ACC
SUD-OUEST

Le contrat type de syndic

But de l'atelier

- Permettre aux adhérents des associations régionales membres de la FNACC de pouvoir examiner efficacement le contrat de syndic .

- Cependant, il faut comprendre comment ils sont établis pour pouvoir les analyser efficacement.

Sommaire

Textes de loi régissant le contrat type de syndic

Définition des besoin de la copropriété

- Définir la copropriété
- Définir le cahier des charges

Recherche de syndics

Analyse du ou des contrat(s) proposé(s) par le(s) syndic(s)

- Dispositions générales de tous les contrats
- Analyse spécifique à chacun des contrats
- Établissement d'une synthèse pour présentation en AG

Questions et réponses

Textes de loi régissant le contrat type de syndic

Décret 1967-223 du 17 mars pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

- **Annexe 1 (Modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 8)**

  Cette annexe donne obligation aux syndics de respecter scrupuleusement ce format.

  Le contrat type est basé sur la base de contrat « tout sauf », c'est-à-dire que ne peuvent être facturées que les opérations décrites dans ledit contrat.

  Cette annexe comporte elle-même une annexe relative à la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait.

Définir les besoin de la copropriété

- **Ce qu'il ne faut pas faire :**

  - Demander à un cabinet de syndic de lui fournir une proposition de contrat pour sa copropriété en lui fournissant essentiellement le nom et le lieu de la résidence, le nombre de lots d'habitation,

- **Ce qu'il faut faire :**

- - Définir la copropriété et ses besoins réels (cahier des charges),
- - Rechercher des cabinets proches de la résidence,
- - Examiner les avis émis sur ces cabinets,
- - Rechercher les copropriétés gérées par ces cabinets aux fins de contacter les CS des copropriétés similaires pour avoir leurs ressentis sur le syndic et ses gestionnaires.
- - Vérifier que le cabinet à les capacités et l'expérience de gestion de copropriétés équivalentes.

  - Vérifier que le cabinet offre toutes les garanties en responsabilité civile et financière

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Définir la copropriété :**

- Il convient dans un premier temps de rappeler la composition de la copropriété :
  - - la date de construction de l'immeuble,
  - - la date du règlement de copropriété et ses modificatifs s'il y en a (pensez à le vérifier),
  - - la copropriété est-elle principale ou secondaire, au sein d'une ASL, AFUL ou Union ?
  - - le nombre de lots principaux: d'immeubles, d'habitations, de commerces, de parkings, de garages, etc.
  - - les équipements : ascenseurs, cages escaliers, VMC, etc.
  - - le type de chauffage : gaz, fioul, réseau de chaleur, électricité,
  - - la fourniture d'eau chaude : individuelle ou commune,
  - - les espaces verts : surface (approximative)
  - - les employés : gardien, employés d'immeubles ou autres,
  - - autres.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Définir la copropriété :**

- Il convient dans un second temps de rappeler le fonctionnement de la copropriété :
  - - le montant du budget prévisionnel actuel et pour l'année ou les deux années suivantes, les travaux en cours ou à venir et leurs montants,
  - - la typologie sociale de la copropriété et notamment le taux d'impayés de charge (pour rappel c'est le rapport entre le montant des impayés par le budget prévisionnel),
  - - le ou les procédures en cours,
  - - le nombre de visite(s) et leur durée effectuées par le syndic actuel, avec ou sans rapport, accompagné ou non par un membre du CS,
  - - le nombre de réunion(s) et leur durée avec le CS effectuées par le syndic actuel,
  - - la tenue de la réunion préparatoire de l'AG et sa durée et le respect des résolutions adoptées au cours de celle-ci,
  - - la durée moyenne des AG et leurs jour et heure de tenue,
  - - le respect des décisions prises lors de l'AG,
  - - la présence d'un extranet et son contenu pour le copropriétaire, les membres du CS,
  - - le contrat de syndic actuel : sa durée, ses honoraires de base, ses honoraires supplémentaires.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Définir les besoins de la copropriété :**

- Il convient de spécifier au(x) syndic(s) les besoins impératifs (ou négociables) du syndicat des copropriétaires et du CS , et pour cela nous allons examiner le contrat type de syndic qui comporte plusieurs volets :
  - Quelles sont les prestations incluses dans les honoraires de base (art. 7.1.1 & 7.1.2),
  - Quelles sont les prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties (art. 7.1.3),
  - Quels sont les services pouvant entrainer une diminution des honoraires du syndic (art. 7.1.4 & 7.1.5),
  - Quelles sont les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaires (art. 7.2.2 et 7.2.3),
  - Quelles sont les prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres (art. 7.2.4),
  - Quelles sont les prestations relatives aux travaux et études techniques (art. 7.2.5),
  - Quelles sont les prestations relatives aux litiges et contentieux (art. 7.2.6)
  - Quelles sont les autres prestations (art. 7.2.7)
  - Quels sont les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (art. 9.1 à 9.4)

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle** (art. 7.1.2) **:**

- - Assemblée générale : le conseil syndical devra définir le jour, la plage plage horaire et la durée de l'AG offrant la meilleure garantie de participation des copropriétaires à l'AG, sans que cela coûte aux copropriétaires.
- Le CS devra être attentif aux dispositions concernant la présence soit du syndic soit de préposés. En effet, selon que l'on raye ou non certaines de ces dispositions, cela peut permettre au syndic de facturer des honoraires supplémentaires par la présence de ces personnes à l'AG.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties** (art. 7.1.3) **:**

- - la préparation, convocation et tenue d'assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle : le conseil syndical devra définir le jour, la plage plage horaire et la durée de l'AG exceptionnelle offrant la meilleure garantie de participation des copropriétaires à l'AG, sans que cela coûte trop aux copropriétaires.
- -l'organisation de réunion(s) supplémentaires avec le conseil syndical : le conseil syndical devra définir s'il souhaite ou non avoir une ou des réunions supplémentaires avec le gestionnaire, y compris définir la plage horaire et sa durée nécessaires.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Examen des prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires** (art. 7.1.4) **:**

- - Mise en place d'un Extranet: Le CS devra se poser la question de quels documents comptable il a besoin pour contrôler la gestion comptable du syndic. Pour cela il devra s'appuyer sur le décret 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne en y ajoutant pour le CS, la fourniture du grand livre avec une mise à jour de celui-ci a minima tous les 3 mois. Si l'AG dispense le syndic de mettre en place un Extranet, le syndic devra en baisser ses honoraires de base.
- - Archivage des documents: Le CS devra se poser la question de savoir si le syndicat des copropriétaires (SDC) est prêt à payer pour une prestation que le syndic doit assurer nominalement et sans coût supplémentaire. Si l'AG décide d'utiliser les services d'une société d'archivage, le syndic devra en baisser ses honoraires de base.
- Il faut bien avoir en tête que cela a un coût, et que la moindre sortie d'un document sera facturée par le fournisseur sans compter le coût du rapatriement des archives à la fin du contrat.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Modalités de rémunération** (art. 7.1.5) **:**

Le CS devra se poser la question de savoir s'il désire en cours d'année :

- confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée
- dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés

Auquel cas il devra décider du choix à faire :

- soit de la somme de XXX €,
- soit de la somme TTC facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Sachant que le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Modalités de rémunération des prestations particulières** (art. 7.2.1) **:**

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,

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties.

Nota : 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.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)** (art. 7.2.2) **:**
- Il convient de se préoccuper surtout des montants que le conseil syndical souhaite ne pas dépasser et si la proposition souvent faite par les syndics dite « au temps passé » pourra leur convenir pour :
- - la préparation, convocation et tenue d'une AG supplémentaire,
- - l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical,
- - La réalisation de visite(s) supplémentaire(s) de la copropriété.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division** (art. 7.2.3) **:**

  - L'établissement ou la modification du règlement de copropriété : le CS devra se poser la question (en relation avec le syndic) de savoir si le RCP a besoin d'un toilettage et s'il est conforme aux dispositions législatives actuelles. Si c'est le syndic qui le rédige, il a droit à une rémunération, **sinon rien.**

  - La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes : la publication est du seul ressort du notaire, le syndic ne peut donc que facturer la transmission du document et des possibles vacations qu'il a avec le notaire en cas de nécessité.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres** (art. 7.2.4) **:**
  Afin de répondre correctement aux éventuelles propositions du syndic, le CS devra connaitre la sinistralité de la copropriété, c'est indispensable ! Cette sinistralité est bien entendu en relation directe avec le montant des primes d'assurances que paie la copropriété.
- **Prestations relatives aux litiges et contentieux** (art. 7.2.6) **:**
  Il est important que le CS analyse bien l'ensemble des litiges et contentieux en cours au sein de la copropriété de manière à le corréler avec la typologie socale de celle-ci, et ainsi être à même de négocier avec le futur syndic. Elles concernent :
- - La mise en demeure d'un tiers,
- - La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique ,
- - Le suivi du dossier transmis à l'avocat.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Prestations relatives aux travaux et études techniques** (art. 7.2.5) **:**

- Attention :les prestations suivantes devront être obligatoirement votées en assemblée générale.
- - les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble,
- - les travaux portant sur les éléments d'équipement communs,
- - les travaux d'amélioration, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux affectés à l'usage commun, 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.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Autres prestations** (art. 7.2.7) **:**

Le CS devra pour chacun des points suivants analyser la situation de la copropriété :

- - Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes : existent-elles ou non ?
- - La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) : la dernière AG a-t-elle approuvée les comptes de la copropriété, ou y a-t-il des risques que cela arrive ?
- - La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure : nécessite l'existence soit d'une copropriété principale, soit d'une ASL ou AFUL ou Union de syndicat . Si oui cela nécessite de s'en préoccuper !
- - La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat : envisage t'on dans un futur proche de faire des travaux nécessitant la contraction d'un emprunt ?
- - La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat : envisage t'on dans un futur proche de faire des travaux impliquant une subvention ?
- - L'immatriculation initiale du syndicat : à ce jour les ¾ des copropriétés sont immatriculées, et quasiment toutes les copropriétés de plus de 10 lots.

Définition des besoin de la copropriété : Le cahier des charges

- **Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires** (art. 9.1 à 9.4) **:**

  A ce niveau, il est primordial que le CS analyse bien la typologie sociale de l'immeuble afin de permettre la négociation des tarifs avec le syndic et garantir aux copropriétaires un juste coût pour ces frais :

- - que les copropriétaires soient en délicatesse avec le SDC pour impayés de charges (art. 9.1 : Frais de recouvrement), **il ne sert a rien de grever encore plus les copropriétaires ayant des difficultés pour régler leurs charges, sachant que souvent les juges ne reprennent pas la totalité des charges facturées par le syndic.**
- - que les copropriétaires soient vendeurs (9.2. Frais et honoraires liés aux mutations), d'où l'importance de connaitre le taux de mutation au sein de la copropriété,
- -que les copropriétaires soient demandeurs de documentation (art. 9.3 : Frais de délivrance des documents sur support papier),
- - que les copropriétaires soient demandeurs de travaux à titre personnel (art. 9.4. : Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires).
- -

La recherche de syndic(s)

- - Rechercher des cabinets proches de la résidence,
- - Examiner les avis émis sur ces cabinets,
- - Rechercher les copropriétés gérées par ces cabinets aux fins de contacter les CS des copropriétés similaires pour avoir leurs ressentis sur le syndic et ses gestionnaires.
- - Vérifier que le cabinet à les capacités et l'expérience de gestion de copropriétés équivalentes.
- - Vérifier que le cabinet offre toutes les garanties en responsabilité civile et financière
- -

Analyse du contrat de syndic

- **Préalable :**

Le contrat type de syndic est valable quel que soit le syndic, qu'il soit professionnel ou non professionnel. Néanmoins, si le syndic non professionnel ne reçoit aucune rémunération (gestion et autres actes), il est admis qu'il peut ne pas présenter de contrat.

Le syndic ne peut recevoir d'autres rémunérations que celles prévues à l'annexe 2 du décret 1967-223 du 17 mars 1967 *« LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE »*

Le contrat de syndic peut être résilié à l'initiative soit du conseil sydical, soit du syndic mais doit être fondé sur une inexécution suffisamment grave reprochée par une des parties par l'autre. Si à l'initiative du syndic celui-ci doit convoquer une AG dans un délai qui ne peut être inférieur à 2 mois.

En cas de nouveau contrat la révocation du syndic en place est de fait un jour franc après la nomination du nouveau syndic (si celle-ci a lieu dans un délai inférieur à 3 mois avant la fin du mandat, il ne peut demander d'indemnité pour les 3 mois restants).

- Le syndic peut être soumis à des pénalités de 15 € par jour de retard (déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer) pour :
  - non fourniture de la fiche synthétique dans un délai d'un mois au copropriétaire qui en fait la demande,
  - non fourniture des documents demandés par le Conseil Syndical

Analyse du contrat de syndic

- **Mise en concurrence :**

C'est l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui définit cette mise en concurrence

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. »

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **Entre les soussignés parties** :

  Les parties sont :

  - le Syndicat des copropriétaires défini par son adresse, son numéro d'immatriculation, son représentant et son contrat d'assurance responsabilité civile (RC),
  - le syndic désigné par l'AG du jj/mm/aaaa, défini par :
    - soit une personne physique (nom et prénom, syndic professionnel ou non professionnel ou coopératif, n° d'immatriculation au registre du commerce)
    - soit une personne morale (société, adresse du siège désignation de son représentant, n° d'immatriculation au registre du commerce, n° de la carte professionnelle)
    - titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le jj/mm/aaaa, auprès de
    - Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de YYYY , dont l'adresse est ….

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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).

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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 (1) : nous préconisons une dure d'un an afin qu'en cas d'insatisfaction de la prestation du syndic celui-ci puisse être rapidement remplacé.

  Il prendra effet le et prendra fin le (2) : bien préciser les dates

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

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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).
  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.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le 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.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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.

  Rappel : le CS peut demander lors de l'AG précédente de ne pas mettre le syndic en concurrence, néanmoins tout copropriétaire peut en faire la demande

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical :**

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 de 15 € par jour de retard.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical :

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

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

Ces pénalités sont déduites 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.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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 : le syndic doit préciser les jours et heures pour pouvoir facturer les dépassements d'horaire convenus (du lundi au samedi de telle heures à telles heures).

    => C'est donc un point très important pour le CS qui devra rapprocher cela notamment des réunions et des AG pour limiter les honoraires supplémentaires que le syndic ne se privera pas de facturer.
  - Accueil physique : le syndic doit préciser les jours et heures pour assurer l'accueil physique des copropriétaires (du lundi au samedi de telle heures à telles heures)
  - Accueil téléphonique : le syndic doit préciser les jours et heures pour assurer l'accueil téléphonique des copropriétaires (du lundi au samedi de telle heures à telles heures)

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le 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, de visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 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 (rayer les mentions inutiles).

=> Il est important que le CS contrôle si les réponses du syndic sont en conformité avec sa demande. Si celui-ci n'y réponds pas, il convient de chiffrer le montant de l'écart produit au taux horaire du syndic pour avoir le montant réel de sa prestation.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

7.1.1. Contenu du forfait :

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

- Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus 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.

=> Le CS devra aussi vérifier dans les comptes du syndic en place que celui-ci n'ait pas facturé abusivement certaines de ces prestations

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

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 ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

-le syndic ;

-un ou plusieurs préposé (s).

(Rayer les mentions inutiles.)

=> Le CS devra être attentif aux dispositions concernant la présence soit du syndic soit de préposés. En effet, selon que l'on raye ou non certaines de ces dispositions, cela peut permettre au syndic de facturer des honoraires supplémentaires par la présence de ces personnes à l'AG.

=> Il faudra aussi qu'il soit attentif aux horaires de rémunération du syndic de manière a éviter des honoraires supplémentaires pour dépassement d'horaires convenus.

=> Il est important que le CS contrôle si les réponses du syndic sont en conformité avec sa demande. Si celui-ci n'y réponds pas, il convient de chiffrer le montant de l'écart produit au taux horaire du syndic pour avoir le montant réel de sa prestation.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

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 ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de ... heures , à l'intérieur d'une plage horaire allant de … heures à … heures.

=> Il est important que le CS contrôle si les réponses du syndic sont en conformité avec sa demande. Si celui-ci n'y réponds pas, il convient de chiffrer le montant de l'écart produit au taux horaire du syndic pour avoir le montant réel de sa prestation.

=> Il faudra aussi qu'il soit attentif aux horaires de rémunération du syndic de manière a éviter des honoraires supplémentaires pour dépassement d'horaires convenus.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

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.

=> Il est important que le CS contrôle si les réponses du syndic sont en conformité avec sa demande, notamment sur les documents mis en ligne par le syndic (lui en demander la liste) . Si celui-ci n'y réponds pas, il convient de chiffrer le montant estimé par la gêne occasionnée par ce manque d'information pour le CS, voire si cela ne rejette pas directement l'offre du syndic.

=> Pour ce qui concerne l'archivage, nous sommes opposés aux archives chez un fournisseur, puisqu'étant nominalement dans les missions du syndic de tenir à disposition les archives du syndicat.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. 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 ... € hors taxes, soit ... € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

-d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;

-suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

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

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.

=> Il est important que le CS contrôle si les réponses du syndic sont en conformité avec sa demande . Si celui-ci n'y réponds pas, il convient d'en connaitre les raisons CS, voire si cela ne rejette pas directement l'offre du syndic. Attention aussi à ce qu'il ne comporte pas de formule de révision de prix si durée d'un an.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

7.1.5. Modalités de rémunération :

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 (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (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).

=> Si le syndic prévoit une réduction de ses honoraires de 0 €, ce n'est pas acceptable car celui-ci ne réponds pas à l'esprit de la loi. A notre avis, il faut fuir ce genre de syndic (bien que ce cas soit très général).

=> Si le syndic prévoit une somme, elle n'entrainera aucune économie réelle pour le SDC puisque la somme déduite ira au fournisseur; et par ailleurs, les sociétés d'archivage disposent de clauses de limitation de responsabilité en cas de perte desdites archives.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.1. Le forfait** :

7.1.5. Modalités de rémunération :

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 pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

=> Si le syndic prévoit une réduction de ses honoraires de 0 €, ce n'est pas acceptable car celui-ci ne réponds pas à l'esprit de la loi. A notre avis, il faut fuir ce genre de syndic, bien que la plupart des syndics proposant un extranet continuent d'indiquer cette somme.

=> Pourtant aujourd'hui pratiquement tous les syndics proposent un extranet (car l'extranet leur fait faire des économies).

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières :

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

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

=> Le syndic ne pourra facturer ses prestations qu'au taux horaire au prorata du temps passé.

=> Il est donc nécessaire que le CS soit très attentif au taux horaire du syndic, car avec en plus des % d'augmentation en fonction des prestations peut rapidement entrainer des coûts très lourds pour le SDC.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites :supplémentaires :

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

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites :supplémentaires :

=> Le CS devra être extrêmement attentif aux rédaction de la partie « Modalités de tarification convenues » car on y trouve souvent « vacation au temps passé visé au point 7.2.1 » avec en plus « le cas échéant majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus », ce dernier point pouvant entrainer des surcoûts importants (parfois abusifs) pour le SDC.

=> Concernant soit de réunion, soit de visite supplémentaire, il vaut mieux ajouter une ou deux réunions ou visites dans le contrat type aux § 7. plutôt que de faire exercer cet possibilité par le syndic. Ne pas oublier que des vacations menées dans le cadre de sinistre peut être comptées comme des visites ou réunions.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :
  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)	*(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	

=> Le CS devra être extrêmement attentif aux rédaction de la partie « Modalités de tarification convenues » car la rédaction telle que « *Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale* » est une arme à double tranchant car elle peut empêcher le CS de prévoir une autre modalité de tarification. Parfois il vaut mieux être avec un montant forfaitaire.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :
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	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

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 ... %.

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.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres :

=> Le CS devra être extrêmement attentif aux rédaction de la partie « Modalités de tarification convenues » car on y trouve souvent « vacation au temps passé visé au point 7.2.1 » puisque les textes précisent ensuite « Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées sans majoration ou au coût horaire majoré de ... %. ». Le syndic pouvant ensuite rayer la mention « sans majoration » pour indiquer le niveau de majoration (+ ou – de 100%) avec ensuite une heure indiquée.
Cette façon pouvant entrainer des coûts très élevés pour le SDC.

Par ailleurs, le dernier alinéa « 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. » précise ainsi que le syndic ne pourra facturer que ce qui n'est pas pris en charge par l'assureur.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

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	
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)	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	

=> Le CS devra être attentif aux montants indiqués par le syndic, lesquels ne doivent pas être abusifs, même si la possibilité de facturer à un tiers la mise en demeure est prévue par les textes.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** :

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	*Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)*
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	
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	
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	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	
L'immatriculation initiale du syndicat	

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire** : **7.2.7. Autres prestations :**

=> Le CS devra être extrêmement attentif aux rédaction de la partie « Modalités de tarification convenues » car la rédaction telle que « *Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale* » est une arme à double tranchant car elle peut empêcher le CS de prévoir une autre modalité de tarification. Parfois il vaut mieux être avec un montant forfaitaire.

- => le syndic ne peut facturer que des comptes non approuvés pour des exercices antérieurs à sa prise de fonction.
- => dans le cas où le syndic de la copropriété doit représenter la copropriété une structure extérieure, il vaut mieux préférer un forfait plutôt qu'au temps passé, formule qui laisse la possibilité au syndic de facturer plus largement que sa participation réelle.
- => Pour la constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat ou la constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat : même remarque que ci-dessus
- => L'immatriculation initiale du syndicat : le syndic ne peut donc pas facturer les mises à jour annuelles demandées par l'ANAH.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**
- **9.1 Frais de recouvrement** (art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;Relance après mise en demeure	
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	
Frais de constitution d'hypothèque	
Frais de mainlevée d'hypothèque	
Dépôt d'une requête en injonction de payer	
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	

=>Le CS devra veiller à ce que les tarifs proposés par le syndic ne soient pas abusifs. Quant au protocole d'accord, nous préconisons que le CS l'élabore pour ensuite le faire avaliser par le syndic pour ne pas endetter encore plus le copropriétaire défaillant.

=>Pour ce qui est des constitution et suivi de dossier, les honoraires ne sont valablement dus qu'en cas de diligences exceptionnelles et uniquement en ce cas.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**
- **9.2. Frais et honoraires liés aux mutations**

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Etablissement de l'état daté ;(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)	

=>Le CS devra veiller à ce que les tarifs proposés par le syndic ne soient pas abusifs. Et surtout que celui-ci ne prévoit pas un pré état daté, qui, nous le rappelons n'existe pas dans les textes régissant la copropriété. Si le syndic désire quand même pouvoir répondre aux sollicitations du notaire sur ce sujet, soit il propose au copropriétaire concerné un devis, soit le CS conseille au copropriétaire qu'il fournisse directement les documents demandés au notaire, document qu'il possède ou peut se procurer directement ou via le CS.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**
- **9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)**)

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	
Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation	
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)	
Dépôt d'une requête en injonction de payer	

=>Le CS devra veiller à ce que les tarifs proposés par le syndic ne soient pas abusifs.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**
- **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)**

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
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).	

=>Le CS devra veiller à ce que les tarifs proposés par le syndic ne soient pas abusifs.

Analyse du contrat de syndic

Examen du contrat type et des réponses apportées par le syndic :

- **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 : ...

- **. 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 ... à ...

Le syndicat Le syndic

ACC SUD-OUEST

Analyse du contrat de syndic

		ERA GRAND 10 IMMO	CUSSAC-PICOT	SQUARE HABITAT
1	**Identification du syndic**	Nom : ERA Adresse : Carte professionnelle n° : 3301 2016 000 012 063 délivrée le 20 septembre 2022 par CCI de BORDEAUX Contrat d'assurance RC N° 120 137 405, auprès de : MMA ENTREPRISE et financière auprès de : GALIAN Montant des garanties : 3 440 000 €, Gérant : Nicolas WEBER HOLTZSCHERER	Nom : CUSSAC-PICOT Adresse : Carte professionnelle n° : 3301 2018 000 024 764, délivrée le jj/mm/aaaa par CCI de BORDEAUX Contrat d'assurance RC N° 120 137 405 auprès de : MMA et financière auprès de : GALIAN, Montant des garanties : € Gérant : Vivien CUSSAC-PICOT-PICOT	Nom : SQUARE HABITAT Adresse : Carte professionnelle n° : 3301 2017 000 018 délivrée le 11/05/2020 par CCI de BORDEAUX Contrat d'assurance RC N° 10 000 898 auprès de : CAMCA et financière auprès de : CAMCA Montant des garanties : € Gérant : Thomas PUGLISI
	Commentaires		*Pas d'information sur la date de délivrance et le montant des garanties financières*	*Pas d'information sur le montant des garanties financières*
2	**Durée du contrat**	1 an Date d'effet : jj/mm/aaaa Date de fin : jj/mm/aaaa	1 an Date d'effet : jj/mm/aaaa Date de fin : jj/mm/aaaa	1 an Date d'effet : jj/mm/aaaa Date de fin : jj/mm/aaaa
	Commentaires	*RAS*	*RAS*	*RAS*
6	**Fiche synthétique de copropriété et transmission des pièces au conseil syndical**			
	Fiche synthétique de copropriété	Pénalité du syndic de 15 € /Jour de retard	Pénalité du syndic de 15 € /Jour de retard	Pénalité du syndic de 1 € /Jour de retard

ACC
SUD-OUEST

Le contrat type de syndic

Questions - réponses