Référence immeuble : 9208
Mandat numéro :

CONTRAT TYPE

(décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)
(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).

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

D'une part,
Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 116 Grande Rue Charles De Gaulle, 94130 NOGENT SUR MARNE
Numéro d'immatriculation AF3558343
Représenté pour le présent contrat par M/Mme (Nom de famille et Prénom) :
Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du : 20/10/2026
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le : 14/01/2026
Auprès de : SOCIETE AXA FRANCE 168007

D'autre part,
Le syndic désigné par l'assemblée générale du : 20/10/2026
(Rayer les mentions inutiles.)
~~(Personne physique)~~
~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~
~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~
~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~
(Personne morale)
Le Cabinet CHARPENTIER SYNDIC, ayant son siège social à l'adresse suivante : 7 PLACE HENRI IV - 94220 CHARENTON LE PONT
Représenté par Thierry CHARPENTIER en qualité de Gérant.
Immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Créteil, sous le n° 950 230 421
(Mentions propres au syndic soumis à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :
Titulaire de la carte professionnelle mention gestion immobilière n° CPI 9401 2022 000 000 022, en cours de renouvellement par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France.
ORIAS n° 18001951 – www.orias.fr.
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier de l'année en cours Auprès de MMA ENTREPRISE dont l'adresse est 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 LE MANS cedex 9.
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier de l'année en cours auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 Paris.

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

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 (1)
Le présent contrat est conclu à partir du …… et prendra fin le ……
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale. (1 et 2)

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 10 juillet 1965) (3).
Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.
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.
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.

4. RESILIATION DU CONTRAT 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.

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 fin 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 à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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 : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 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 du 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 6 suivante : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard.

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 :
Le lundi de : 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
Le mardi de : 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
Le mercredi de : 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
Le jeudi de : 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
Le vendredi de : 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
Le samedi de : bureaux fermés

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 et/ou téléphonique effectif) :
Accueil physique :
Le lundi de : ~~9h30 à 12h30~~ et de 14h00 à 17h00 (uniquement sur rendez-vous)
Le mardi de : ~~9h30 à 12h30 et~~ de 14h00 à 17h00 (uniquement sur rendez-vous)
Le mercredi de : ~~9h30 à 12h30 et~~de 14h00 à 17h00 (uniquement sur rendez-vous)
Le jeudi de : ~~9h30 à 12h30 et de~~ 14h00 à 17h00 (uniquement sur rendez-vous)
Le vendredi de : ~~9h30 à 12h30 et~~ de 14h00 à 16h00 (uniquement sur rendez-vous)
Le samedi de : bureaux fermés

Accueil téléphonique :
Le lundi de : 9h30 à 12h30 ~~et de 14h00 à 17h00~~
Le mardi de : 9h30 à 12h30 ~~et de 14h00 à 17h00~~
Le mercredi de : ~~9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00~~
Le jeudi de : 9h30 à 12h30 ~~et de 14h00 à 17h00~~
Le vendredi de : 9h30 à 12h30 ~~et de 14h00 à 16h00~~
Le samedi de : bureaux fermés

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 2 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), ~~avec rédaction d'un rapport~~/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).

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 de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures (16 heures le vendredi), par :
- ~~Le syndic~~ ;
- Un ou plusieurs préposé(s).
(Rayer les mentions inutiles.)

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 conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~- la préparation, convocation et tenue de 0 assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 18 heures (17 heures le vendredi)~~

- l'organisation de 2 réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures (16 heures le vendredi)

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 précitées par cet article :

- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;

- 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 : ……. € hors taxes, soit : …….. € toutes taxes comprises.
Cette rémunération est payable :
- D'avance/~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile).
- Suivant la périodicité suivante : trimestrielle.

Elle peut être révisée chaque année à la date d'exercice selon les modalités suivantes :

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 (rayer 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.

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 (rayer la mention inutile) :
~~- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;~~
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au Syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée.

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 particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

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 de :
125 €/ heure hors taxes, soit 150 €/heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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 un 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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITE DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures (vendredi à 16 heures)	375 € soit 450 € 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.	125 € HT soit 150 € TTC
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété ~~avec rédaction d'un rapport~~/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	125 € soit 150 € TTC

7.2.3 Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITE 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)	375 € HT soit 450 € TTC
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	375 € soit 450 € TTC

7.2.4 Prestations de gestion administrative et matérielles relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITE DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	125 € HT soit 150 € TTC
La prise de mesures conservatoires	125 € HT soit 150 € TTC
L'assistance aux mesures d'expertise	125 € HT soit 150 € TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	8,33 % HT soit 10 % TTC du montant des indemnités HT

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

~~- sans majoration ;~~
- au coût horaire majoré de 75 %.

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 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 taxes 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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITE DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	125 € HT soit 150 € 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)	Huissier : 250 € HT soit 300 € TTC Avocat : 250 € HT soit 300 € TTC Assistance : 250 € HT soit 300 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	125 € HT soit 150 € TTC par trimestre (si intervention)

7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITE DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	375 € HT soit 450 € TTC
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	1.250 € HT soit 1.500 € TTC
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndical 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	125 € soit 150 € 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	375 € HT soit 450 € TTC
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965	375 € HT soit 450 € TTC
La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965	375 € HT soit 450 € TTC/an
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	375 € HT soit 450 € TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	375 € HT soit 450 € TTC
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 a loi du 10 juillet 1965	tarif horaire défini en 7.2.1

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 (rayer les mentions inutiles) :~~
~~- Forfait annuel : … €~~
~~- Coût horaire : … €~~
~~- Autres modalités : (préciser)~~

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE Exprimée HT et TTC
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 ;	41,67 € soit 50 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	41,67 € soit 50 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	125 € HT soit 150 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	250 € HT soit 300 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	250 € HT soit 300 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	250 € HT soit 300 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	250 € HT soit 300 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	125 € HT soit 150 € TTC par trimestre (si intervention)
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 €)	316,67 € HT soit 380 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	750 € HT soit 900 € 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 ;	41,67 € HT soit 50 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	41,67 € HT soit 50 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnés à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	41,67 € HT soit 50 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou 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).	41,67 € HT soit 50 € 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. 17-1AA 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 et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	500 € HT soit 600 € TTC

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 à la date ou selon la périodicité suivante : dans les 6 mois à compter de la clôture des comptes.

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 : 34, rue Anatole France, 94300 VINCENNES
Pour le syndicat : 116 Grande Rue Charles De Gaulle, 94130 NOGENT SUR MARNE

Fait à VINCENNES
en deux exemplaires et signés le jour de l'AG .

Le syndicat Le syndic
(Nom et prénom)

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

ANNEXE 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 (opposants ou défaillants) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prise 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 charge ; 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, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque ; 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 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	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 travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décision de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas résolus, 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) ;
		b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; 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).

	IV-15° Entretien courant et maintenance	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; 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 ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, études des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou 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.
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 paies.	
	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.	

NOTA :
Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ANNEXE 2
LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

PRESTATIONS	DETAILS
I. Prestations 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 approuvé(s) 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.
	16°bis Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 et gestion de cet emprunt.
	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 a loi du 10 juillet 1965.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021)

1. Informations générales

Identification du syndic	**Nom** : Cabinet CHARPENTIER SYNDIC **Dénomination sociale** : Cabinet CHARPENTIER SYNDIC **Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Créteil** **N° d'identification** : 950 230 421 **Titulaire de la carte professionnelle gestion** n°CPI 9401 2022 000 000 022, délivrée le 4 mai 2021 par la CCI PARIS ILE DE FRANCE **Siège social** : 7 PLACE HENRI IV - 94220 CHARENTON LE PONT
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	**Adresse** : 116 Grande Rue Charles De Gaulle, 94130 NOGENT SUR MARNE **N° d'immatriculation** : AF3558343 **Nombre de lots de la copropriété** : 9 **- Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces** : 8 **- Autres lots** : 1
Durée du contrat	**Le contrat est proposé pour une durée de 36 mois**
Quotité des heures ouvrables	**Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :** du lundi au jeudi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 le vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
Horaires de disponibilité	**Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :** **Accueil physique** Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 (sur rendez-vous l'après-midi) **Accueil téléphonique** Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30

2. Forfait

Le forfait 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de : …….. € HT, soit …….. € TTC.
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : [ ] non [X] oui, selon les modalités suivantes : variation de l'indice de la construction

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure(s) 00 Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : [X] oui [X] non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : [ ] oui [X] non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures (le vendredi 16 heures).

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

	Oui [X]	Non [ ]
Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	La préparation, la convocation et la tenue de 1 assemblée générale d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures (le vendredi 16 heures).	

Réunions avec le conseil syndical	Oui [X]	Non [ ]
	L'organisation de 2 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures (le vendredi 16 heures).	

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.
Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 125 €/heure HT, soit 150 €/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations :

- au temps passé : coût horaire unique 125 € / heure HT, soit 150 € /heure TTC

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures (16 heures le vendredi)		**375 € HT soit 450 € TTC**
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures.		**125 € HT soit 150 € TTC**
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété		**125 € HT soit 150 € TTC**

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux		**125 € HT soit 150 € TTC**
Prise de mesures conservatoires		**125 € HT soit 150 € TTC**
Assistance aux mesures d'expertise		**125 € HT soit 150 € TTC**
Suivi du dossier auprès de l'assureur		**8,33 € HT soit 10 % TTC du montant des indemnités HT**

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 50 % du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception		**125 € HT soit 150 € TTC**
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »		**Huissier – 250 € HT soit 300 € TTC Avocat – 250 € HT soit 300 € TTC Assistance : 125 € HT soit 150 € TTC**
Suivi du dossier transmis à l'avocat		**125 € HT soit 150 € TTC Par trimestre (si intervention)**

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- **Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 41,67 € HT soit 50 € TTC
Relance après mise en demeure :41,67 € HT soit 50 € TTC

- **Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté : 316,67 € HT soit 380,00 € TTC (le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté d'élève à la somme de 380 € TTC)
Opposition sur mutation : 750 € HT soit 900 € TTC

- **Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations**

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 150 € /heure TTC
(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)