

CONTRAT DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES PARTIES

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble **HAITI** sis à l'adresse suivante **31 Traverse de la Trévaresse – 13012 Marseille**,
Numéro d'immatriculation **AA5232251**.

Représenté pour le présent contrat par le Président de séance, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du/...../....., titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le
auprès de

ET

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 28/03/2024,

La société **DURAND IMMOBILIER**, SARL au capital de 1 000.00 €, sise 165 rue Breteuil, 13006 MARSEILLE, représentée par Patrick DURAND et Julien ROSELLINI en qualité de représentants légaux et gérants de la société, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 849 896 907, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1310 2019 000 040 751 délivrée le 06/05/2022 par la CCI de Marseille Provence, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N° 11193627504 souscrit le 01/01/202 auprès d'AXA, titulaire d'une garantie financière de 7 700 000 € conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2024 auprès du Groupe Français de Caution (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 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).

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 **24 mois** ⁽¹⁾.

Il prendra effet le **01/04/2024** et prendra fin le **31/03/2026** ⁽²⁾.

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 (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.

DURAND IMMOBILIER - 165 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

CONTRAT DE SYNDIC

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 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 SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ ET TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL ⁽⁴⁾

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 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) 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 et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

lundi	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
Mardi	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
Mercredi	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
Jeudi	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
Vendredi	de 9h00 à 12h00	de 14h à 17h00
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 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).



DURAND
IMMOBILIER

CONTRAT DE SYNDIC

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, **22 visites annuelles** et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1 heure**, avec rédaction d'un rapport ~~redaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ou membre du conseil syndical ~~/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 **2 heures** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **9h00 à 22h00**, par le syndic et/ou un ou plusieurs préposés(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 ~~...~~
- l'organisation de **11 réunions** avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures avec compte rendu.

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'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 **21 625.00 € hors taxes, soit 25 950.00 € toutes taxes comprises**.

Cette rémunération est payable :

- ~~d'avance~~ à terme échu
- suivant la périodicité suivante : mensuellement.

A l'issue d'une période de 12 mois, elle est révisée chaque année au 1^{er} jour de l'exercice comptable du syndicat en fonction de la variation des indices, suivant la formule : **H = Ha x (I/Ia)**

- H = Montant révisé des honoraires
- Ha = Montant antérieur des honoraires
- I = Indice Insee du coût du travail - salaires et charges - Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année N
- Ia = Indice Insee du coût du travail - salaires et charges - Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1

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 :

- 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 :

DURAND IMMOBILIER - 165 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE



SARL au capital de 1000,00€ — RCS Marseille 849 896 907 — code APE 6832A — Carte professionnelle CPI IS10 2019 000 040 751 (S, G, T)
CCI Marseille Provence (valable jusqu'au 05/05/2025) — n° de TVA intracommunautaire FR 46849896907
RCP - AXA, 313 Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre Cedex — Garantie Financière : Groupe Français de Caution (GFC), 7 chemin de la Dhuy, 38240 MEYLAN



CONTRAT DE SYNDIC

- 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)
Le montant de l'imputation prévue au titre de l'avant-dernier alinéa 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 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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE 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 9h00 à 22h00	Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 400,00 € TTC) : 18,00 € TTC Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 10% Nombre de lots : 143
L'organisation d'une 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 avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou d'un membre du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical, 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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE 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)	Au temps passé (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
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. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
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

CONTRAT DE SYNDIC

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*ayer 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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	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)	300,00€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

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	Au temps passé (Nota. - 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.)
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	Non concerné

CONTRAT DE SYNDIC

8. DÉFRAIEMENT ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Clause sans objet.

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

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

DÉTAILS DES PRESTATIONS	TARIFICATION PRATiquÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	
1 ^{ère} Relance	0 €
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	35,00 € TTC
Relance après mise en demeure	20,00 € TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	150,00 € TTC
Frais de constitution d'hypothèque	240,00 € TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	180,00 € TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	200,00 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	240,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	
Etablissement de l'état daté ;	380,00 € TTC
(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)	
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	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	25,00 € TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	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	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).	50,00 € TTC

CONTRAT DE SYNDIC

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).

Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 400,00 € TTC) : 18,00 € TTC

Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 10%

Nombre de lots : 143

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 au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

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 au siège social du syndic.

Fait à Marseille, le 28/03/2024

Le syndic

Le syndic



154 rue Paradis
13006 MARSEILLE
www.durandimmo.com
RCS : 849 896 907
N° TVA Intracommunautaire : FR46 849 896 907

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 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 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.

(5) supprimé

(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 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. ASSEMBLEE GENERALE	
I-1* Préparation de l'assemblée générale	a) Etablissement 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 du 10 juillet 1965
I-2* Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions

DURAND IMMOBILIER - 165 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE



SARL au capital de 100000€ - RCS Marseille 849 896 907 - code APE 6832A - Carte professionnelle CPI IS1D 2019 000 040 751 (S.G.T.)
CCI Marseille Provence (valable jusqu'au 05/05/2025) - n° de TVA intracommunautaire FR 46849896907
RCP AXA, 313 Terrasses de l'Arché, 92727 Nanterre Cédex - Garantie Financière - Groupe Français de Caution (GFC), 7 Chemin de la Dhuy, 38240 MEYLAN





DURAND
IMMOBILIER

CONTRAT DE SYNDIC

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) Etablissement 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 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 OPERATIONS FINANCIERES ET COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIÉTÉ	
III-7° Comptabilité du syndicat	a) 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 b) 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 c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
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 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.
IV. ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	
IV-12° Immatriculation du syndicat	a) Mise à jour du registre d'immatriculation
IV-13° Documents obligatoires	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété 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) c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

DURAND IMMOBILIER - 165 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE



SARL au capital de 1000,00€ — RCS Marseille 649 896 907 — code APE 6832A — Carte professionnelle CPI ISIC 2019 000 040 751 (S. G. T.)
CCI Marseille Provence (valable jusqu'au 05/05/2025) — n° de TVA intracommunautaire FR 46849896907
RCP AXA, 313 Terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre Cedex — Garantie Financière: Groupe Français de Caution (GFC), 7 chemin de la Dhuy, 38240 MEYLAN



CONTRAT DE SYNDIC

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	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 copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) b) Transmission des archives au syndic successeur c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur 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 du 10 juillet 1965)
IV-15° Entretien courant et maintenance	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel e) 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 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 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	

DURAND IMMOBILIER - 165 Rue Breteuil - 13006 MARSEILLE

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 : DURAND IMMOBILIER Dénomination sociale : DURAND IMMOBILIER Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Marseille N° d'identification : 84989690700029 Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1310 2019 000 040 751 délivrée le 6 mai 2022 par la CCI de Marseille Provence Adresse : 165 rue Breteuil – 13006 MARSEILLE
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : SDC HAITI N° d'immatriculation : AA5232251. Nombre de lots de la copropriété : 184 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 143 - Autres lots : 41
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 24 mois
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
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 : du Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
	Accueil Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue Physique x Téléphonique x Du Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

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 :
21 625.00 € HT, soit 25 950.00 € TTC.
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : ☐ non ☒ oui, selon les modalités suivantes : A l'issue d'une période de 12 mois, elle est révisée chaque année au 1 ^{er} jour de l'exercice comptable du syndicat en fonction de la variation des indices, suivant la formule : $H = H_a \times (I/I_a)$ • H = Montant révisé des honoraires • H_a = Montant antérieur des honoraires • I = Indice Insee du coût du travail –salaires et charges -Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année N • I_a = Indice Insee du coût du travail - salaires et charges -Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1

M JP

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications 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 visites suivant : 22 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : X oui ☐ non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : X 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 22h00.

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 x
	La préparation, la convocation et la tenue de ...assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.	
Réunions avec le conseil syndical	oui x	non ☐
	L'organisation d'1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 1 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures.	

(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'horaires 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.

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 unique 100€/heure HT, soit 120€/heure TTC ;
- 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, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 30% du coût horaire TTC prévu au point 3.	☐	X Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 400,00 € TTC) : 18,00 € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures.	x	☐ € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	x	☐ € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	x	☐ € TTC
Prise de mesures conservatoires	x	☐ € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	x	☐ € TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	x	☐ € 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 30% 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	☐	X 35,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	☐	X 300,00€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	x	☐ € 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 : 35 € TTC

Relance après mise en demeure : 20 € 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 : 150 € 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 : Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 400,00 € TTC) : 18,00 € 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)

