



CNAB

NOTICE DU CONTRAT DE SYNDIC

La présente notice accompagne le modèle CNAB de contrat de syndic. Elle est à l'usage exclusif du Syndic et destinée à l'aider à établir le contrat. Elle présente notamment les textes applicables clause par clause.

CONDITIONS SPECIFIQUES

Le terme « conditions spécifiques » a été préféré à « conditions particulières » pour éviter toute confusion avec les prestations particulières.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Il est important de bien remplir cette rubrique en cas de modification ultérieure des éléments d'équipements de l'immeuble.

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT

Article 28 décret du 17 mars 1967 : La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années.

La Commission Relative à la Copropriété (CRC) recommande que la durée du contrat soit indiquée de date à date (**recommandation n°15**) :

« B /Quant à la durée des fonctions du syndic

De s'abstenir d'utiliser des formules telles que « le syndic est désigné pour une durée de qui commence le pour se terminer lors de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le »

D'utiliser, au contraire, des formules dénuées de toute ambiguïté telles que « le syndic est nommé pour une durée de ..., qui commencera le ... pour se terminer le ... ».

ARTICLE 4 : MISSION DU SYNDIC – PRESTATIONS PARTICULIERES ET HONORAIRES CORRESPONDANTS

Bien veiller à ne pas faire figurer parmi les prestations particulières des prestations classées par le Conseil National de la Consommation (CNC) en prestations courantes.

Il vous appartient de lister les prestations particulières que vous envisagez de facturer telles que celles de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (frais de mise en demeure, relance ou prise d'hypothèque, honoraires état daté) ou autres vacations non comprises dans les prestations courantes.

L'avis du CNC prévoit notamment que peuvent ne pas être inclus dans la gestion courante :

- les frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements
- les coûts de la publication des annonces effectuées dans le cadre de la recherche de personnel du Syndicat.

Précisez le mode de facturation : à l'unité, à l'heure, en pourcentage...



CNAB

Si vous entendez modifier les honoraires en fonction de la description de l'immeuble prévue à l'article 2 des Conditions Spécifiques, précisez ici les conditions de cette majoration.

ATTENTION, LES HONORAIRES DE MUTATION DOIVENT ETRE RAISONNABLES

Le Ministère de la Justice et la DGCCRF sont scandalisés par le montant des honoraires de mutation pratiqués par certains syndics.

Si le contrat de Syndic prévoit des honoraires de mutation dans les prestations particulières :

- ils ne peuvent être facturés qu'au vendeur
- le montant des honoraires de mutation doit être raisonnable.

Il nous est interdit en tant que syndicat professionnel d'indiquer un montant raisonnable sous peine d'être condamné pour entente illicite et pratique anti-concurrentielle.

ARTICLE 5 : REMUNERATION –HONORAIRES

5.4 Reddition de comptes

Article 66 du décret Hoguet du 20 juillet 1972 : le mandat précise les conditions de la reddition de comptes qui doit intervenir au moins tous les ans. (...)

La reddition de comptes doit intervenir tous les ans à la date fixée par l'assemblée générale. Indiquez dans le contrat le jour et le mois de la reddition des comptes.

ARTICLE 6 : HEURES OUVRABLES

Important : cette clause permet de définir une prestation comme relevant soit de la gestion courante soit des prestations particulières selon que la prestation est effectuée pendant les heures ouvrables ou non.

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE VISITE DE L'IMMEUBLE

Les conditions de visite de l'immeuble doivent être définies dans le contrat (nombre et modalités). Ces visites de l'immeuble relèvent de la gestion courante selon l'avis du CNC (III-3-1).

ARTICLE 8 : PLACEMENT DES FONDS DU SYNDICAT

Vous devez cocher l'option retenue par l'assemblée générale (compte au nom du syndicat ou compte unique) en vous rappelant que si vous n'avez pas été autorisé par l'assemblée, vous ne pouvez pas utiliser l'option « compte unique ».

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 : « Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, **le syndic est chargé**, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous (...) **d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25** et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. **La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.** Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. (...).



CNAB

Article 6 loi Hoguet du 2 janvier 1970 : 1 - Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat : (...) « les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables. »

Article 1325 du code civil : Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

Il suffit d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt.

Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits.

Néanmoins, le défaut de mention que les originaux ont été faits doubles, triples, etc., ne peut être opposé par celui qui a exécuté de sa part la convention portée dans l'acte.

L'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1316-1 et 1316-4 et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire ou d'y avoir accès.

Signatures et paraphes

Ne pas oublier de faire parapher toutes les pages y compris les Conditions Générales.

CONDITIONS GENERALES

DEFINITION DES PARTIES

Veillez à bien préciser :

(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 »,

Recommandation n°15 de la Commission Relative à la Copropriété

La CRC « recommande :

A/ quant à la désignation du syndic

1) de rédiger la décision de désignation de telle manière qu'il n'existe aucun doute sur l'identité de la personne ayant la qualité de « syndic en exercice ». A l'effet de satisfaire à cette condition :

- si le syndic est une personne physique, d'indiquer ses nom, prénom et son domicile s'il s'agit d'un syndic non professionnel, ou l'adresse de son principal établissement s'il s'agit d'un syndic professionnel ;

- si le syndic est une personne morale, de préciser sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement.

2) de ne pas utiliser l'enseigne sous laquelle le syndic exploite son cabinet, sauf si elle est identique à la dénomination de la personne morale.

3) de préciser le numéro de la carte professionnelle « gestion immobilière » du syndic désigné, et de la préfecture qui a délivré cette carte ainsi que le nom et l'adresse du garant, si l'intéressé est soumis aux



CNAB

dispositions de 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. »

Article 92 du décret Hoguet du 20 juillet 1972 :

« Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, Les personnes visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :

- Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;
- Le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément. »

ARTICLE 3 : DURÉE DU CONTRAT

Durée et date d'effet : article 3 des Conditions Spécifiques

Article 29 du décret du 17 mars 1967 : Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965. La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette clause prévoit également la révocation du syndic ainsi que la sa démission.

Recommandation n°15 de la CRC

La CRC recommande que « Si le syndic envisage de donner sa démission : que cette décision soit présentée à l'assemblée générale.

En conséquence, le syndic qui entend démissionner :

- informe le président du conseil syndical, s'il en existe un, de son intention de convoquer l'assemblée générale pour lui notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur ;
- propose un délai avant la prise d'effet de sa démission ;
- convoque l'assemblée générale avec, à l'ordre du jour, les deux questions suivantes :
« démission du syndic à compter du » ; « désignation du nouveau syndic à compter du ... ».

Cette clause est conforme à la **recommandation n° 96-01 émise par la commission des clauses abusives, relative aux contrats proposés par les syndics de copropriété**. Elle recommande notamment « que soient éliminées des contrats proposés par les syndics de copropriété les clauses qui ont pour objet ou pour effet : de permettre au syndic de démissionner sans prévoir pour le syndicat des copropriétaires la possibilité de résilier le contrat de syndic e cours d'exécution.».

ARTICLE 4 : MISSIONS DU SYNDIC – PRESTATIONS COURANTES

Il s'agit de la liste des prestations courantes résultant de **l'annexe de l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007**.

Aucune modification ne doit y être apportée.

Précisions sur la détention des archives du Syndicat

La CNAB rappelle que les professionnels ont adopté la position suivante : « détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC ».

Vous êtes libre néanmoins d'opter pour une autre solution selon le mode qui vous semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de votre cabinet.



CNAB

Recommandation n° 20 de la CRC :

La CRC recommande :

« -au syndic, de prévoir un classement des archives permettant de distinguer celles pouvant apparaître utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble (« archives vivantes »), de celles qui ne présentent plus, pour cette gestion, d'intérêt immédiat (« archives dormantes »), les premières devant être rapidement et facilement accessibles ; (...)

- au syndic, si les « archives dormantes » représentent un volume trop important, de faire appel, après avis du conseil syndical, à une entreprise spécialisée dans la conservation des archives, étant observé, en l'état actuel du droit, que les documents dupliqués ou conservés par une méthode électronique n'ont pas la même valeur probante que les documents originaux ;

- au syndic, dès lors que les « archives dormantes » seront conservées par une entreprise spécialisée, d'établir des bordereaux d'archivage mentionnant le contenu et la date du versement effectué auprès de cette entreprise, afin, le cas échéant, de faciliter l'accessibilité aux documents recherchés ; »

ARTICLE 5 : REMUNERATION – HONORAIRES (TTC)

Veillez à mentionner les honoraires HT et TTC.

5.4 Détermination des honoraires par le mandat

Article 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 : I - Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

- les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;

- les modalités de la reddition de compte ;

- les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge. (...)

Article 66 du décret Hoguet du 20 juillet 1972 : (...) Le mandataire 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.

ARTICLE 7 : LITIGES

Article 62 du décret du 17 mars 1967 : Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.