



CNAB

CONTRAT DE SYNDIC

«.....»

conforme à l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007

CONDITIONS SPECIFIQUES

1. IDENTIFICATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à représenté par M. agissant en exécution de la décision adoptée par l'assemblée générale du , ci-après dénommé « le Syndicat » ;

Inscrit dans le registre des mandats sous le n°.....

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La rémunération forfaitaire du Syndic correspondant aux prestations courantes, fixée à l'article 5.1 des Conditions Spécifiques, est établie en fonction du descriptif de l'immeuble ci-dessous.

Toute modification en cours de contrat entraînera immédiatement la modification des honoraires suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-dessous.

Eau chaude	OUI/NON
Chauffage collectif	OUI/NON
Répartiteurs de chauffage	OUI/NON
Compteurs individuels d'eau froide	OUI/NON
Compteurs individuels d'eau chaude	OUI/NON
Climatisation	OUI/NON
Ascenseurs	OUI/NON
Monte-charge	OUI/NON
Adoucisseur ou détartreur d'eau	OUI/NON
Piscine chauffée ou non	OUI/NON
Bassin filtré ou non	OUI/NON
Antennes T.V. – Circuit T.V.	OUI/NON
Sonneries – Ouvre-portes	OUI/NON
Parlophones – interphones	OUI/NON
Vidéophones	OUI/NON

6. HEURES OUVRABLES

Les heures ouvrables s'entendent de h à h et de h à h.

Les assemblées générales et les réunions du conseil syndical prévues à l'article 4 des Conditions Générales (§I-4-6 et §I-2-2) du présent contrat se tiendront pendant les heures ouvrables énoncées ci-dessus, à concurrence de h pour les assemblées générales et de h pour les réunions du conseil syndical. Toutefois, elles pourront se tenir dans des conditions différentes mais elles seront alors facturées en fonction des prestations particulières du contrat énoncées à l'article 4 ci-dessus.

7. MODALITES DE VISITE DE L'IMMEUBLE (Art. 4 § III-3-1 des Conditions Générales)

.....
.....
.....
.....

8. PLACEMENT DES FONDS DU SYNDICAT

- Compte courant du syndicat (Cochez l'option retenue par l'assemblée générale)

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic dépose toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du Syndicat. Les produits ou charges financiers sont affectés au Syndicat.

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à la décision de l'assemblée générale en date du, le Syndic est autorisé à déposer toutes les sommes ou valeur reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un compte unique ouvert au nom du Syndic.
Les produits ou charges financiers sont affectés au Syndic.

- Compte bloqué du syndicat (fonds de réserve) :

Les provisions spéciales ou fonds de réserve (art. 35-5 du décret du 17/03/1967) votés par l'assemblée sont déposés sur un compte ouvert à cet effet. Les produits ou charges financiers sont affectés au Syndicat.

.....
.....

9. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- pour le Syndic :
- pour le Syndicat :

Fait au cabinet du Syndic, en deux exemplaires, en application de l'article 1325 du code civil, dont l'un a été remis au signataire représentant le Syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le Syndic.

A, le

LE SYNDIC

Mention manuscrite
« lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT

Mention manuscrite
« lu et approuvé »

CONDITIONS GENERALES

DEFINITION DES PARTIES

Le contrat est conclu entre le Syndicat des copropriétaires et le Syndic, ainsi définis :

SYNDICAT : Il s'agit du Syndicat désigné à l'article 1 des Conditions Spécifiques.

SYNDIC :

(personne physique) M. « nom » « prénom », « adresse du principal établissement »
(personne morale) la Société « dénomination », « forme », administrateur de biens – syndic de copropriété, ayant son siège social à « adresse », immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le n°, représentée par en sa qualité de titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n°, délivrée par la préfecture de garanti pour un montant de € par « nom du garant », « adresse », « références du contrat » assuré(e) en responsabilité civile professionnelle, sous le n° de police par « nom », Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Bien (CNAB) – 53 rue du Rocher 75008 PARIS ; dénommé « le Syndic »,

1. OBJET DU CONTRAT

Le Syndicat confie au Syndic, qui accepte, les fonctions de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 modifiés, aux clauses et conditions énoncées au présent contrat.

2. FORMATION DU CONTRAT

Le présent contrat est constitué par les Conditions Spécifiques et par les Conditions Générales qui sont consenties et acceptées par les contractants.

3. DUREE DU CONTRAT

3.1 La durée ainsi que la date d'effet du contrat sont fixées à l'article 3 des Conditions Spécifiques.

3.2 Le Syndic ne pourra être révoqué pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du Syndic et de l'assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, le Président du conseil syndical, ou à défaut, chaque copropriétaire.

Dans ce cas, il lui appartiendra de convoquer en temps utile l'assemblée générale pour lui notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur avant la cessation de ses fonctions.

4. MISSION DU SYNDIC – PRESTATIONS COURANTES

Les prestations de gestion courante listées ci-dessous sont strictement identiques à la liste établie par le Conseil National de la Consommation dans son avis du 27 septembre 2007.

I ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

I-1 Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions *

I-2 Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – Objet de la réunion

I-2-1 Etablissement de l'ordre du jour

I-2-2 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat

I-3 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-4 Tenue de l'Assemblée Générale

I-4-1 Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs

I-4-2 Tenue du registre des procès-verbaux

I-4-3 Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire

I-4-4 Envoi et notification du procès-verbal *

I-4-5 Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux

I-4-6 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

II COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE

II-1 Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

II-1-1 Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur

II-1-2 Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical

II-2 Compte Copropriétaire

II-2-1 Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires

II-2-2 Tenue des comptes des copropriétaires

II-2-3 Appel des provisions sur budget prévisionnel *

II-2-4 Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic

II-3 Compte Fournisseurs – Factures

II-3-1 Vérification et paiement des factures

II-4 Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

II-5 Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

III ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

III-1 Archives du syndicat

III-1-1 Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC

III-1-2 Transmission des archives au syndic successeur.

III-1-3 Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

III-2 Conseil Syndical – Obligations administratives

III-2-1 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat *

III-2-2 Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire

III-3 Entretien et maintenance

III-3-1 Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités)

III-3-2 Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.

III-3-3 Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires.

III-3-4 Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001

III-3-5 Appels d'offre, 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 n° 67-223 du 17 mars 1967

III-3-6 Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

IV ASSURANCES

IV-1 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.

IV-2 Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes

IV-3 Règlement des indemnités aux bénéficiaires

V GESTION DU PERSONNEL

V-1 Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)**

V-2 Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants**

V-3 Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié**

V-4 Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie**.

V-5 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.**

V-6 Attestations et déclarations obligatoires **

V-7 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité.**

V-8 Mise en place du DUERSST et mise à jour.**

V-9 Gestion de la formation du personnel du syndicat.**

VI DIVERS

VI-1 Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

(*) Ces prestations s'entendent hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

() Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires**

Précisions :

- Pour la tenue des Assemblées Générales et les réunions du Conseil syndical, les horaires sont définis à l'article 6 des Conditions Spécifiques du présent contrat.

- Les modalités de visite de l'immeuble sont détaillées à l'article 7 de ces mêmes Conditions Spécifiques.

Toute modification ultérieure des obligations légales du Syndic pourra entraîner une modification de sa mission ainsi que de ses honoraires.

5. REMUNERATION - HONORAIRES (TTC)

5.1. Pour les prestations courantes définies ci-dessus, le Syndic aura droit aux honoraires annuels fixés à l'article 5.1 des Conditions Spécifiques.

5.2. Pour les prestations particulières, le Syndic aura droit aux honoraires prévus à l'article 4 des Conditions Spécifiques.

5.3. Les honoraires et frais fixés toutes taxes comprises (TTC) par le présent contrat pourront être modifiés en cours d'exercice dans l'éventualité d'une modification du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) dont l'incidence sera répercutée en plus ou en moins sur les prix et frais TTC annoncés.

5.4 Le Syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

6. LES ENGAGEMENTS DE VOTRE SYNDIC CNAB

Le Syndic, en tant qu'adhérent de la CNAB, s'engage à respecter :

- le code de déontologie des Administrateurs de Biens de la CNAB en date du 24 septembre 1999.
- la charte de responsabilité globale liée au développement durable signée par la CNAB le 9 novembre 2007.
- les recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

De même, le Syndic s'engage expressément à solliciter l'accord de l'assemblée générale avant la signature de toute convention visée à l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

7. LITIGES

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera compétente.

Avant toute saisine du juge, la CNAB peut être contactée par courrier au 53 rue du Rocher 75008 PARIS.
