adresse suivante .....~~ Représenté(e) par M/Mme (nom de famille, prénom) ....., en qualité de .....

Il a été convenu ce qui suit :

## PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon suppléative. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n°72-678 du 20/07/72 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

## 1. MISSIONS

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

## 2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de **36 mois**. (1)

Il prendra effet le **19/06/2024** et prendra fin le **18/06/2027**. (2)

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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

FE

### **3. RESILIATION DU CONTRAT 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) (3).  
Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.  
Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.  
La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

### **4. 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.

### **5. 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.

### **6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL<sup>(4)</sup>**

#### **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) 15€ 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 syndics 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) 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.

### **7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel**

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

<b>Lundi</b>	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
<b>Mardi</b>	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
<b>Mercredi</b>	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
<b>Jeudi</b>	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
<b>Vendredi</b>	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
<b>Samedi</b>		

FE

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 mentionnés ci-dessus (accueil physique et/ou téléphonique effectif). La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

## 7.1 Le forfait

### 7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de **4 visite(s)** et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure(s), avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayez les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée minimum de **2 heures** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **9h00 à 19h00**, par le syndic et/ou un ou plusieurs préposé(s).

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

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

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

- la préparation, convocation et tenue de \_\_\_\_\_ assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de \_\_\_\_\_ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures;
- l'organisation de 2 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 20h00.

### 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 (5),
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6).
- Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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

### 7.1.5 Modalités de rémunération

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

<b>5 791.67 € HT + 1 158.33 € TVA</b>
<b>6 950.00 € TTC</b>

Cette rémunération est payable :

- D'avance / à terme échu
- Suivant la périodicité suivante : mensuelle

Elle peut être révisée chaque année au 1er jour de l'exercice comptable selon les modalités suivantes (optionnel): 1.5% des honoraires de base. 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 (rayez la mention inutile) :

- de la somme de 1 € (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 hors taxes est imputé soit (rayez la mention inutile) :

- de la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndic 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.

## 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 est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 100.00 €/ heure hors taxes, soit 120.00 €/ heure toutes taxes comprises,
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière

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

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

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 20h00	18€ TTC/lot avec un minimum de 400€ TTC Hors frais postaux Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 10% Nombre de lots : 42
L'organisation de 1 réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété <u>avec</u> rédaction d'un rapport <u>sans</u> rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical <u>hors la présence du président du conseil syndical</u> (rayez les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé

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

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
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)	Au temps passé (Nota. - <i>Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.</i> )
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé



#### 7.2.4 Prestation de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé

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

- ~~sans majoration~~

- au coût horaire majoré de 30 %.

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

#### 7.2.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

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

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

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.

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

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	29.17 HT 35.00 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)	333.33 HT 400.00 TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

FE

## 7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé (Nota: Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'AG confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé
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	Au temps passé
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	Au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	208.33 HT 250.00 TTC

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

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

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

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

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10/07/65)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	29.17 HT 35.00 TTC
	Relance après mise en demeure	16.67 HT 20.00 TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	125.00 HT 150.00 TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	200.00 HT 240.00 TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	150.00 HT 180.00 TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	166.67 HT 200.00 TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	200.00 HT 240.00 TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Au temps passé

FE

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté. 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 10/07/65 est de 380 € TTC	316.67 HT 380.00 TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10/07/65)	125.00 HT 150.00 TTC
9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	20.83 HT 25.00 TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	20.83 HT 25.00 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	41.67 HT 50.00 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)	41.67 HT 50.00 TTC
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	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).	18€ TTC/lot avec un minimum de 400€ TTC Hors frais postaux Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 10% Nombre de lots

## 10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10/07/65 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, 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 : annuellement.

## 12. COMPETENCE

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 : en ses bureaux.

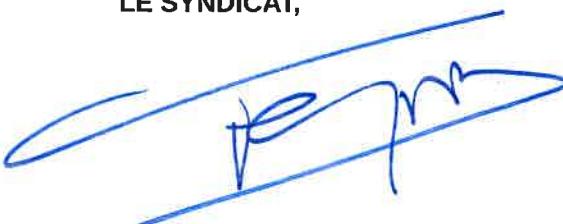
Pour le syndicat : à l'adresse de la copropriété.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 23/03/2024 à VARS

LE SYNDIC,



LE SYNDICAT,





5211 Cours Fontanarosa - 05560 VARS  
www.durandimmo.com  
SAS au capital de 10000 € - RCS : 895 162 212  
N° TVA intracommunautaire : FR35895162212  
Carte Professionnelle : 0901 2021 000 000 003

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

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

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

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

(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus 15 lots à usage de logement, de bureaux ou de commerces et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 02 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 fond du syndicat.

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

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

	PRESTATIONS	DETAILS
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 Rapports & communication	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 Consultation du Conseil syndical	Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire

PZ

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
	III-10 Autres	Appels des cotisations du fonds de travaux
		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
	III-11 Remise au syndic successeur	Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires
		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.

PC

PRESTATIONS		DETAILS
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 30/05/01
		Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
		Notification de l'exercice du droit de délaissément prévue au III de l'article 18 de la loi du 10/07/65
	IV-14 Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	Détection et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)
		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 17/03/67
		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 17/03/67	
V. Assurances	V-16 Mise en place du contrat d'assurance	Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale
	V-17 Gestion des sinistres	Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
	V-18 Règlement	Règlement des indemnités aux bénéficiaires

RE

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

FE

