

Formation de l'Arc du 1^{er} juin 2022

18h15

Le contrat type de syndic

Laura Lippmann




Le contrat type de syndic

Le décret du 17 mars 1967 a été modifié par le décret d'application de la loi ALUR et s'est vu ajouter des annexes: le contrat type de syndic.

Le contrat est d'ordre public.

Article 18-I A loi 1965 : « *Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.* »



Le contrat type de syndic

Plan :

- I. Les parties au contrat
- II. La vie du contrat
- III. Les prestations ordinaires du syndic
- IV. Les prestations particulières du syndic



I Les parties au contrat

A- Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat est le cocontractant ici.

C'est le président de séance qui signe.

Reporté au contrat : police d'assurance de l'immeuble / numéro d'immatriculation de la copropriété.



B- Le syndic

- Le **syndic bénévole** ou « non professionnel »

Article 17-2 loi du 10 juillet 1965 « *Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.* »

Art. 18-1 A: [...] « *IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.* »

- Le **syndicat coopératif**: article 17-1 de la loi 1965

« *Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.* »

- Le **syndic professionnel**: doit détenir une carte professionnelle, une assurance responsabilité civile professionnelle et une garantie financière.

L'**assurance responsabilité civile professionnelle** sert à couvrir le syndic en cas de faute professionnelle réalisée dans le cadre de ses fonctions.

La **garantie financière** assure au syndicat que les fonds qu'il confie au syndic seront bien utilisés dans son intérêt ou lui seront restitués en cas de défaillance de ce dernier.

Un syndic ne peut exercer sans carte professionnelle. Celle-ci est délivrée par la CCI.

Il est conseillé de demander chaque année la copie de l'attestation de la garantie financière et de l'assurance professionnelle du syndic.

Cas **rachat cabinet syndic**: contrat intuitu personae
Cabinet de syndic objet d'une opération de fusion-absorption



II La vie du contrat

A – La durée du contrat (point 2)

Durée maximale du mandat, article 28 du décret du 17 mars 1967: « *la durée des fonctions du syndic ne peut excéder **trois années*** »

Dans le contrat, comme dans la résolution figurant dans la convocation à l'assemblée générale, doit être indiqué **les dates calendaires** de début et de fin du contrat.

La fin du contrat de syndic ne doit pas reposer sur un **évènement incertain**
« lors de la prochaine assemblée générale venant à statuer sur les comptes
clos au 31/12/xx » (Cass, 3^e civ, 31 mai 2018, 17-18.046) : la résolution est
nulle.

Pas de rétroactivité « *la désignation du syndic ne vaut que pour l'avenir* » -
Cass. 3e civ., 17 juillet 1996, n° 94-15.140.

Le **syndic de fait** n'est pas reconnu par la jurisprudence.

B – La résiliation du contrat (points 3&4)

Il y a résiliation lorsque l'assemblée a lieu avant les **trois mois de la fin du contrat**

Volonté du syndic de résilier

Volonté du conseil syndical de résilier

→ La résiliation ne prends effet à minima qu'un jour franc après cette assemblée

→ Indemnités seraient dues si résiliation non justifiée « inexécution suffisamment grave » – potentielle action en justice

C – La nouvelle désignation du syndic (point 5)

Cas où l'assemblée générale se tient **dans les trois derniers mois du contrat** de syndic:

- Si le contrat du syndic en place est renouvelé,
- Si le syndic est remplacé.



III Les prestations ordinaires du syndic

Contrat « tout sauf »: le contrat liste de façon précise les prestations que le syndic a le droit de facturer et le reste rentre par défaut dans son forfait.

Ainsi, toutes les prestations qui ne sont pas limitativement énumérées sont comprises dans le forfait: annexe au contrat de syndic intitulée « *liste non limitatives des prestations incluses dans le forfait* »



A – La rémunération forfaitaire annuelle

- **Syndic professionnel Clause 7.1.5**

Il peut être prévu que la rémunération du syndic soit révisée.

La loi encadre cette révision: un syndic ne peut demander d'augmentation qu'à partir d'un an de contrat.

Frais de reprographie et frais administratifs découlant des prestations du forfait ne sont pas facturables au syndicat.

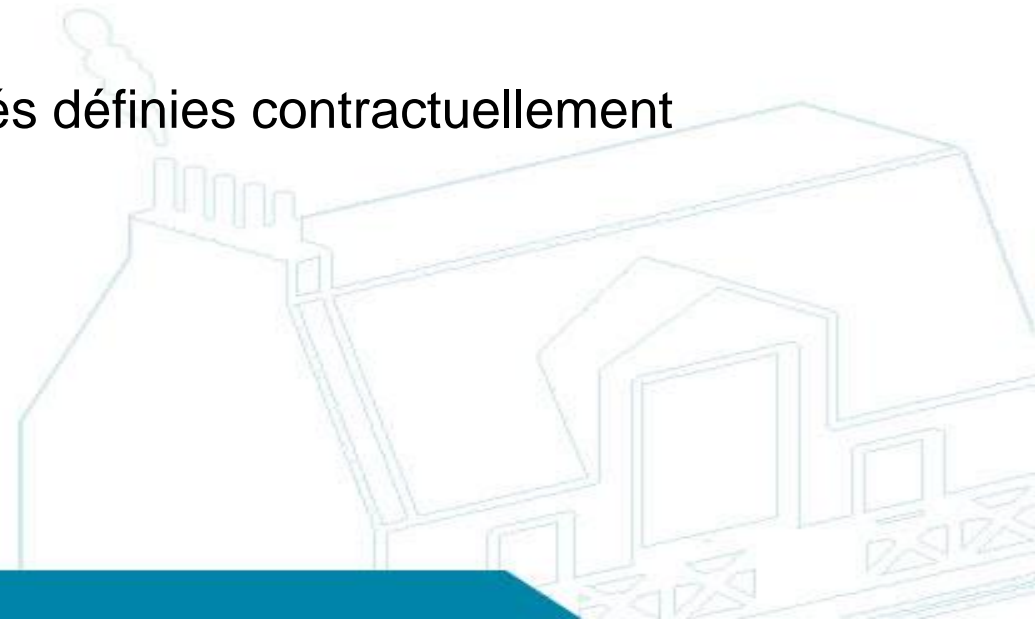


- Le **Syndic non professionnel** : point 8

Des **indemnités** peuvent être attribuées en compensation de certains frais inhérents à la fonction de syndic non professionnel.

Un syndic non professionnel peut **être rémunéré** en contrepartie de la gestion de son immeuble (Réponse ministérielle JO Sénat du 5.2.81)

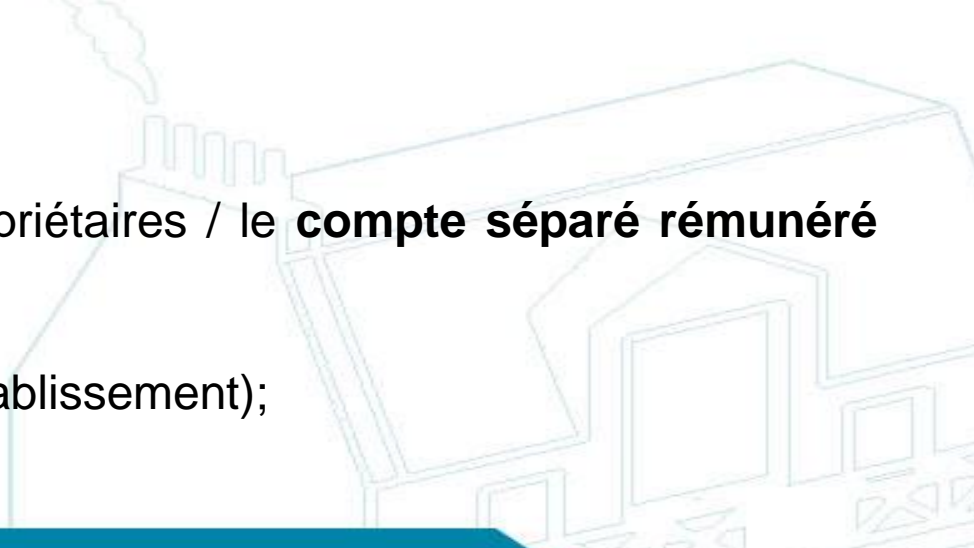
=> **forfait annuel, coût horaire** ou selon d'autres modalités définies contractuellement




B. La gestion administrative, juridique et comptable de l'immeuble

- le **nombre de visites de l'immeuble** (parties communes, équipements collectifs) et les modalités de celle-ci (7.1.1.)

Préconisation de l'ARC

- la **négociation, passation des contrats d'entretien et leur suivi;**
 - la **commande des interventions de maintenance;**
 - le **compte bancaire séparé** au nom du syndicat des copropriétaires / le **compte séparé rémunéré** (fonds travaux);
 - la **gestion des diagnostics réglementaires** (mais par leur établissement);
- 

- **l'établissement et la réactualisation du carnet d'entretien de l'immeuble;**
 - **l'extranet (contenu fixé par un décret du 23 mai 2019, applicable au 1^{er} juillet 2020);**
 - **la conservation et la transmission des archives du syndicat;** possibilité de confier la détention à un tiers (7.1.5).
 - **l'envoi des appels de provisions et des charges auprès des copropriétaires, leur encaissement;**
 - **le règlement des factures des prestataires** relevant d'une intervention ponctuelle ou à tacite reconduction;
- 

- la **remise au conseil syndical de l'ensemble des documents intéressant le syndicat**, ainsi que le recueil de leurs avis, lorsque celui-ci est rendu obligatoire
- la **gestion du personnel du syndicat** (titulaire et remplaçant) : annonces, entretiens, contrat de travail et avenant, bulletins de paie, déclarations auprès sociales et fiscales, formation et prévention de la sante et sécurité (établissement et actualisation du D.U.E.R.S.S.T.), rupture contrat de travail;
- la **déclaration des sinistres** exclusivement collectifs, ou que leur origine se situe dans les parties communes, ainsi que le **versement des indemnités** aux victimes ;
- l'établissement et la mise à disposition aux copropriétaires de **la fiche synthétique** de l'immeuble (art. 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 introduit par la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014).

C. La préparation et la présence à l'assemblée générale

- Les **réunions entre le syndic et le conseil syndical** en préparation de l'assemblée générale. Prévu au point **7.1.3 du contrat** ;
- la présence du syndic à **l'assemblée générale annuelle** selon la durée, les jours et les plages horaires contractuels.

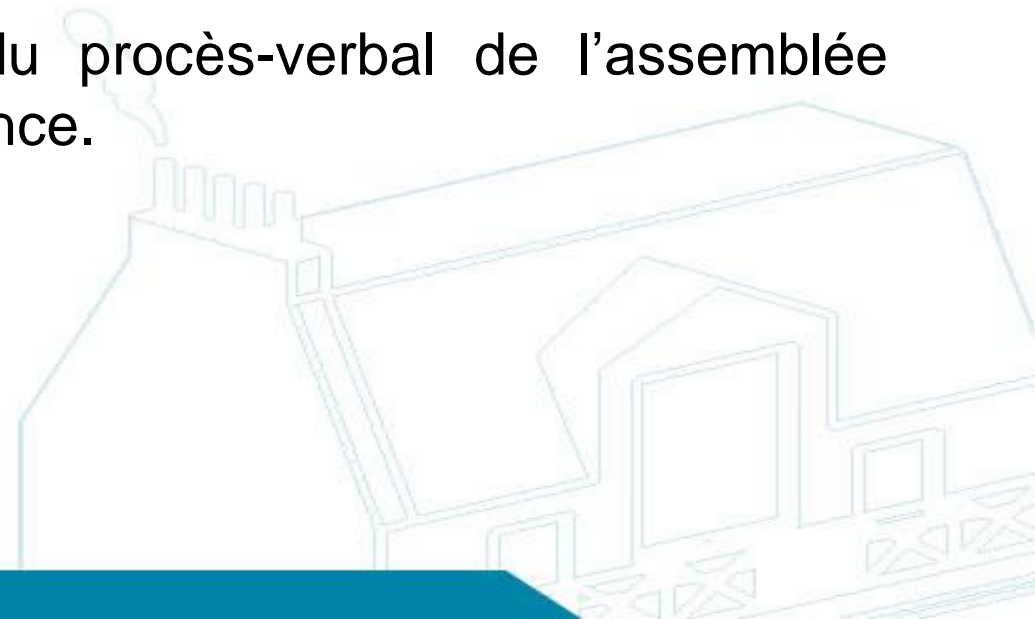
7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

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.)

- La **rédaction du procès-verbal** (si le syndic assure le secrétariat), sa diffusion, et l'affichage d'un résumé dans les parties communes (décret 15 décembre 2015);
- l'édition de **la feuille de présence** (annexe du procès-verbal de l'assemblée générale), certifiée exacte par le président de séance.



IV. Les prestations particulières du syndic

A- Les modalités de rémunération 7.2.1

Le **syndic professionnel** doit vous proposer deux modes de rémunérations :

- soit en application du **seul coût** horaire ci-dessous, **appliqué au prorata du temps passé** : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif **forfaitaire total** convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises."

Frais acheminement/affranchissement à rembourser au syndic.

7.2.1. MODALITES DE REMUNERATION DES PRESTATIONS PARTICULIERES

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 :125,83 €/ heure hors taxes, soit 151,00 €/ heure toutes taxes comprises pendant les jours ouvrables. (majoration de 50% à partir de 20h00 et de 100% après 22h00). Toute demi-heure commencée est due.

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

B- Réunion et visites supplémentaires – 7.2.2

Le syndic a le droit à des honoraires dans le cas où le syndicat demande une **assemblée supplémentaire**.

De même, toutes **réunions avec le conseil syndical** non prévu dans le forfait et toutes **visites supplémentaires** peuvent être facturées.

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	EUR HT	EUR TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une AG supplémentaire de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 18h00.	Forfait	195,37	234,44
	par courrier	18,19	21,83
	heure gestionnaire	112,27	134,72
	" " assistant " "	56,14	67,37
	heure gestionnaire > 21h00	140,33	168,40
	" " assistant " "	70,16	84,19
	heure gestionnaire > 23h00	168,40	202,08
	" " assistant " "	84,20	101,04
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le CS de heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	forfait préparation	56,14	67,37
	heure gestionnaire > 18h00	112,27	134,72
	" " assistant " "	56,14	67,37
	heure gestionnaire > 21h00	140,33	168,40
	" " assistant " "	70,16	84,19
	heure gestionnaire > 23h00	168,40	202,08
" " assistant " "	84,20	101,04	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec / sans rédaction d'un rapport et en / hors la présence du président du CS par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	forfait déplacement A/R	56,14	67,37
	heure gestionnaire > 18h00	112,27	134,72
	" " assistant " "	56,14	67,37
	heure gestionnaire > 21h00	140,33	168,40
	" " assistant " "	70,16	84,19
	heure gestionnaire > 23h00	168,40	202,08
" " assistant " "	84,20	101,04	

C- Modificatifs du règlement de copropriété 7.2.3.

Le syndic est le **mandataire** du syndicat des copropriétaires. C'est donc lui qui le représente devant notaire.

Le syndic peut avoir la charge de modifier le règlement de copropriété, il a alors le droit à des honoraires pour cette prestation.



D- Les sinistres 7.2.4.

Le contrat type cadre les prestations des syndics relatives au suivi des sinistres:

- déplacement sur les lieux
- prise de mesures conservatoires
- assistance aux mesures d'expertise
- suivi du dossier auprès de l'assureur



E- Les travaux 7.2.5.

Le syndic a le droit à des honoraires lorsque le syndicat fait réaliser des travaux qui ne relèvent pas de la simple maintenance (entretien courant, menue réparation – articles 44 et 45 décret 1967).

= **%TTC du montant HT des travaux** - Résolution à part entière

« 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 taxes des travaux »

Prévoir dans la résolution que les honoraires seront facturés à la même cadence que l'avancement de la réalisation des travaux

F- Les litiges 7.2.6.

Dans le cadre de **litiges avec des tiers**, le syndic en tant que mandataire du syndicat doit agir.

Ses actions sont rémunérées à différents stades:

- Mise en demeure d'un tiers par LRAR
- Constitution du dossier transmis à l'huissier/avocat/assureur PJ
- Suivi du dossier transmis à l'avocat

Ne s'applique pas dans le cadre des impayés



G- Autres prestations 7.2.7.

La représentation aux AG extérieures (ASL, Unions...)

Constitution et suivi du dossier d'emprunt/ de subvention : dans le cadre de travaux.

La reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés ou non répartis.

L'immatriculation initiale du syndicat: vérifier que ces honoraires ne sont pas dans les comptes tous les ans.



H – Frais privés 9.

1) Frais de recouvrement 9.1.

Gestion des impayés est une tâche importante de la mission du syndic
Reprise de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Mise en demeure en LRAR et relance après mise en demeure.

Conclusion d'un protocole d'accord: échelonnement du paiement de la dette

Constitution et mainlevée d'hypothèque

Requête en injonction de payer



Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice **uniquement** en cas de diligences exceptionnelles

Suivi du dossier transmis à l'avocat **uniquement** en cas de diligences exceptionnelles.

⇒ Facturation du syndic n'est donc pas automatique

En cas d'action en justice, le juge peut considérer que des acte privatifs imputés sur le compte du copropriétaire débiteur sont **abusifs voir inutiles**



H – Frais privés

2) Mutations 9.2.

9.2. FRAIS ET HONORAIRES LIÉS AUX MUTATIONS	
Etablissement du pré état daté (à la demande express d'un vendeur) s'établit à :	200 € HT, (soit 240 € TTC)
Etablissement de l'état daté Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret n°2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de :	316.67 € HT, (soit 380 € TTC)
Réactualisation de l'état daté (durée de validité de 30 jours de l'état daté initial)	125 € HT, (soit 150 € TTC)
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	225 € HT, (soit 270 € TTC)
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965)	40 € HT, (soit 48 € TTC)

« Pré état daté »: documents que le vendeur doit faire parvenir à l'acquéreur avant la signature de la promesse de vente - article L721-2 CCH

<https://arc-copro.fr/documentation/dossier-du-mois-de-mars-2022-la-reponse-pertinente-du-conseil-superieur-du-notariat>

État daté – décret 20 février 2021 – « Notice : le décret fixe le **montant plafond** des honoraires et frais perçus par les syndics de copropriété pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux **d'un lot ou de plusieurs lots objets de la même mutation à 380 € TTC.** »

Opposition sur mutation – article 20 I

3) Délivrance de documents 9.3.

Copie de documents tels que les diagnostics de l'immeuble / le carnet d'entretien / le DPE / PV et ses annexes

4) AG demandée par un copropriétaire 9.4.

Nouveauté de l'ordonnance du 30 octobre 2019: article 17-I AA loi 1965

« Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. »

Article 8-1 décret 1967: « La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de [l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965](#), est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires »

Dernière nouveauté : la fiche d'information

Entrée en vigueur: janvier 2022

Récapitulatif sommaire du contrat censé permettre une meilleure comparaison des offres soumises par les syndics prospectés

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044030465>



Les outils de l'ARC

Contrat syndic / Oscar syndic



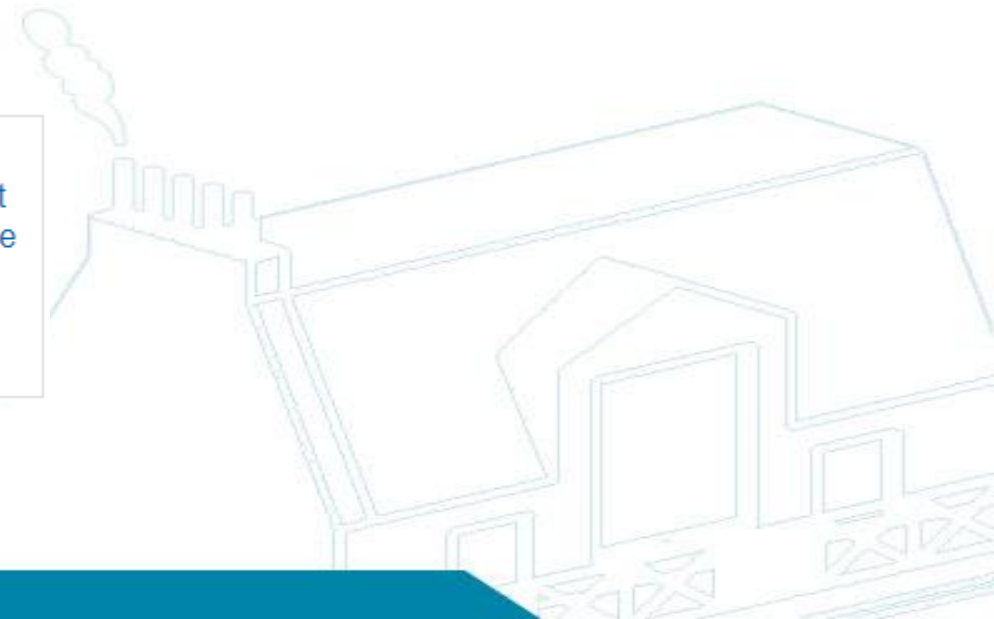
CONTRATSYNDIC : permettant de générer un contrat type de syndic

OSCARSYNDIC : permettant d'évaluer la performance d'un contrat de syndic

Observatoire des charges



L'observatoire des charges de copropriété permettant d'évaluer la performance de la gestion des charges de sa résidence au niveau régional (OSCAR+) ou d'une ville (OSCARVILLE).



Merci de votre attention



ARC

7 rue de Thionville, Paris 19^{ème}

Tel : 01.40.30.12.82

Juridique@arc-copro.fr

<http://arc-copro.fr>

