

Syndics bénévoles

Le contrat type de syndic non professionnel : comment le compléter

Comme le prévoit l'**article 29 du décret du 17 mars 1967**, le contrat type de syndic a pour utilité de déterminer la **durée du mandat** ainsi que **les conditions de détermination de la rémunération du syndic**.

Le contrat type s'adresse aux **syndics professionnels** mais également aux **non professionnels**.

Que vous soyez en gestion « traditionnelle » en ayant été élu en assemblée générale (indemnisé ou non) ou en gestion « coopérative » en ayant été désigné président-syndic par le conseil syndical, vous devez être nommé sur la base d'un contrat de syndic même si vous n'êtes pas indemnisé.

Dans le cadre de l'immatriculation de la copropriété, les services de l'ANAH peuvent vous demander une copie du contrat de syndic sur la base duquel vous avez été élu.

Ne pas avoir de contrat peut ainsi bloquer ces démarches administratives obligatoires pour toutes les copropriétés au 31/12/2018.

Mais comment compléter votre contrat de syndic qui doit être joint à la convocation d'assemblée générale appelée à vous élire ?

Nous allons le voir précisément.

Contrat de syndic non professionnel

*Attention, aucune close ne doit être enlevée de ce contrat.
Il s'agit du contrat type prévu dans le cadre du décret du 26 mars 2015, il ne peut en aucun cas être modifié. Il peut vous être demandé pour justifier de votre mandat (dans le cadre de l'immatriculation notamment) ou d'honoraires que vous facturez (dans le cadre d'une vente par exemple).*

Entre les soussignées parties

1. D'une part :

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

Indiquez l'adresse de la copropriété – Code Postal et Ville.

Numéro d'immatriculation :

Indiquez le numéro d'immatriculation de la copropriété ou à défaut « néant ».

Représenté pour le présent contrat par M ou Mme

Il s'agira du nom du président de séance de l'assemblée générale qui vous aura désigné syndic. Cette case est donc vierge au niveau du contrat joint à la convocation d'assemblée. Elle sera complétée après votre désignation en qualité de syndic.

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du :

Indiquez la date d'assemblée générale appelée à vous désigner à nouveau.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de la compagnie :

Indiquez la compagnie d'assurance et le numéro du contrat de l'assurance de l'immeuble : assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires obligatoire depuis 2017, généralement comprise en complément de l'assurance multirisque immeuble.

et

2. D'autre part :

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

Indiquez la date d'assemblée générale appelée à vous désigner à nouveau.

M ou Mme

Indiquez votre nom et prénom.

Adresse du principal établissement

*Indiquez votre adresse principale (pouvant être différente de l'adresse de la copropriété)
Code Postal et Ville.*

Exerçant en qualité de syndic bénévole

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit dans le cadre de l'adhésion à l'ARC, numéro adhérent

Dans le cadre de votre adhésion à l'ARC, le syndic non professionnel est couvert en assurance responsabilité civile, indiquez donc ici votre numéro d'adhérent. Le cas échéant, cette assurance peut être comprise dans le cadre de l'assurance de l'immeuble.

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.

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

Indiquez précisément la durée de votre mandat, en mois, au maximum de 36 mois (3 ans).

Il prendra effet le xx/xx/20xx

Indiquez la date précise de début de votre mandat, généralement le jour de l'assemblée générale appelée à vous désigner.

et prendra fin le xx/xx/20xx (2).

*Indiquez la date précise de fin de votre mandat, soit le jour précédent l'échéance, x-1.
Par exemple, si vous êtes élu le 30/10/2018 pour une durée de 12 mois, votre mandat se terminera le 29/10/2019 (et non le 30/10/2019).*

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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).

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.

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.

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 : x € par jour de retard.

*Indiquez le montant de cette pénalité.
La fiche synthétique peut être éditée directement du registre des copropriétés suite à l'immatriculation initiale et aux mises à jour annuelles de votre copropriété.*

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.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Concerne uniquement les syndics professionnels

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 : €

Indiquez ici le montant de votre indemnité et/ou de votre rémunération en tant que syndic non professionnel sur une année.

➤ coût horaire : €/h

En pratique, les syndics non professionnels ne facturent pas de prestation à la vacation, au coût horaire.

➤ autres modalités (préciser) :

Si vous ne percevez aucune indemnité et/ou rémunération, indiquez ici que vos frais de défraiements seront remboursés sur présentation de justificatifs.

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

En plus d'un forfait annuel, le syndic non professionnel peut être rémunéré sur la réalisation de certains actes exceptionnels. Ses frais sont imputés sur le compte individuel du copropriétaire concerné. Nous indiquons ci-après des fourchettes de prix pratiqués par les syndics non professionnels.

| PRESTATIONS | DÉTAILS | 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 | Entre 5 et 10 € |
| | Relance après mise en demeure | Entre 5 et 10 € |
| | Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé | Gratuit |
| | Frais de constitution d'hypothèque | Entre 0 et 50 € |
| | Frais de mainlevée d'hypothèque | Entre 0 et 50 € |
| | Dépôt d'une requête en injonction de payer | Entre 100 et 150 € |
| | Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; | Entre 100 et 150 € |
| | Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). | Entre 100 et 150 € |
| 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). | Entre 50 et 150 € |
| | Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; | Entre 20 et 50 € |
| 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 ; 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). | Aux frais réels, en fonction du nombre de pages |

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 :

Indiquez ici la périodicité à laquelle le syndic est obligé de présenter et de justifier des comptes aux copropriétaires. Indiquez ici : « annuellement, les comptes se clôturant au xx/xx de chaque année, l'assemblée générale devant se tenir dans les 6 mois suivants. »

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

Indiquez le nom, le prénom et l'adresse personnelle du syndic de copropriété.

Pour le syndicat

Une fois le syndic désigné en assemblée générale, indiquez le nom, le prénom et l'adresse personnelle de la personne désignée pour représenter le syndicat des copropriétaires pour signer ce contrat.

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 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. (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 :