

CONTRAT TYPE 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 parties soussignées:

1. D'une part :

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

COPRO ALBERT DE MUN

4 rue du 19 Mars 1962

63240 Le Mont Dore

Numéro d'immatriculation :

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **15 Mars 2025**.

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **15 Mars 2025**.

M. Gaël GANGNEUX

7 rue de l'Egalité

86800 St Julien l'Ars

Exerçant en qualité de **syndic non professionnel**.

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 **nd⁽¹⁾**.

Il prendra effet le **15 mars 2025** et prendra fin le **31 mars 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.

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 renouvelé dans ses fonctions 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 : **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 : **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

...

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 (*raier les mentions inutiles*) :

- forfait annuel **500,00 €**
- coût horaire **0,00 € / h**
- autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

Tarification pratiquée exprimée HT et TTC.

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	15,00 € /	15,00 €	
Relance après mise en demeure ;	15,00 € /	15,00 €	
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	75,00 € /	75,00 €	
Frais de constitution d'hypothèque ;	75,00 € /	75,00 €	
Frais de mainlevée d'hypothèque ;	75,00 € /	75,00 €	
Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	80,00 € /	80,00 €	
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (<i>uniquement en cas de diligences exceptionnelles</i>) ;	100,00 € /	100,00 €	100,00 €
Suivi du dossier transmis à l'avocat (<i>uniquement en cas de diligences exceptionnelles</i>) ;	100,00 € /	100,00 €	

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté ;	200,00 € /	200,00 €	
(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) ;	50,00 € /	50,00 €	

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 ;	20,00 € /	20,00 €	
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	20,00 € /	20,00 €	
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 ;	20,00 € /	20,00 €	
Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	20,00 € /	20,00 €	

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).

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

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

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

Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le **15 Mars 2025** à

Le syndicat

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 n° 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.

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

I. - Assemblée générale

1° Préparation de l'assemblée générale.

a) Établissement de l'ordre du jour ;

b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

2° Convocation à l'assemblée générale

a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.

3° Tenue de l'assemblée générale.

a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;

b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;

c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.

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

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) ;

6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété

7° Comptabilité du syndicat.

a) Établissement 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) Établissement 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.

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.

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.

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.

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

12° Immatriculation du syndicat.

a) Mise à jour du registre d'immatriculation.

13° Documents obligatoires.

a) Élaboration 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) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;

d) Établissement 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.

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) Élaboration 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).

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) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de

conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;

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

16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. - Gestion du personnel

19° Recherche et entretien préalable.

20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.

23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

24° Attestations et déclarations obligatoires.

25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat.

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

I - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;

2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;

3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.

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

4° Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;

5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

6° Déplacements sur les lieux ;

7° Prise de mesures conservatoires ;

8° Assistance aux mesures d'expertise ;

9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.

IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)

10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;

11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;

12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.

VI. - Autres prestations

13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;

14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;

15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;

16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;

18° Immatriculation initiale du syndicat.

19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.