

# CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

## Mandat n°

*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 soussignés parties :

### 1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

**< Adresse du S.D.C. >**

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme \_\_\_\_\_

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

### 2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

**CABINET MARUANI  
60 RUE DE CAUMARTIN  
75009 PARIS**

Représentant par son Gérant, **Monsieur Maurice MARUANI**

Exerçant en qualité de syndic professionnel, Immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est **RCS 300 002 409 - SIRET 300 002 409 00021 - APE 672Z**

**Titulaire de la carte professionnelle GESTION n°1475 délivrée le par la Préfecture de Police de Paris le 1<sup>er</sup> mai 2006.**

**Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1<sup>er</sup> janvier 2004, auprès de GAN, 2-4 avenue d'Alsace 92033 LA DEFENSE CEDEX**

**Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1<sup>er</sup> janvier 2010, auprès de AXA CAUTION 26 rue Drouot 75009 PARIS.**

**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

Il prendra effet le

Et prendra fin en

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

### **3. Révocation du syndic**

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) <sup>(3)</sup>.

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art.18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

### **4. Démission du syndic**

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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 <sup>(4)</sup>**

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 5,00 € par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à estimation totale autre que d'habitation.

## **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 : 09H00 à 13H00 et de 14h00 à 18H00**  
**Mardi : 09H00 à 13H00 et de 14h00 à 18H00**  
**Mercredi : 09H00 à 13H00 et de 14h00 à 18H00**  
**Jeudi : 09H00 à 13H00 et de 14h00 à 18H00**  
**Vendredi : 09H00 à 13H00 et de 14h00 à 17H00**

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 téléphoniques)

**Accueil physique : sur rendez-vous**

**Accueil téléphonique :**

**Lundi : 10H00 à 12H15**  
**Mardi : 10H00 à 12H15**  
**Mercredi : 10H00 à 12H15**  
**Jeudi : 10H00 à 12H15**  
**Vendredi : 10H00 à 12H15**

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 et vérifications périodiques de la copropriété, **d'une durée minimum de heure, sans rédaction d'un rapport et 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 , par le syndic.

### **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 générale, autre que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18H00 heures à 20H00 ;
- l'organisation de réunion (s) avec le conseil syndical.

#### 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 <sup>(5)</sup> ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés <sup>(6)</sup> ;
- 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 **< Montant T.T.C. >**.

La gestion courante du conseil syndical (C.S.) et la tenue de l'assemblée générale (A.G.) annuelle, perçue par le syndic, au titre du présent contrat pour un montant de **< Montant T.T.C. >** (*cette somme vous sera facturée si le C.S. et l'A.G. sont organisés après 18 heures*).

Cette rémunération est payable :

- d'avance
- suivant la périodicité suivante : trimestrielle

Elle peut être révisée chaque année lors de l'assemblée générale.

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 toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (*Rayer la mention inutile*) :

- de la somme de .....€ (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé au 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 :
- **100,33 €/ heure hors taxes, soit 120,40 €/ 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 de 18 heures à 20 heures	<b>648,00 € TTC</b>
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	<b>200,00 € TTC</b>
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	<b>Entre 09h00 et 13H00 et 14h00 et 18H00 = inclus au forfait</b>  <b>Après 18H00 et jusque 20h00 = 150 €</b>

A.G. supplémentaire	<b>200 euros T.T.C.</b>
C.S. supplémentaire	<b>200 euros T.T.C.</b>
Prise en charge de la copropriété	<b>150 euros T.T.C.</b>
Remise du dossier à un successeur	<b>150 euros T.T.C.</b>
Gestion des dossiers sinistres	<b>4% T.T.C.</b>
Honoraires sur travaux à partir de 3 000 euros	<b>3% T.T.C.</b>
Envoi de courriers simples et recommandés	<b>Tarifs postaux</b>

### 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)	Les honoraires seront fixés 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	Les honoraires seront fixés lors de la décision de l'assemblée générale.

### 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	<b>120,00€ TTC</b>
La prise de mesures conservatoires	<b>100,00€ TTC</b>
L'assistance aux mesures d'expertise	<b>200,00€ TTC</b>
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	<b>150,00€ TTC</b>

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

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de 20%.

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	<b>8,00€ TTC</b>
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)	<b>91,47€ TTC</b>
Le suivi du dossier transmis à l'Avocat	<b>152,45 € TTC et 304,90 TTC</b>

#### 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	<b>200,00 € HT</b>
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	<b>500,00 € HT</b>
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	<b>200,00 € HT</b>
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	<b>200,00 € HT</b>
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	<b>200,00 € HT</b>
L'immatriculation initiale du syndicat	<b>500,00 € HT</b>



## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel)

Sans objet

## 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.

PRESTATION	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE
<b>9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</b>	Relance avant mise en demeure	<b>8,00€ TTC</b>
	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	<b>12,20€ TTC</b>
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	<b>120,00€ TTC</b>
	Frais de constitution d'hypothèque	<b>100,00€ TTC</b>
	Frais de mainlevée d'hypothèque	<b>100,00€ TTC</b>
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	<b>150,00€ TTC</b>
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	<b>120,00€ TTC</b>
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	<b>150,00€ TTC</b>
<b>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</b>	Etablissement de l'état daté ; (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de .....€).	<b>380,00 € HT</b>
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	<b>100,00 € HT</b>
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	<b>80,00 € HT</b>
<b>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du</b>	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	<b>20,00 € HT</b>
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	<b>20,00 € HT</b>

<b>décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du C.C.H.)</b>	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	<b>20,00 € HT</b>
	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).	<b>20,00 € HT</b>

### 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 partir du mois de janvier jusqu'en juin.

### 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 :

**60, rue de Caumartin – 75009 Paris**

Pour le syndicat :

**< Adresse du S.D.C. >**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ..... à .....

Pour le syndicat	Pour le syndic

- (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 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) *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 quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi 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.*
- (6) *En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.*