

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

« **Le syndicat des copropriétaires** » du .....  
Représenté par le Président de Séance .....  
Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale du .....  
Ci-après désigné le « **Syndicat** ».

**D'UNE PART**

**ET**

**Le Cabinet CDSA** <sup>sas</sup>

au capital de 27 000,00 € enregistré au RCS N° B 809 415 169 et dont le siège social est situé au 2 rue de Vienne – 75008 PARIS et l'établissement principal au 7 rue Taylor - 75010 PARIS.

Le cabinet est représenté par Sébastien CORN (Président) et Rachel Dessaint (Directrice Générale) titulaires de la carte professionnelle « Gestion Immobilière » n°G6436 délivrée par la Préfecture de PARIS. Garantie par GALIAN pour un montant de 120 000,00 euros en gestion immobilière et assurée en Responsabilité Civile Professionnelle n°102 137 405 auprès de COVEA RISKS

Ci-après désigné le « **Syndic** ».

**D'AUTRE PART**

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

Le Syndicat confie au Syndic qui accepte les fonctions de syndic dudit Immeuble, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 modifiés, aux clauses et conditions ci-après.

**I. DURÉE**

Le présent contrat est consenti pour une durée de 15 mois et accepté aux conditions suivantes

Il entrera en vigueur le .....

Et prendra fin le .....

Il expirera de plein droit à la date de la prochaine assemblée générale annuelle appelée soit à renouveler le présent mandat, soit à désigner un autre syndic ou, le cas échéant, en vertu de l'article 25-1 de la loi, à la date de la seconde assemblée appelée à décider ce renouvellement ou la désignation d'un autre syndic. Pendant cette période, le contrat ne pourra être résilié par le syndicat que pour motif légitime porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier devra être notifié par le président du conseil syndical ou alors par un groupe de copropriétaires représentant au moins 25% des voix de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des voix de tous les copropriétaires en première lecture et à la majorité simple en seconde lecture.

Le syndic, de son côté, ne pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, que pour motif légitime et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, le Président du conseil syndical ou à défaut, chaque copropriétaire.

## II. FORFAIT DE BASE

### 1. Le principe du « tout compris sauf »

Le présent contrat est élaboré selon le principe du « ***tout compris sauf*** » et prévoit un forfait de base annuel couvrant toutes les tâches de gestion courante répétitives ainsi que les tâches prévisibles de gestion. Seront comprises dans ces honoraires toutes tâches ou prestations n'étant pas listées dans les prestations particulières ou honoraires privatifs cités dans le point V qui pourront, eux, être facturables en plus, conformément aux tarifs indiqués.

#### **Le présent forfait de base comprend notamment :**

- La gestion en compte bancaire séparé.
- ..... heures de visites de la copropriété en présence d'un membre du conseil syndical avec rapport écrit.
- ..... réunions du conseil syndical pour un forfait de ..... heures jusqu'à 18h30 au sein du cabinet avec la présence du gestionnaire.
- Une présence du gestionnaire et d'un assistant si besoin en assemblée générale ordinaire pour une durée de 2 heures jusqu'à 18h00.

#### **Au-delà de ce créneau horaire, le taux horaire prévu dans le point V sera applicable.**

- Éventuellement la présence du gestionnaire en assemblée générale ordinaire de l'ASL dont fait partie le SDC.

- La mise à disposition d'un espace de conservation des documents (article 18, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965).

La réalisation de tâches exceptionnelles par le syndic (ex : scission de syndicat, refonte complète du règlement de copropriété...) ne pourra donner lieu à une rémunération supplémentaire que par le vote d'une résolution dédiée en assemblée générale.

Le syndic ne pourra imputer au syndicat des factures émanant d'un tiers extérieur concernant des prestations lui incombant. Par exception, les frais de tirages / photocopies ou d'archivage pourront être imputés au Syndicat, dès lors qu'une résolution le prévoyant ait été votée en assemblée générale.

### 2. Honoraires supplémentaires de syndic qui devront impérativement être votés en assemblée générale

Les prestations suivantes devront impérativement être votées en assemblée générale :

- Les honoraires en cas de travaux de l'article 14-2 ;
- Les honoraires pour le lancement - accompagnement des audits énergétiques ou des DPE-collectifs (Diagnostics de Performance Energétique) ;
- Les honoraires pour le lancement - accompagnement des audits techniques globaux ;
- Les honoraires de publication des modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division ;
- Les honoraires de syndic en cas de prêt collectif.

Le syndic devra présenter les justifications nécessaires pour que le syndicat des copropriétaires puisse valablement se prononcer sur la proposition d'honoraires du syndic.

## III. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

Les honoraires du syndic, pour ce contrat « tout compris sauf » sont fixés par exercice de 12 mois, à :

<b>Hors Taxes</b>		€
<b>TVA (20%)</b>		€
<b>Toutes Taxes Comprises</b>		€

Les honoraires sont dus et prélevés le premier jour de chaque trimestre civil (terme à échoir) ils seront révisés annuellement sur décision de l'assemblée générale.

Le prix de la conservation et de la gestion de l'ensemble des archives est inclus dans ce forfait. Au cas où l'assemblée générale déciderait de confier cette tâche à un prestataire extérieur, le forfait serait minoré du montant facturé par le prestataire externe, sur justificatifs.

<b>Valorisation des archives</b>	€/an
----------------------------------	------

Ce montant sera déduit du forfait annuel si l'Assemblée Générale refusait le service.

Ces honoraires intègrent la gestion d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires et l'extranet.

## IV. CONCURRENCE – ÉTHIQUE

### Le Syndic s'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autre que celle prévue au présent contrat ;
- à fournir la liste de ses filiales ou des sociétés détenues par des parties liées ;
- à ne faire intervenir sur la copropriété les sociétés mentionnées au point précédent que sur autorisation expresse de l'assemblée générale et après information des liens entre le syndic et la dite société ;
- à pratiquer une politique de maîtrise des charges ;
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale ;
- à ne pas utiliser à des fins commerciales ou transmettre à des tiers les coordonnées ou informations personnelles des copropriétaires récupérées dans le cadre de son mandat.

## V. PRESTATIONS PARTICULIÈRES

### 1. Barème horaire du cabinet

Ce barème est applicable à toutes les prestations ne rentrant pas dans le forfait de base et facturées à la vacation (temps passé), à la demi-heure près.

	Tarif Syndic
<b>Heures ouvrables</b>	
• Directeur	<b>70,00 €</b>
• Gestionnaire	<b>70,00 €</b>
• Assistante	<b>42,00 €</b>
<b>Heures non ouvrables (à partir de 18h)</b>	
• Directeur	<b>96,00 €</b>
• Gestionnaire	<b>96,00 €</b>
• Assistante	<b>54,00 €</b>

La présence de plus de 2 personnes du cabinet lors de l'assemblée générale sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale, à l'ouverture de la séance.

### 2. Frais et honoraires supplémentaires

		Tarif Syndic
Frais de reprographie des documents convocation et des PV d'AG ordinaires en nombre et extraordinaires tarif à l'unité, au prix de revient, facturé uniquement dans le cas où le syndic ne fait pas appel à un prestataire extérieur ; dans ce cas la facture du prestataire sera imputable au syndicat		<b>Prix unitaire en nombre</b>  <b>0.14 €</b>
Frais d'affranchissement	<b>Réel</b>	<b>Réel</b>
Exploitation des compteurs divisionnaires en cas d'installation en cours de mandat (par compteur)		<b>3 €</b> <i>(avec un forfait minimum de 30 €)</i>

Gestion des sinistres et suivi des travaux après sinistre sur parties communes (dont les travaux dépassent le montant voté par l'Assemblée Générale)		<b>Vacation si non pris en charge dans le contrat d'assurance</b>
--	--	---

### **3. Assemblées générales supplémentaires et conseils syndicaux supplémentaires**

	<b>Tarif Syndic</b>
Tenue des conseils syndicaux et/ou des assemblées générales (hors forfait) (au-delà des réunions prévues dans le forfait)	<b>Vacation</b>
Fonds placés au profit de la copropriété (calcul trimestriel)	<b>15% des intérêts perçus</b>
Ouverture de la procédure et constitution du dossier avocat (procédures hors impayés)	<b>180,00 €</b>
Suivi du dossier avocat (procédures hors impayés)	<b>Vacation</b>

### **4. Prestations individuelles**

Les prestations listées ci-dessous ne sont facturées qu'au seul copropriétaire concerné. Elles seront adaptées et révisées automatiquement dès parution du décret d'application de la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) concernant les prestations privatives.

	<b>Tarif Syndic</b>
Mise en demeure	<b>18,00 €</b>
Sommation Article 19	<b>50,00 €</b>
Prise d'hypothèque légale	<b>150,00 €</b>
Constitution du dossier transmis à l'huissier	<b>120,00 €</b>
Suivi de procédure contentieuse	<b>Vacation</b>
Protocole d'accord	<b>Vacation</b>
Demande de renseignements hypothécaires (ordinaire - sommaire)	<b>15,00 €</b>
Commandement préalable à la saisie immobilière	<b>200,00 €</b>
Constitution du dossier transmis à l'avocat	<b>150,00 €</b>
Suivi du dossier avocat	<b>Vacation</b>
Établissement de l'état daté	<b>260,00 €</b>
Actualisation de l'état daté	<b>40,00 €</b>
Opposition sur vente	<b>120,00 €</b>

**Les tarifs mentionnés dans le présent contrat sont exprimés « Toutes Taxes Comprises » pour une parfaite information du Syndicat.** Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour, soit 20%. En cas de variation de ce taux, les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

## **5. Autres frais individuelles**

Il s'agit ici des documents adressés par le syndic à certains copropriétaires dans certains cas particulier et dont la facturation aux copropriétaires concernés est expressément prévue par la loi de 1965 ou le décret de 1967. Il s'agit de :

- La transmission à chaque copropriétaire par lettre RAR d'une information selon laquelle au moins un lot de stationnement est en vente (aux frais du vendeur au final) (article 8-1 de la loi de 1965).
- La remise au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et les diagnostics techniques de l'immeuble (article 33 décret de 1967).
- L'envoi d'une copie du rapport du mandataire ad hoc aux copropriétaires qui en font la demande (article 61-11 du décret de 1967).
- L'envoi d'une copie du rapport de l'administrateur provisoire aux copropriétaires qui en font la demande (article 62-12 du décret de 1967).

Le syndic aura droit au remboursement des seuls frais réels d'affranchissement et de tirage qu'il a dû engager pour les accomplir et sous réserve de justificatifs apportés au copropriétaire concerné.

## **IV. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, pour le Syndicat, à l'immeuble, pour le syndic à...

Fait à ..... le ...../...../.....

Pour le Syndicat,  
Mention manuscrite  
« *Lu et approuvé* »

Pour le Syndic,  
Mention manuscrite  
« *Lu et approuvé* »