



Immeuble Le Gambetta
11 Cours Gambetta CS 30078
13182 AIX EN PROVENCE Cedex 5
Tél. 04 42 38 31 03 - Fax. 04 42 26 61 99

SAS au capital de 44 700€
 RCS Aix en Provence - SIRET 493 730 634 00059
 TVA Intracommunautaire FR71493730634
 Assurance RCP GENERALI N°HP2016/113G/11738
 Garantie financière CEGC N°11738SYN161
 Carte Prof. N° CPI 1310 2016 000 011 314

CONTRAT DE SYNDIC N° 967

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10/07/65 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17/03/67 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26/03/15)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis : PARC CEZANNE , 57 Av Des Ecoles Militaires, Le Parc Cezanne, 13100 AIX EN PROVENCE.

Numéro d'immatriculation: AB3047099.

Représentée pour le présent contrat par M. CARRON agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **16/05/2023**.

Titulaire du contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de .

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **16/05/2023**.

(rayer les mentions inutiles)

Personne physique

M/Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

Personne morale

Le Cabinet CG IMMOBILIER, SAS au capital de 44 700€, ayant son siège social au 11, Cours Gambetta, CS 30078, 182 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président SARL H3G, immatriculé au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le n°493730634, titulaire de la carte professionnelle mention Gestion Immobilière n° CPI13102016000011314 délivrée le 31/08/2022 par la CCI MARSEILLE PROVENCE. Titulaire d'une garantie financière accordée par SA CEGC, souscrite le XX/XX/XXXX dont le siège est 16 Rue Hoche, 92800 PUTEAUX et d'une responsabilité civile et professionnelle auprès de GENERALI IARD, souscrite le XX/XX/XXXX dont le siège est 2 Rue Pillet-Will 75009 PARIS, sous le numéro AP534778/11738, contrats couvrant la zone géographique suivante : France.

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination) exerçant en tant que syndicat de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ; ayant son siège à l'adresse suivante représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

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 20/07/72 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 **36 mois**. (1)

Il prendra effet le **16 mai 2023** et prendra fin le **15 mai 2026**. (2)

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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 désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 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 syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

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

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours/heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

- Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mardi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; Le samedi fermé.

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/ou téléphonique effectif) :

- Accueil physique : Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mardi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; Le samedi fermé.

- Accueil téléphonique : Le lundi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mardi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ; Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; Le samedi fermé.

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 22 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure 30, avec rédaction d'un rapport/~~avec la rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical~~/hors la présence du président du conseil syndical (rayez les mentions inutiles). 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 minimum d'une heure à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 20h00 :

- par le syndic
- ~~un ou plusieurs préposés~~ (rayez la mention inutile)

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 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00.

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 (5),
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6)
- Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5 Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

12 750 € HT + 2 550 € TVA

15 300 € TTC

Cette rémunération est payable :

- D'avance / à terme échu
- Suivant la périodicité suivante : trimestrielle

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 syndicat 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 soit (rayez la mention inutile) :

- de la somme de 10 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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

- de la somme de 10 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2 Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndicat professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 120.00 €/ heure hors taxes, soit 144.00 €/ heure toutes taxes comprises,
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndicat 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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 19h30	20 € TTC/lot avec un minimum de 400 € TTC Hors frais postaux
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée d'une heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	120.00 € HT 144.00 € TTC
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété <u>avec</u> rédaction d'un rapport/ <u>sans</u> rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ <u>hors la présence</u> du président du conseil syndical (rayez les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	120.00 € HT 144.00 € TTC

7.2.3 Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
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 syndicat)	A la vacation
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	A la vacation

7.2.4 Prestation de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
Les déplacements sur les lieux	120.00 € HT 144.00 € TTC
La prise de mesures conservatoires	62.50 € HT 75.00 € TTC
L'assistance aux mesures d'expertise	100.00 € HT 120.00 € TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	41.67 € HT 50.00 € TTC

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

- ~~sans majoration~~

- au coût horaire majoré de 50 %.

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).

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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	33.33 € HT 40.00 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	208.33 € HT 250.00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	41.67 € HT 50.00 € TTC

7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'AG confiant au syndic les prestations concernées

La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	416.67 € HT 500.00 € TTC
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	A la vacation
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	A la vacation
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	A la vacation
L'immatriculation initiale du syndicat	416.67 € HT 500.00 € TTC

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 (rayer les mentions inutiles) :

- ~~forfait annuel €~~
- ~~coût horaire €/h~~
- ~~autres modalités (préciser)~~

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10/07/65)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	33.33 € HT 40.00 € TTC
	Relance après mise en demeure	41.67 € HT 50.00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	62.50 € HT 75.00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	208.33 € HT 250.00 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	208.33 € HT 250.00 € TTC
	Dépôt d'une demande de commandement de payer les charges de copropriété	208.33 € HT 250.00 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	225.00 € HT 270.00 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	62.50 € HT 75.00 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté. 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 10/07/65 est de 380 € TTC	316.67 € HT 380.00 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10/07/65)	179.17 € HT 215.00 € TTC
9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	Inclus
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	Inclus
	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	Inclus
	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)	Inclus

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10/07/65 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 : annuellement.

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 : en ses bureaux.

Pour le syndicat : à l'adresse de la copropriété.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le Mardi 16 Mai 2023 à 18:00 à AIX EN PROVENCE

LE SYNDIC,

LE SYNDICAT,



(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 :

(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 15 lots à usage de logement, de bureaux ou de commerces et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 02 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 fond 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.

ANNEXE 1 AU CONTRAT DE SYNDIC
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS		DETAILS
I. Assemblée Générale	I-1 Préparation de l'assemblée générale	Etablissement de l'ordre du jour
		Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965
	I-2 Convocation à l'assemblée générale	Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions
	I-3 Tenue de l'assemblée générale	Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait
		Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux
	I-4 Information relative aux décisions prises en assemblée générale	Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes
II. Conseil syndical	II-5 Rapports & communication	Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé)
	II-6 Consultation du Conseil syndical	Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire
III. Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7 Comptabilité du syndicat	Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965
		Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005
		Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
	III-8 Comptes bancaires	Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)
		Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965
	III-9 Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	Tenue des comptes de chaque copropriétaire
		Appel des provisions sur budget prévisionnel
		Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie
		Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé
		Appels sur régularisations de charge Appels des cotisations du fonds de travaux
	III-10 Autres	Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires
Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure		
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat		
Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires		
III-11 Remise au syndic successeur	Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	

PRESTATIONS		DETAILS
IV. Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12 Immatriculation du syndicat	Mise à jour du registre d'immatriculation
	IV-13 Documents obligatoires	Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété
		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)
		Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30/05/01
		Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
		Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10/07/65
	IV-14 Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	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)
		Transmission des archives au syndic successeur
		Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
		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)
		Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat
		Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17/03/67
		Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs
		Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel
Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales		
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 17/03/67		
V. Assurances	V-16 Mise en place du contrat d'assurance	Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale
	V-17 Gestion des sinistres	Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
	V-18 Règlement	Règlement des indemnités aux bénéficiaires

VI. Gestion du personnel	VI-19. Recherche et entretien préalable
	VI-20. Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels
	VI-21. Gestion des procédures de rupture du contrat de travail
	VI-22. Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies
	VI-23. Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux
	VI-24. Attestations et déclarations obligatoires
	VI-25. Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité
	VI-26. Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs
	VI-27. Gestion de la formation du personnel du syndicat
VI-28. contrôle d'activité du personnel du syndicat	

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

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

PRESTATIONS	DETAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues
	Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical
	Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat
	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	Déplacements sur les lieux
	Prise de mesures conservatoires
	Assistance aux mesures d'expertises
	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)	Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception
	Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique
	Suivi du dossier transmis à l'avocat

VI. - Autres prestations	Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II)
	Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic
	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
	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
	Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat
	Immatriculation initiale du syndicat
	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.

