



CONTRAT 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 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété »

ENTRE LES SOUSSIGNÉES PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble **AZUREA** sis à l'adresse suivante :

140 Boulevard Jacques Baudino – 83700 SAINT-RAPHAEL

Numéro d'immatriculation : AB4 – 041 - 521

Représenté pour le présent contrat par Mr / Mme _____

Agissant en exécution de la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 14.01.2025

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

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'Assemblée Générale en date du 14.01.2025

La société **CAP IMMO SUD**, SARL au capital de 5 000 Euros,

Ayant son siège social à l'adresse suivante : **370 Avenue LOU GABIAN – 83600 FREJUS**

Représentée par **Mme WAGNER Valérie**, en qualité de **Gérante**,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FREJUS, sous le numéro 503 875 676,

Titulaire de la carte professionnelle mention gestion immobilière n° CPI 8303 2018 000 030 869, délivrée le 14 juin 2018 par la Préfecture du VAR, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle n° AR57272264 souscrit le 1^{er} janvier 2019 auprès de GENERALI, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite sous le n° 29180SYN191 auprès de CEGC, dont l'adresse est 16 Rue HOICHE – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 LA DEFENSE pour montant de 7.485.000€, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine – ANDORRE – MONACO – DOM ET COM, adhérente à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'administrateur de biens obtenu en France et visé ci-dessus,

Il a été convenu ce qui suit :

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).

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. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans

Il prendra effet le 14.01.2025 et prendra fin le 13.01.2028.

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

3. RESILIATION DU CONTRAT A 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.

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.

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.

4. RESILIATION A 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.

(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 (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970).

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

5. NOUVELLE DESIGNATION 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 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 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4) ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € par jour de retard (montant fixé par décret).

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission des pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 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 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 : 15 € par jour de retard (montant fixé par décret).

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 MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

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

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

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 :

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Accueil téléphonique :

Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h00.

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 impliquée 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 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport et en présence du Président du conseil syndical.

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 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00, par le syndic, un ou plusieurs préposé(s).

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 en conviennent, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution) :

- l'organisation de 2 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 à 4 heures, à l'intérieur d'une plage horaire identique à celle mentionnée au paragraphe 7.1.2.

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 :

(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 de :

- 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.

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ⁽⁵⁾ ;
 - 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 **14.300€ hors taxes, soit 17.160€ toutes taxes comprises.**

Cette rémunération est payable :
 - d'avance / ~~à terme échu~~
 - suivant la périodicité suivante : par trimestre
 Elle peut être révisée à chaque renouvellement du contrat selon les modalités suivantes :
 - suivant l'indice INSEE de la construction
 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 (*ayer 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 (*ayer la mention inutile*) : SANS OBJET
 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 PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :
 - soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

- 66 €/ heure hors taxes, soit 79.20 €/heure toutes taxes comprises ;

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une Assemblée Générale supplémentaire de 4 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au vendredi de 9 heures à 18 heures	Forfait/lot principal : 33€ HT, soit 39,60 € TTC
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	2 premières réunions OFFERTES, les suivantes à la vacation
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et en présence du Président du conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	OFFERT

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)	Au temps passé (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	Forfait / lot principal : 2€ HT, soit 2,40€ TTC

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	22€ HT, soit 26,40 € TTC
La prise de mesures conservatoires	220€ HT, soit 264€ TTC
L'assistance aux mesures d'expertise	33€ HT, soit 39,60€ TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	33€ HT, soit 39,60€ TTC

(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :

- sans majoration ;

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 hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxe 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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	55€ HT, soit 66 € 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)	165€ HT, soit 198€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

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	Forfait/ lot principal : 11€ HT, soit 13.20€ TTC
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Forfait /lot principal : 42.80€ HT, soit 44,€ 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	Forfait/lot principal : 22€ HT, soit 26,40€ TTC
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	Forfait/lot principal : 22€ HT, soit 26,40€ TTC
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Forfait/lot principal : 22€ HT, soit 26,40€ TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	- 100 lots principaux : 330€ HT soit 396€ TTC - 150 lots principaux : 440€ HT soit 528€ TTC + 150 lots principaux : 550€ HT soit 660€ TTC

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION 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 (*ayer les mentions inutiles*):

- forfait annuel - €

- coût horaire - € / h

- autres modalités (*préciser*)

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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.

DÉTAIL DE LA PRESTATION	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	55€ HT, soit 66€ TTC
Relance après mise en demeure	33€ HT, soit 39,60€ TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	165€ HT, soit 198€ TTC
Frais de constitution d'hypothèque	220€ HT, soit 264€ TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	220€ HT, soit 264€ TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	220€ HT, soit 264€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	165€ HT, soit 198€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	165€ HT, soit 198€ TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	
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 380€ TTC)	275€ HT, soit 330€ TTC
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	110€ HT, soit 132€ 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	33€ HT, soit 39,60€ TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	33€ HT, soit 39,60€ TTC
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	55€ HT, soit 66€ TTC
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)	55€ HT, soit 66€ TTC
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une Assemblée Générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	
Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'Assemblée Générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction de l'entretien ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en Assemblée Générale des copropriétaires (opposants ou défaillants) et le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par un affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).	Selon devis

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année dans les six mois de la clôture de l'exercice.

12. COMPETENCE

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, 370 Avenue Lou Gabian – 83600 FREJUS

Pour le syndicat : C/o CAP IMMO SUD – 370 Avenue Lou Gabian – 83600 FREJUS

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 14.01.2025 à Fréjus.

Mots nuls _____ Lignes nulles _____

Le syndicat

Le syndic

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	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 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	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 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 c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
III-8° Comptes bancaires	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé 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
III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire b) Appel des provisions sur budget prévisionnel c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé e) Appels sur régularisations de charges f) Appels des cotisations du fonds de travaux
III-10° Autres	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires
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	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété 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) c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001

PRESTATIONS	DETAILS
	<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	<p>a) 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 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 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 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</p>
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 paie	
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
Modifié par décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 – art. 51

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT
D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

PRESTATIONS	DETAILS
I.- Prestation 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) ; 14°/ Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 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 ; 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 ; 17°/ Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18°/ Immatriculation initiale du syndicat ; 19°/ 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.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.