

Le contrat type de syndic décortiqué

Nous l'attendions tous avec impatience depuis la loi ALUR de mars 2014, et le voici enfin ! Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 vient en effet d'officialiser le contrat type de syndic (<http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/3/26/JUSC1502013D/jo/texte>).

Oui mais voilà, il ne sera pas applicable tout de suite. Il faudra attendre les contrats signés (ou renouvelés) à compter du 1^{er} juillet 2015 pour mettre en pratique ce nouveau texte. Rien n'empêche toutefois les copropriétaires et les syndics de s'en inspirer dès à présent s'il est question de désigner un syndic d'ici au mois de juillet. Le décret vient également modifier l'article 29 du décret du 17 mars 1967.

L'obligation instaurée par la loi ALUR (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié) de prévoir une concertation bisannuelle en vue de la révision éventuelle dudit contrat (concertation organisée par le ministre chargé du logement et le CNTGI) n'est reprise nulle part (décret sur le contrat type, contrat type lui-même ou décret de 1967 modifié par le décret sur le contrat type). Qu'en sera-t-il alors des conséquences d'une telle révision pour des contrats conclus pour 3 ans ?

Aux termes du décret du mois de mars, les clauses du contrat sont « personnalisables » en fonction de la forme juridique du syndic (personne physique, personne morale ou organisme d'HLM). Le contrat est rédigé, comme c'est déjà souvent le cas aujourd'hui, en deux parties :

- les prestations incluses dans le forfait (dont la liste est non-limitative) et,
- les prestations donnant lieu à une rémunération particulière (dont la liste est limitative).

Le contrat reprend de nombreux points présents dans l'arrêté Novelli du 19 mars 2010 qui listait déjà les prestations à inclure dans le forfait de gestion.

Tous les syndics devront appliquer ce contrat, y compris les syndics non professionnels (en gestion « classique » ou « coopérative »). Chose nouvelle, le contrat prévoit la possibilité pour ces derniers de percevoir une rémunération. Les syndics devront selon nous ne pas oublier de déclarer cette somme aux services fiscaux. Il sera par ailleurs nécessaire que les services de l'URSSAF soient mis au courant de cette particularité afin d'éviter des redressements, car il n'est pas précisé si des cotisations sociales devront être versées au titre de cette rémunération.

Nous vous proposons ci-après une étude, clause par clause, de ce nouveau contrat ainsi que des annexes au contrat déterminant les prestations facturables et non facturables.

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

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

Numéro d'immatriculation ...

Représenté pour le présent contrat par M/Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du ...

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

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du ...

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

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

Exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif

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)

La société (forme, dénomination sociale)

Ayant son siège social à l'adresse suivante ...

Représentée par ... en qualité de ...

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

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention (préciser) n° ..., délivrée le ... par ...

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

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le ... auprès de ..., dont l'adresse est ...

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

Exerçant en tant que syndic 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 :

Commentaire [ancc1]:

N'existera pas encore au moment de l'obligation d'application du contrat type.

Commentaire [ancc2]:

Le copropriétaire qui devra signer le contrat engagera-t-il sa responsabilité ? Il risque de ne plus y avoir beaucoup de volontaires pour matérialiser une décision d'AG.

Commentaire [ancc3]:

Le syndic bénévole et le syndic coopératif sont officiellement visés, ce qui est nouveau.

Mais pourquoi les avoir distingués et ne pas avoir simplement opposé le syndic « professionnel » au syndic « non professionnel », comme cela est fait dans les titres des points 7 et 8 du contrat type ?

Commentaire [ancc4]:

C'est une nouveauté.

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).

Commentaire [ancc5]:

N'existera pas encore au moment de l'obligation d'application du contrat type.

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).

Il prendra effet le et prendra fin le ... (2).

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Commentaire [ancc6]:

Pourquoi marquer la durée alors que le contrat doit être signé de date à date ?

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par 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 révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

Commentaire [ancc7]:

Il aurait aussi fallu considérer le cas du point 6, en cas de défaut de réalisation de la fiche synthétique.

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Commentaire [ancc8]:

Il n'est pas précisé qui aura la charge de l'envoi des LRAR.

De plus, il aurait été souhaitable de préciser les modalités de la démission :

- qui convoque l'AG afin qu'un nouveau syndic soit désigné ?
- Qui prend en charge les frais de cette AG ?
- Le syndic sera-t-il responsable s'il ne convoque pas d'AG et que la copropriété doive être gérée par un administrateur provisoire ?

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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.

Commentaire [ancc9]:

Pourquoi les modalités de la mise en concurrence tant attendues n'ont pas été ici précisées ?

L'amendement au projet de loi « Macron » prévoyant de faire jouer la mise en concurrence par le conseil syndical pour les seuls syndics désignés déjà 2 fois consécutivement n'a pas été pris en compte.

6. Fiche synthétique de copropriété (4)

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : ... € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Commentaire [ancc10]:

N'existera pas encore au moment de l'obligation d'application du contrat type.

Commentaire [ancc11]:

Il y a trop de souplesse ici.

Commentaire [ancc12]:

Il est à regretter que ce montant soit à négocier.
Dans la pratique nous verrons des contrats avec 0 €.

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 lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

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 ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mardi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le mercredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le jeudi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le vendredi de ... h à ... h et de ... h à ... h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h.

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).

Commentaire [ancc13]:

Cette partie ne s'applique pas aux syndics non professionnels (point 8 du contrat type).

Commentaire [ancc14]:

Sur rendez-vous ?

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). 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 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.)

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.

Commentaire [ancc15]:

Pourquoi un nombre minimum n'a-t-il pas été noté ?

Commentaire [ancc16]:

Qui est chargé du rapport ?
Le syndic avec le conseil syndical ?
Ce rapport sera-t-il sur l'extranet ?
A qui l'adresse-t-on ?

Commentaire [ancc17]:

Le rôle du CS est renforcé, comme amorcé par la loi ALUR.

Pourquoi ne pas pouvoir prévoir la présence d'une tierce personne (par exemple, le salarié du syndicat ou un copropriétaire, ou un membre du conseil syndical ?).

Commentaire [ancc18]:

Inclure ces frais dans le forfait de base est une bonne chose. Mais cela peut aussi s'avérer défavorable pour la copropriété car il y a de grandes chances que les syndics calculent le montant du forfait global en tenant compte de plus de copies que nécessaire.

Commentaire [ancc19]:

Nous le voyons aujourd'hui dans la pratique, les AG sont souvent facturées en plus, car tenues en soirée. Il est regrettable que le forfait ne prévoient pas la tenue d'AG sans possibilité de facturation (avec le cas échéant une durée maximum arrêtée dans le forfait).

Commentaire [ancc20]:

Il s'agit d'une nouvelle catégorie de prestations qui ne figurait dans aucun texte jusqu'à présent. Une négociation sera à faire entre le syndic et le syndicat.

Puisque ces prestations sont optionnelles, il est à craindre qu'elles soient toujours refusées, notamment pour éviter une surfacturation, comme cela a longtemps été pratiqué en matière de compte bancaire séparé et de dérogation.

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 ... € 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.

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).

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.

Commentaire [ancc21]:

Ici l'AG peut imposer son choix au syndic, à la différence du point 7.1.3.

Puisque ces prestations sont optionnelles, il est à craindre qu'elles soient toujours refusées, notamment pour éviter une surfacturation, comme cela a longtemps été pratiqué en matière de compte bancaire séparé et de dérogation.

Commentaire [ancc22]:

L'article 18 de la loi de 1965 ne traite pas de « dispense » mais d'obligation pour le syndic de proposer. Le syndicat n'a pas à dispenser, mais doit se prononcer.

Commentaire [ancc23]:

Pour pouvoir bénéficier des dispositions du contrat type, il faudrait donc, soit que les copropriétaires qui ont des AG avant le 1^{er} juillet 2015 s'inspirent de ce contrat pour que le syndic qu'ils désignent entre mars et juillet 2015 le suivent, soit que les copropriétaires élisent leur syndic pour une durée jusqu'au 1^{er} juillet 2015 afin de désigner après leur syndic selon ce contrat type.

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 est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
... €/ heure hors taxes, soit ... €/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 syndic 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)

Commentaire [ancc24]:
Il est à regretter qu'un nombre minimum n'ait pas été fixé par le contrat type.

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	<i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : ... %</i>
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	

Commentaire [ancc25]:
Qui est chargé du rapport ?
Le syndic avec le conseil syndical ?
Ce rapport sera-t-il sur l'extranet ?
A qui l'adresse-t-on ?

Commentaire [ancc26]:
Le rôle du conseil syndical est renforcé, comme amorcé par la loi ALUR.

Pourquoi ne pas pouvoir prévoir la présence d'une tierce personne (par exemple, le salarié du syndicat ou un copropriétaire, ou un membre du conseil syndical ?).

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	

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	
La prise de mesures conservatoires	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

Commentaire [ancc27]:

Cette notion pose actuellement problème : que couvre le « suivi » ?

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.

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.

Commentaire [ancc28]:

Dans l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, la gestion des diagnostics faisait déjà partie du forfait. Il s'agit ici d'un désavantage pour les syndicats.

Ceci vaudra donc pour le futur Diagnostic Technique Global (voir notre revue n° 97).

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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

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.

Commentaire [ancc29]:

Dans l'arrêté Novelli du 19 mars 2010, la gestion des diagnostics faisait déjà partie du forfait. Il s'agit ici d'un désavantage pour les syndicats.

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	

Commentaire [ancc30]:

Cette notion pose actuellement problème : que couvre le « suivi » ?

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 confiant au syndic les prestations concernées)
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	

Commentaire [ancc31]:

N'existera pas encore au moment de l'obligation d'application du contrat type.

L'immatriculation va être une obligation (voir notre revue n°97), pourquoi ne pas l'avoir intégrée dans le forfait ?

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 et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. <i>Frais de recouvrement</i> (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	

Commentaire [ancc32]:

Le syndic non professionnel a officiellement le droit de percevoir le remboursement des frais et une rémunération, c'est une avancée.

Jusqu'à présent, il était interdit à un président-syndic de percevoir une rémunération puisqu'il est issu du conseil syndical et que le décret de 1967 précise que les membres du conseil syndical ne peuvent être rémunérés.

Toutefois, il faudra prévenir l'Urssaf afin de vérifier si des cotisations seront dues s'agissant d'une rémunération.

Commentaire [ancc33]:

C'est une nouveauté positive d'avoir inséré la faculté de recourir à un protocole, mais il ne faudrait pas que placée à ce stade chronologique, elle conduise le syndic à attendre le résultat de la mise en demeure pour proposer un éventuel échéancier au débiteur.

Commentaire [ancc34]:

C'est une nouveauté qui évitera des interprétations.

Commentaire [ancc35]:

Quid de la déclaration au greffe, également possible en matière de recouvrement d'impayés ?

On peut regretter que le dépôt de la requête en injonction de payer, qui est gratuite, soit ici facturé.

Commentaire [ancc36]:

La notion de diligences exceptionnelles risque d'être source d'interprétations en la défaveur du copropriétaire.

<p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>Etablissement de l'état daté ; (Nota. - 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 juillet 1965 s'élève à la somme de ...).</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.</p>	
<p>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)</p>	<p>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. 134-3 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).</p>	

Commentaire [ancc37]:
C'est ici la fin de la pratique des honoraires pour « pré-état daté » qui s'était mise en place suite à la loi ALUR. Ceci est donc une avancée.
Par ailleurs, et pour l'établissement de l'état daté, le contrat va à l'encontre de la jurisprudence qui rappelle que cette prestation n'a pas à figurer dans le contrat qui ne lie pas le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement.
Par contre, il peut être regrettable qu'aucun tarif n'ait été associé à chacune des prestations ici visées.

Commentaire [ancc38]:
Attendons-nous un nouveau décret pour compléter cette partie ?

Commentaire [ancc39]:
La copie du RCP sera-t-elle donc gratuite ?

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

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

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :
Pour le syndic ... Pour le syndicat ...

Commentaire [ancc40]:
Pourquoi ne pas prévoir dans le contrat la saisine de la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière ?

Fait en **deux exemplaires** et signé ce jour, le ... à ...

Le syndicat ...

Le syndic ...

- (1) *Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).*
- (2) *Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.*
- (3) *Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.*
- (4) *Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
 - 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
 - 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
 - 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.*
- (5) *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 quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 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 fonds 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.*

Commentaire [ancc41]:

Un exemplaire est-il à conserver par le conseil syndical ? Le président du conseil syndical ? Ou par un membre du conseil syndical distinct du président-syndic en cas de syndicat coopératif ?

LES ANNEXES AU CONTRAT

Le décret prévoit deux annexes au contrat de syndic, l'une listant les prestations incluses dans le forfait (liste non limitatives), l'autre listant les prestations pouvant donner lieu à une rémunération particulière (liste limitative, c'est-à-dire que seules les prestations de cette liste seront facturables en plus du forfait).

➤ LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) 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.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots	

Commentaire [ancc42]:
Il y a ici disparition de la réunion préalable (prévue à l'arrêté Novelli).

Commentaire [ancc43]:
Qu'est-ce que ce terme recouvre ? S'agit-il ici d'un ajout qui signifierait que le syndic rédige le PV d'AG lorsqu'il est secrétaire, comme cela était le cas dans l'arrêté Novelli ?

Commentaire [ancc44]:
C'est un ajout par rapport à l'arrêté Novelli, qui clarifie l'obligation.

Commentaire [ancc45]:
Selon la loi ALUR, un décret doit paraître sur cette question.

	gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° 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.	<p>a) 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 ;</p> <p>b) 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 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) 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) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;

Commentaire [ancc46]:
Nouveauté pour être en concordance avec la loi ALUR.

Commentaire [ancc47]:
L'emploi du pluriel est nouveau.

Commentaire [ancc48]:
Nouveauté pour être en concordance avec la loi ALUR.

Commentaire [ancc49]:
Ajout nouveau, ceci renforce l'individualisation de l'information, ce qui est positif.

Commentaire [ancc50]:
Il n'y a plus comme dans l'arrêté Novelli, de limitation à cette obligation lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic.

Commentaire [ancc51]:
Nouveauté par rapport à l'arrêté Novelli faisant suite à la pratique et au compte de fonds de travaux qui sera applicable en 2017 suite à la loi ALUR.

		<p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détenion 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 travaux 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

Commentaire [ancc52]:
Cela revient-il à dire que la rédaction d'un bordereau de remise sera facturable ?

Liste incomplète au regard de l'article 18-2 de la loi de 1965.

Commentaire [ancc53]:
Pourquoi l'immatriculation en elle-même n'est-elle pas une obligation incluse dans le contrat (voir le point 7.2.7) ?

Commentaire [ancc54]:
Nouveauté pour être en concordance avec la loi ALUR.

Commentaire [ancc55]:
En contradiction avec le point 7.2.5 qui autorise une rémunération complémentaire.

Commentaire [ancc56]:
Plus précis que dans l'arrêté Novelli.

Pourquoi cette exclusion ?

Commentaire [ancc57]:
Nouveauté pour être en concordance avec la loi de 1965.

Commentaire [ancc58]:
Il n'y a plus d'archives utiles ou dormantes, c'est positif.

		<p>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) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) 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 ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel</p>

Commentaire [ancc59]:
Nouveauté pour être en concordance avec la loi de 1965.

Commentaire [ancc60]:
Ceci est plus précis que l'arrêté Novelli.

Commentaire [ancc61]:
C'est une nouveauté qui va dans le sens de la planification afin d'éviter les difficultés financières.

Cela vise les avances pour travaux futurs. Mais à compter du 1^{er} janvier 2017, elles seront remplacées par le fonds de travaux.

		d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° 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	

Commentaire [ancc62]:
Nouvelle précision par rapport à l'arrêté Novelli qui mentionnait l'accord préalable du syndicat.

Commentaire [ancc63]:
L'arrêté Novelli indiquait en outre que les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris.
Qu'en sera-t-il dorénavant ?

Commentaire [ancc64]:
C'est une nouveauté dont les termes sont suffisamment flous pour laisser présager d'interprétations diverses.

Commentaire [ancc65]:
L'arrêté Novelli précisait en outre : « et de toute indemnité », il est dommage que ceci n'ait pas été repris.

	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.	

Commentaire [ancc66]:
C'est une nouveauté dont les termes sont suffisamment flous pour laisser présager d'interprétations diverses.

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

Commentaire [ancc67]:
Même si l'emploi du terme « pouvant » a été retenu, cette liste aurait dû être intégrée dans l'annexe générale, en effet la plupart des actes fait suite à la gestion normale d'une copropriété.

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;

	<p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>
--	---