

**– Fonctions :**

Le syndicat des copropriétaires donne mandat à la SARL Sensey qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de la copropriété référencée ci-dessus, tout ceci dans le cadre des dispositions légales en vigueur et notamment la loi N°66-55 du 10 juillet 1965 et le Décret N°67-223 du 17 mars 1967 modifié.

**2- Durée :**

Le présent contrat est conclu pour une durée 1 ans.

Il commencera à courir à compter du : .....

Pour se terminer le : .....

Le contrat de syndic ne pourra pas être résilié pendant cette période par le Syndicat des copropriétaires sauf pour motif grave et légitime, l'Assemblée Générale devant alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

A contrario, le syndic pourra pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition de prévenir, sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 3 mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes présidant à la décision qui est la sienne.

**3- Mission du syndic – prestations entrant dans le cadre de la gestion courante du syndicat des copropriétaires:**

3-1 : L'assemblée générale annuelle et le Conseil Syndical la précédant à savoir :

- 1 conseil syndical préparatoire à l'Assemblée Générale pendant les heures ouvrées.
- 1 assemblée Générale annuelle avec :
  - o l'envoi des convocations
  - o La Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés.
  - o La présence aux heures ouvrées du Syndic et ce jusqu'à 20H00 et ou de ses collaborateurs
  - o L'établissement de la feuille de présence de l'assemblée Générale
  - o La rédaction du procès verbal de l'Assemblée Générale et la tenue du registre des procès verbaux.
  - o La notification du procès verbal et son envoi aux copropriétaires
  - o L'exécution des décisions prises relevant de la gestion courante

3-2 : Tenue des comptes de charges courants, selon la répartition énoncée à l'état descriptif de division du règlement de copropriété :

- Tenue de la comptabilité générale de la copropriété.
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires.
- Appel du budget annuel suivant les modalités votées en assemblée Générale pour ce qui concerne les charge relevant de la gestion courante du Syndicat des Copropriétaires.
  - Présentation des comptes de gestion, de l'état des dettes et des créances, de la situation de trésorerie, du budget prévisionnel.
  - Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

### 3-3 : Assurances :

- souscription des polices d'assurance  
- déclaration des sinistres affectant les parties communes et/ou les parties privatives si les éléments parties communes ou les éléments d'équipement communs sont à l'origine du ou des sinistres affectant celles-ci. Il est à noter que la déclaration des sinistres affectant le mobilier ainsi que les embellissements des parties privatives ressortent exclusivement du copropriétaire et/ou du résident qui est concerné. Il est à noter que le syndic est compétent également en matière de sinistres provenant des parties privatives et affectant les parties communes, son intervention se limitant au parties communes uniquement.

3-4 : Gestion des parties communes et contrôle de l'exécution des travaux d'entretien courant à concurrence de 700 euros Hors Taxes.

3-5 : Gestion des éléments d'équipement communs avec souscription des contrats d'entretien correspondants.

3-6 : Gardiens et employés d'immeubles : embauche (hors frais d'annonces éventuels) et gestion des remplacements. La gestion de la paye, les déclarations aux organismes spécialisés ainsi que toutes les démarches administratives et/ou judiciaires seront réalisées par un organisme spécialisé dont les honoraires seront répercutés en toute transparence au syndicat des copropriétaires.

3-7 : Divers : conservation des archives du syndicat des copropriétaires

3-8 : Gros travaux ou travaux spécifiques : une ou plusieurs propositions de maîtrise d'œuvre seront présentés au syndicat des copropriétaires.

### 4 : Prestations supplémentaires non comprises dans les prestations de gestion courante :

Prestations découlant d'une assemblée générale de copropriété hors débours:	Vacation	Forfait	En %	Gratuit
Prise en charge de la copropriété				Oui
Remise dossier à successeur :	Oui			
Travaux votés ou à voter en Assemblée générale et excédant 700 euros HT : <ul style="list-style-type: none"><li>• Etudes et/ou appel d'offres facilitant la prise de décision (même si aucun vote) : vacation horaire.</li><li>• Gestion administrative et financière (appels de fonds, encaissements, règlements aux entreprises sur le montant TTC des travaux : De 700 euros HT à 15 250 euros HT : 3% sur le montant TTC des travaux Au delà de 15 250 euros HT: 2% sur le montant TTC des travaux</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Suivi technique sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre : réunions de chantier, réception : vacation horaire.</li></ul> Pour mémoire, le syndic n'a aucune obligation pour accepter une mission en matière de maîtrise d'œuvre (celui-ci n'étant que le gestionnaire du syndicat des copropriétaires).	Oui		Oui	

Déclaration de travaux et permis de construire	Oui			
Souscription et gestion d'emprunts	Oui			
Constitution de dossiers de subvention auprès de l'ANAH, souscription d'emprunts...	Oui			
Procédures judiciaires (autres que celles visées ci-après au § contentieux), suivi etc.(tant en demande qu'en défense).	Oui			
Calcul des intérêts de retards après procédure judiciaire : 12 euros HT soit 14.34 euros TTC par an		Oui		
Etudes diverses, dont fiscales, juridiques, travaux d'amélioration, modification du règlement de copropriété, plan pluri annuel de patrimoine etc.	Oui			
Travaux éventuels pour le compte du Conseil Syndical : frappe, compte rendu annuel etc	Oui			
<b>Autres prestations hors débours:</b>				
Assemblée générale supplémentaire. - conseils syndicaux supplémentaires pendant heures ouvrées. Vacation y compris frais pré réunion et post réunion. Hors heures ouvrées : majoration de 50%. Pour mémoire, la tenue d'un conseil syndical pendant les heures ouvrables est comprise dans la gestion courante de la copropriété	Oui			
Assemblée générale annuelle au-delà de 20H00 maximum et Conseil Syndical la précédent en dehors des heures ouvrées avec facturation du surcoût résultant de la différence entre la tarification des heures ouvrées et non ouvrées: heures ouvrées majorées de 50%.	Oui			
Gestion des comptages individuels (relevés et facturation etc): eau, répartiteurs de chaleur etc	Oui			
<b>Sinistres et procédures dommages ouvrages hors débours</b>				
Gestion des sinistres dans les parties communes (droit fixe : 40 euros HT soit 47.84 euros TTC puis vacation) et visites préalables sur site.	Oui	Oui		
<b>Contentieux- recouvrement hors débours:</b>				
Première relance : 8 euros Hors taxes soit 9.57 euros TTC hors débours		Oui		
Mise en demeure: 39 euros Ht soit 46.65 euros TTC, hors débours. <b>(à la charge du débiteur : article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).</b>		Oui		
Frais de chèque et/ou de prélèvement impayé : 27.60 soit 33.01 euros TTC		Oui		
Envoi dossier débiteur huissier de justice: 120 euros HT soit 143.52 euros TTC		Oui		
Envoi dossier débiteur avocat: 160 euros HT soit 191.36 euros TTC		Oui		
Suivi des dossiers en recouvrement en sus frais fixes	Oui			
Calcul des intérêts de retard par lot : 5 euros HT par an soit 5.98 euros TTC		Oui		

Demande de renseignements hypothécaires : à la vacation				
Prise d'une hypothèque légale ou autre et mainlevée : 160 euros HT soit 191.36 euros TTC et suivi du dossier à la vacation ( <b>à la charge du débiteur : article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965</b> ).				
Vente judiciaire: à la vacation.				
Transaction et/ ou plan d'apurement : 56 euros HT soit 66.98 euros TTC				
<b>Renseignements notaire(s) hors affranchissement lettre recommandée avec AR et débours</b>				
Etat daté Notaire ou avocat (à la charge du vendeur) : 100 euros HT soit 119.60 euros TTC		Oui		
Décompte charges et avances : partagé par 1/2 entre vendeur : 101.13 euros soit 120.95 euros TTC (+ opposition)		Oui		
Ouverture du compte de l'acquéreur (à la charge de celui-ci) : 38 euros HT soit 45.45 euros TTC		Oui		
Opposition des sommes dues au syndicat des copropriétaires entre les mains du <b>notaire (à la charge du débiteur : article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)</b> : 55 euros HT soit 65.78 euros TTC		Oui		
Décompte charges et avances : partagé par 1/2 entre vendeur : 101.13 euros soit 120.95 euros TTC (+ opposition)		Oui		
<b>Divers hors débours :</b>				
Transaction dans le cadre d'un litige (article 2044 et 2052 du code civil), Procédure devant le Conciliateur de justice, Médiateur :	Oui			
Attestations pour déclarations fiscales en fonction dispositions loi de finances : 7.80 euros HT par lot soit 9.33 euros TTC		Oui		
Déposition Police- Gendarmerie – Procureur de la République – Courrier Préfet	Oui			
Sommation interpellative par huissier : 120 euros HT soit 143.52 euros TTC		Oui		
Renseignements aux Notaires et Administrations autres que ceux visés ci avant	Oui			
Consultations et réception Associations de copropriétaires, locataires, locataires etc. et diffusion compte rendu de l'Assemblée Générale par voie d'affichage aux locataires. Consultation des comptes en dehors des heures et jours mentionnés avant l'Assemblée Générale. Rédaction du rapport moral et du compte rendu des délégations du Conseil Syndical en ses lieu et place.	Oui			
<b>NB: pour toutes les prestations facturées à la vacation, les temps de déplacement sont facturés.</b>				
<b>NB : les heures ouvrées sont de 9H00 à 12H00 et de 14H30 à 17h30.</b>				
<b>NB : en cas de variation de la TVA, les prix HT varieront en conséquence.</b>				

## 5 - rémunération :

5-1 : gestion courante telle que définie au paragraphe 3 du présent contrat : Les honoraires annuels du syndic sont fixés à :

.....euros Hors Taxes  
.....TVA à 19.6%

\_\_\_\_\_

.....Total TTC réglables trimestriellement à terme à échoir.

**5-2 : Prestations supplémentaires mentionnées aux paragraphes 3 et 4 : les honoraires syndic sont perçus de la façon suivante :**

5-2-1 : Vacation sauf débours (facturés sur justificatifs) : 38 euros HT de l'heure soit 45.45 euros TTC de l'heure avec une TVA à 19.6 %.

5-2-2 : Au forfait sauf débours (facturés sur justification) :

5-2-3 : Divers :

Le prix des copies double format ou recto verso est multiplié par 2. Le coût des enveloppes « petit format uniquement » est compris dans le prix de la copie.

1. Tirage et diffusion à l'unité de documents en A4 autres que la diffusion et la convocation de l'Assemblée Générale : 0.35 euros HT soit 0.42 euros TTC avec une TVA à 19.6%.
2. Imprimés divers en A4 : 0.35 euros HT soit 0.42 euros TTC avec une TVA à 19.6%.
3. Convocation à l'Assemblée Générale et diffusion des Procès verbaux en A4 : suivant tarif Maileva (filiale de la Poste : expédition des courriers par email avec preuve de dépôt et copie électronique des documents envoyés. Maileva gère l'impression, la mise sous plis et la remise à la Poste, sous plis simples ou recommandés (transparence de la facturation) ou facturation suivant le coût des prestations assurées par cette société si celle-ci est effectuée directement par le cabinet.
4. Enveloppes « grand format » ou « demi format » : 0,28 €TTC
5. Dito point 3 pour les Mailings ou envois en nombre.
6. Copie d'un règlement de copropriété : 50euros HT soit 59.80 euros TTC
7. Copie d'un carnet d'entretien : 25.08 euros HT soit 30 euros TTC

**6- Révision annuelle des honoraires :** Les honoraires sont fixés lors de l'élaboration du budget prévisionnel de chaque exercice et évolueront de plein droit et sans formalité chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction de pénultième année sur l'ante pénultième année :

Indice de base du présent contrat :

.....trimestre année .....soit.....

**7 - Remboursement des frais :**

Le Syndic aura le droit, en sus de ses honoraires, au remboursement par le syndicat des copropriétaires, des frais et débours sur justificatifs, pour tous les frais autres que ceux-ci avant mentionnés dans le corpus du présent contrat tels que :

- ❖ Locations de salles.
- ❖ Annonces et démarches diverses pour le recrutement du personnel d'immeubles.
- ❖ Affranchissements postaux (convocations, notifications, appels de fonds, tous courriers etc).
- ❖ Frais de communication longue distance dans le cadre d'entretiens concernant la gestion de la copropriété extra muros.

❖ Frais de papeterie tels que achat du registre des Assemblées Générales, registre du Conseil Syndical, boîtes et cartons archives etc.

**8- Garantie financière et compte bancaire :**

8-1 : garantie financière : Le syndic est membre de la SOCAF.

8-2 : Compte bancaire : il sera ouvert un compte bancaire « séparé » au nom du syndicat des copropriétaires, mandat étant donné au syndic pour le choix de l'organisme bancaire et/ou financier.

**9- Election de domicile :**

- ❖ Pour l'entière exécution de leurs obligations contractuelles réciproques, les parties élisent domicile au siège social du syndic pour le syndic et au lieu de la situation du syndicat des copropriétaires pour la copropriété.
- ❖ En cas de litige, la juridiction du lieu de la situation du syndicat des copropriétaires sera la seule compétente.

**Le syndic s'engage expressément à ne percevoir comme rémunération que les rémunérations visées à son contrat de syndic à l'exclusion de toute rémunération « occulte ».**

**10- Déontologie :**

**11 – Rappel législatif et réglementaire :**

- ❖ Dans le cadre de son contrat de syndic, le syndic n'a vocation à intervenir que pour les problèmes concernant exclusivement les parties communes, la gestion des parties privatives ne relevant que de la compétence de chaque copropriétaire.
- ❖ Le syndic n'a aucun mandat pour régler ou interférer dans les problèmes interpersonnels, notamment en cas de dégâts des eaux provenant d'une partie privative et affectant une autre partie privative ou en cas de problèmes de voisinage, les juridictions civiles et pénales étant les seules compétentes à pouvoir traiter de ces problèmes avec les autorités administrative ou policières concernées pour ce dernier cas de figure.

**C – Le coût de nos prestations en matière de gestion courantes :**

Celles-ci sont adaptées au cas par cas en fonction de la complexité de chaque syndicat de copropriétaires à l'issue d'une visite sur place en présence du Conseil Syndical.