

CONTRAT DE SYNDIC

PROJET DE RESOLUTION CONCERNANT LES PRESTATIONS DU SYNDIC ET LA FIXATION DE SES HONORAIRES

L'Assemblée Générale fixe la mission du Syndic et ses honoraires de la façon suivante :

1. GESTION COURANTE

ENUMERATION DES TACHES :

a) Tâches générales :

- Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant :

- envoi convocation et ordre du jour complémentaire éventuellement.
- diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés concernant uniquement l'entretien courant.
- feuilles de présence, rédaction procès-verbaux:
- diffusion de procès-verbaux aux présents et notification par lettre R.A.R. aux absents et opposants.
- exécution des décisions de gestion courante.
- présence heures ouvrables - Syndic et ses Collaborateurs.
- assemblée générale tenue dans le trimestre suivant l'arrêté des comptes sauf travaux spécifiques nécessitant des études

- Relations avec le conseil syndical :

- élaboration du budget prévisionnel avec le conseil syndical.
- préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le conseil syndical.
- mise à disposition des documents nécessaires pour l'exercice de sa mission.

- Comptes de charges courantes :

- tenue de la comptabilité générale de la Copropriété **avec compte bancaire séparé au nom du Syndicat.**
- tenue des comptes individuels des Copropriétaires.
- appels de provisions pour charges et travaux relevant de la gestion courante.
- paiement des factures courantes et répartition de dépenses entre les Copropriétaires.
- présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel.
- établissement et mise à jour de la liste des Copropriétaires.
- les comptes sont adressés au plus tard dans un délai de 15 jours qui suit la date d'arrêté
- paiement des factures de travaux ponctuels en accord avec le Conseil Syndical.

- Assurances :

- souscription des polices multirisques.
- déclaration de sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
- règlement des indemnités aux bénéficiaires.

.../...

- Gestion des parties communes :

- visite des locaux communs par le Syndic ou son représentant sur demande du Conseil Syndical.
- surveillance des travaux d'entretien courant.
- appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux n'excédant pas € 1.524,49 T.T.C.

- Concierges et employés d'immeubles :

- recherche (hors frais d'annonces).
- contrôle de l'exécution des tâches
- engagement, établissement du contrat conformément à la Convention Collective.
- tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses.
- déclaration aux organismes sociaux et fiscaux.
- attestations et déclarations diverses.
- faire assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies.
- Licenciement.

- Divers :

- conservation des archives.

b) Gestion en fonction des équipements, de la situation et du mode d'occupation de l'immeuble selon le descriptif de l'immeuble notamment :

- Souscription des contrats d'entretien, concernant les éléments d'équipements traditionnels et surveillance de leur exécution.

- chauffage collectif.
- eau chaude collective.
- adoucisseur ou détartreur d'eau.
- ascenseur et monte charge.
- antennes collectives et équipement télévisuel.
- espaces verts.
- VMC, extincteurs, etc ...

Il est bien précisé qu'un compte bancaire individuel sera obligatoirement ouvert, s'agissant d'un principe de gestion irrévocable, au nom du Syndicat des Copropriétaires, disposition répondant à l'Article 1^{er} de la Loi 85.1470 du 31 Décembre 1985 modifiant la Loi 65.557 du 10 Juillet 1965.

REMUNERATION CONCERNANT LA GESTION COURANTE

- Montant des honoraires hors taxes annuel..... H.T. € 3.344,48

- T.V.A. 19,60 % € 655,52

- Montant des honoraires toutes taxes comprises..... T.T.C. € 4.000,00

Les honoraires ci-dessus seront réévalués **annuellement** en fonction de la variation de l'indice du coût de la Construction publié par la Fédération Nationale du bâtiment.

Indice de référence : **FFB – 3^{me} TRIMESTRE 2003 - 641,8**

Durée du mandat : **15 MOIS**

.../...

Les honoraires, ainsi déterminés, rémunèrent les soins du Cabinet relatifs aux tâches d'Administration courantes, telles qu'elles ont été limitativement définies précédemment.

Il est précisé que doivent être considérés comme entrant dans le cadre d'une administration normale, les opérations effectuées par le Syndic de la Copropriété se renouvelant régulièrement pour la gestion courante des parties communes et non pour les parties privatives.

II. PRESTATIONS PARTICULIERES

DEFINITION

- travaux excédant les sommes visées au paragraphe précédent.
- recouvrement des impayés et contentieux d'une façon générale.
- mutations.
- assemblées générales et conseils syndicaux en dehors des heures ouvrables.
- souscription et gestion des emprunts dans le cadre de travaux importants.
- études et contentieux.

REMUNERATION

A) à la charge du Syndicat :

	en dehors des heures ouvrables	pendant les heures ouvrables
1) Assemblées Générales et Conseils Syndicaux		
- le Syndic ou son préposé		
De 18 heures à 22 heures	€ 64,07 HT - € 76,63 TTC	0
De 22 heures à 24 heures	€ 76,22 HT - € 91,16 TTC	0
Après 24 heures	€ 121,96 HT - € 145,86 TTC	0
- Assistant du Syndic		
De 18 heures à 22 heures	€ 32,03 HT - € 38,31 TTC	0
De 22 heures à 24 heures	€ 38,11 HT - € 45,58 TTC	0
Après 24 heures	€ 60,98 HT - € 72,93 TTC	0
- Personnel nécessaire à la tenue de l'Assemblée Même tarif que pour l'assistant du Syndic		
- Vacances	€ 64,07 HT - € 76,63 TTC	0
- Vérifications comptables	€ 64,07 HT - € 76,63 TTC	0

Ces prix s'entendent par heure

.../...

- 2) Frais de timbres et d'acheminement aux frais réels, dûment justifiés lors de la vérification des comptes, par le conseil syndical.

Convocations, additifs, procès-verbaux, décomptes de charges, appels de fonds, circulaires et notes d'informations.

- 3) Frais de tirages et de photocopies pour :

Convocations, additifs, procès-verbaux, comptes rendus de conseils, circulaires et notes d'informations (**frais tirage : recto prix unitaire € 0,26 H.T. et frais tirage : recto-verso € 0,35 H.T.**)

- 4) Travaux (prix de revient) excédent **€ 1.524,49 T.T.C.** : 2 % H.T. du montant T.T.C.

Travaux de ravalement avec architecte : 2 % H.T. du montant T.T.C.

Travaux de ravalement sans architecte : 4 % H.T. du montant T.T.C.

Emprunts individuels :

- Ouverture de dossier € **22,87 HT, € 27,35 TTC**
- Appel de fonds et encaissement pendant la durée du prêt : 2 % H.T. du montant de chaque échéance.

- 5) Travaux spéciaux : au temps passé, prix horaire € **64,07 HT - € 76,63 TTC**

- Calcul de la T.V.A. sur charges, etc...

- 6) Frais d'écritures comptable à partir de deux appels spéciaux concernant des travaux votés **€ 0,38 HT, € 0,45 TTC**

- 7) Passation de dossiers : ¼ des honoraires annuels.

- 8) Frais d'informations hors gestion normale, édition des états et des documents, facturation selon le type de documents.

- 9) Fonds placés pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

- Remboursement des frais correspondant à la cotisation versée à la Caisse de garantie : sur capital placé..... 1 % H.T.

- 10) Mise en place du carnet d'entretien conformément à la loi S.R.U. (sauf si déjà existant) :

- **€ 400,00 H.T. soit € 478,40 T.T.C.**

B) à la charge des Copropriétaires concernés :

1) Contentieux

- Lettre simple 20 jrs après la date d'exigibilité..... € 7,62 HT, € 9,11 T.T.C.
- Lettre recommandée avec A.R. 15 jrs après 1ere relance... € 15,24 HT, € 18,23 T.T.C.
- Constitution et transmission à l'Avocat et à l'Huissier de dossier (charges impayées) - opposition sur prix de vente à défaut de paiement des sommes demandées au Notaire (Art. 20 de la Loi)..... 5 % HT des sommes mises en recouvrement avec un minimum de **€ 97,90 HT, € 117,09 TTC**
.../...

- Suivi des dossiers contentieux, procédures décidées en Assemblées Générales, procédures de recouvrement....Vacation horaire au temps passé
€ 64,07 HT, € 76,63 TTC
 plus frais de Secrétariat et éventuellement frais d'informatique

2) Mutations :

• Carnet d'entretien	€	60,00 HT, €	71,76 TTC
• Questionnaire et délivrance de l'Article 20.....	€	156,10 HT, €	186,70 TTC
• En cas de Société transparente	€	187,59 HT, €	224,35 TTC
• Compte "prorata temporis" (au nombre de jours d'occupation)	€	30,94 HT, €	37,00 TTC
• Ouverture fichier acquéreur	€	53,76 HT, €	64,30 TTC
• En cas de calcul "prorata facture" temps passé minimum à la charge du demandeur	€	107,43 HT, €	128,48 TTC

Les honoraires ci-dessus seront réévalués **annuellement** en fonction de la variation de l'indice du coût de la Construction publié par la Fédération Nationale du bâtiment.

Indice de référence : **FFB – 3^{ème} TRIMESTRE 2003 - 641,8**

Les honoraires, sauf pour prestations intéressant un Copropriétaire, ou dispositions particulières du Règlement de Copropriété de l'immeuble et des textes en vigueur, sont à répartir entre tous les Copropriétaires en charges communes générales.

III. GARANTIE FINANCIERE ET ASSURANCE REponsABILITE CIVILE PARTICULIERE

Carte Professionnelle Gestion G57 délivrée par la Préfecture de BOBIGNY.

La **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** étant sociétaire de la Caisse de Garantie "**LA SO.CA.F.**" - 26 Avenue de Suffren - 75015 PARIS, sous le numéro d'Adhérent 710 P 681, ses clients bénéficient d'une garantie financière de **€ 5.806.800,00**.

La **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** est assurée en Responsabilité Civile Professionnelle et garanties complémentaires auprès des "**MUTUELLES DU MANS**" - N° de Police 5708080 - Courtier Suffren Assurances Associés **S.A.A.** - 26 Avenue de Suffren - 75015 PARIS.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandat ne pourra être résilié par le Syndicat pendant le cours de sa durée que pour des motifs graves et légitimes portés à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic pourra d'autre part, résilier son mandat avec un préavis de trois mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, soit au Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, ou à défaut, à chaque copropriétaire, en indiquant les raisons fondées et graves de cette démission.

Le présent contrat ayant le caractère de **RESOLUTION** votée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant nommé ou renouvelé le mandat de la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU**.

.../...

LITIGE

En cas de litige ou de contestation sur l'application du présent tarif, seul le Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble sera compétent.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- pour le Syndicat de Copropriété : à l'immeuble,
- pour le Syndic : à son Siège Social.

FAIT AU RAINCY, LE 11 JUIN 2004

IMMEUBLE : LES HAUTS DE ROMAINVILLE
93230 ROMAINVILLE

Société de Gérance RICHELIEU S.A. au Capital de 465.000 € 10, bd de l'Ouest - 93340 LE RAINCY 01 43 81 10 10
--