



# CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### 1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé Résidence ARTOIS FLANDRE – SYNDICAT SECONDAIRE B sise 198 rue de Crimée 75019 PARIS  
Représenté par .....

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du 26.05.2014

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

### 2. LE SYNDIC

Le Cabinet **CITYA IMMOBILIER PECORARI**, SARL au capital de **1 344 255.00 EUROS**, sis **9 rue de Joinville – 75019 PARIS**, représenté par **Jean-Marc BIERRY**, son gérant :

- titulaire de la carte professionnelle n° **G & T 09-0049** délivrée par la Préfecture de **PARIS**,
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par la **COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, **128 rue de la Boétie – 75378 PARIS 08** n° 26399 à hauteur de 12.350.000,00 euros,
- assuré en responsabilité civile professionnelle par **GRAS SAVOYE – Immeuble Quai 33 – 33 quai de Dion Bouton – CS 70001 – 92814 PUTEAUX CEDEX**, police 120 137 405.

D'AUTRE PART

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### 3. OBJET DU CONTRAT

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifiés et en application des recommandations émises par la Commission Relative de la Copropriété et des recommandations issues de l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) du 27 septembre 2007.

### 4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour la durée suivante :

Il commencera le 26/05/2014

**Pour se terminer à la date de la prochaine assemblée générale et au plus tard le 30 Juin 2015**

Le contrat pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat des copropriétaires pour motif grave et légitime, porté à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical, ou à défaut, à chaque copropriétaire. Le Syndic aura dans ce cas l'obligation de convoquer l'Assemblée générale (voire une seconde Assemblée générale) nécessaire à la désignation de son successeur.

## **5. PRESTATIONS, DÉFINITIONS ET RÉMUNÉRATIONS**

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

La GESTION COURANTE inclut les opérations effectuées par le syndic qui figurent ci après à l'article 6 des présentes sans que cet article ait un caractère strictement limitatif.

Les PRESTATIONS PARTICULIERES, conformément à l'article 1 de l'arrêté du 19 Mars 2010, sont énumérées aux articles 8,9 et 10 du présent contrat.

Les PRESTATIONS VARIABLES s'entendent de tout acte d'administration ou de disposition, qui, par nature, n'est nécessaire que de façon occasionnelle ou fortuite, sans qu'il soit possible au mandataire ou au mandant d'en prévoir à l'avance la survenue de façon certaine et précise. Le syndic est fondé à les facturer séparément, en fixant pour chacune, soit un prix unitaire exposé à l'article 11 du contrat, soit à la vacation horaire déterminée à l'article 8 prévu ci-après.

## **6. GESTION COURANTE – FORFAIT ANNUEL**

Dans le cadre de la gestion courante, le syndic effectuera aux heures ouvrables, les prestations invariables listées ci-après.

Le forfait annuel rémunérant l'ensemble de ces tâches est indiqué à l'article 7.

Toutes autres prestations, n'entrant pas dans le cadre de la gestion courante, peuvent être confiées au syndic par l'assemblée générale ou par un copropriétaire. Leur rémunération est précisée aux articles 8, 9, 10 et 11.

### **6.1. Assemblée générale annuelle**

- 6.1.1. Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions aux copropriétaires qui n'auront pas récupéré leur convocation contre émargement à la loge (1)
- 6.1.2. Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale. Objet de la réunion.
  - 6.1.2.1. Etablissement de l'ordre du jour.
  - 6.1.2.2. Présence du syndic ou de son représentant sans limitation d'horaire ou de durée pour la réunion précédant l'assemblée générale
  - 6.1.2.3. Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat, jusqu'à 23 heures, une fois par trimestre.
  - 6.1.2.4. 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 selon modalités définies par l'assemblée générale.
  - 6.1.2.5. Tenue de l'Assemblée Générale.
  - 6.1.2.6. Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
  - 6.1.2.7. Tenue du registre des procès-verbaux.
  - 6.1.2.8. Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic assume le secrétariat de séance (article 15 du décret du 17 Mars 1967).
  - 6.1.2.9. Envoi et notification du procès-verbal à tous les copropriétaires (1)
  - 6.1.2.10. Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux.
  - 6.1.2.11. Présence du syndic ou de son représentant
  - 6.1.2.12. Exploitation du procès-verbal.

## **6.2. Comptabilité générale de la copropriété**

6.2.1. Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

6.2.1.1. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.

6.2.1.2. Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical.

6.2.2. Compte Copropriétaire.

6.2.2.1. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

6.2.2.2. Tenue des comptes des copropriétaires.

6.2.2.3. Appel des provisions sur budget prévisionnel. (1)

6.2.2.4. Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.

6.2.3. Compte Fournisseurs.

Factures : vérification et paiement. Les factures seront payées après vérification notamment des indexations éventuelles et de la bonne exécution des prestations

6.2.4. Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

6.2.5. Compte bancaire séparé, ou le cas échéant, compte bancaire unique avec création de sous-compte dont le fonctionnement est défini par l'assemblée.

6.2.6. Etats de rapprochement.

6.2.7. Suivi mensuel des pointes de trésorerie et ajustement de la garantie financière.

## **6.3. Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété**

6.3.1. Archives du syndicat.

6.3.1.1. Conservation des archives.

6.3.1.1. Détention, conservation de toutes les archives dont le syndic est susceptible d'avoir besoin dans le cadre de la gestion courante et notamment :

- les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état descriptif de division, les procès-verbaux des assemblées générales (sans condition d'ancienneté),
- les contrats de travail des préposés du syndicat (contrats en cours uniquement),
- les contrats d'assurance de l'immeuble et les documents nécessaires à leur mise en œuvre (contrats et dossiers en cours),
- les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble (tant que les délais de contestation ne sont pas révolus),
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (contrats en cours uniquement)
- toute pièce administrative (2 ans).

6.3.1.2. Transmission des archives au syndic successeur, comportant notamment l'état financier, la totalité des fonds, l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

6.3.1.3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

6.3.2. Conseil Syndical – Obligations administratives.

Réunion avec responsable commission Finances à l'issue de chaque contrôle trimestriel dépenses/comptes.

Réception du Président du Conseil Syndical sans facturation complémentaire

6 réunions de conseil Syndical en soirée, sans frais (ajoutées aux 4 réunions trimestrielles (6.1.2.3.))

6.3.2.1. Mise à disposition et communication sans frais au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (1)

6.3.2.2. Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

#### 6.3.3. Entretien et maintenance.

6.3.3.1. 52 Visites de la copropriété dans les conditions suivantes : 1/semaine

6.3.3.2. Visites de la copropriété dans les conditions suivantes : 4 visites annuelles sur proposition du conseil syndical

6.3.3.3. Permanence 1 heure le vendredi entre 11 heures et 12 heures (rencontre des copropriétaires en salle close)

6.3.3.4. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel. Suivi des clauses de révision de prix, vérification, suivi et surveillance de leur exécution, surveillance de l'exécution des prestations et applications des pénalités contractuelles

6.3.3.5. Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires.

6.3.3.6. Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001.

6.3.3.7. En vue de la consultation en assemblée générale, appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de 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 n° 67-223 du 17 mars 1967

6.3.3.8. Gestion des travaux d'entretien et de maintenance tels que définis à l'article 45 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

#### 6.4. **Assurances**

6.4.1. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat.

6.4.2. Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

6.4.3. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

6.4.4. Négociations périodiques des revalorisations des contrats.

#### 6.5. **Gestion du Personnel**

6.5.1. Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) (2).

6.5.2. Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants (2).

6.5.3. Paiement du salaire et de toute indemnité, prime due au salarié (2).

6.5.4. Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie (2).

6.5.5. Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux (2).

6.5.6. Attestations et déclarations obligatoires (2).

6.5.7. Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité (2).

6.5.8. Mise en place du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs et mise à jour (2).

6.5.9. Gestion de la formation du personnel du syndicat (2).

#### 6.6. **Divers**

6.6.1. Calcul des intérêts légaux sur les sommes dues par les copropriétaires débiteurs ayant fait l'objet d'une condamnation, au profit du syndicat.

6.6.2. Le syndic n'est pas un mandataire de sécurité dans le cadre des dispositions des immeubles soumis à la réglementation sur les IGH. Le syndicat doit s'entourer d'un mandataire de sécurité.

6.6.3. Réponse écrites dans un délai maximum de trois semaines, aux questions écrites des copropriétaires les concernant ou concernant la copropriété.

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

(2) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires.

## 7. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

L'ensemble de la mission définie à l'article 6 est inclus dans les prestations invariables.

Les honoraires du syndic, réglés mensuellement d'avance pour ces prestations, sont fixés, pour l'exercice en cours à :

Hors Taxes	1 181.70 €
T.V.A. (20 %)	236.34 €
<b>Toutes Taxes Comprises</b>	<b>1 418.04 €</b>

**Forfait sur 12 mois sur année civile du 01/01/2014 au 31/12/2014**

Nota : Tous nos prix sont normalement exprimés en Hors Taxes, les prix Toutes Taxes Comprises ont été reportés ci-dessus pour une parfaite information du Client. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour soit 20%. En cas de variation de ce taux les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

Pour mémoire : tarification honoraires du Syndic pour année 2013 : 1 399.32 euros TTC

## 8. RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation, calculée à l'heure, par collaborateur ou intervenant, couvre le temps passé pour la prestation, ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet). Toute heure commencée est due.

### PENDANT LES HEURES OUVRABLES :

soit du lundi au jeudi, de 9 H 00 à 13 H 00 et de 14 H 00 à 18 H 00, le vendredi, de 9 H 00 à 13 H 00 et de 14 H 00 à 17 H 00

Coût horaire : 117 € HT TVA 20 % <sup>(1)</sup> soit 140,40 € TTC <sup>(2)</sup>

Le samedi, seuls les services commerciaux étant ouverts, les éventuelles interventions sont facturées au tarif « en dehors des heures ouvrables ».

### EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES :

Le tarif de base est majoré de 25 %, puis 50% à partir de 19h30, et 100 %, au-delà de 21 H.

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

## 9. RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

### 9.1. TRAVAUX votés en assemblées générales ou travaux non inclus dans l'article 45 du décret du 17 mars 1967

- Gestion financière, administrative et comptable: le Syndic, percevra 2 % HT du prix de revient total (1) des travaux, soit 2,40 % TTC du prix de revient total (1) TTC des travaux dont le montant est supérieur à 10 000 € HT.

- Si pour les travaux, le Syndic assure, en qualité de maître d'ouvrage délégué sans intervention d'un maître d'oeuvre, leur suivi technique, le syndic percevra en sus 2 % HT du prix de revient total (1) des travaux, soit 2,40 % TTC du prix de revient total TTC (1) des travaux dont le montant est supérieur à 10 000 € HT, à défaut de convention négociée en assemblée générale pour des travaux exceptionnellement importants.

**Ces honoraires, pour les travaux votés en Assemblées Générales, seront systématiquement soumis au vote des copropriétaires.**

- (1) Le prix de revient total des travaux correspond au coût des travaux réalisés, hors frais annexes, tels que honoraires d'architectes, coordonnateurs SPS, bureaux de contrôles, assurances, etc ...

## 9.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution d'avances (à l'exclusion de l'avance de trésorerie permanente) et de provisions spéciales (Article 35 du décret du 17 mars 1967)
- Compte de prévoyance tel que visé à l'article 15 du présent contrat :  
Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic.

Le syndic aura droit à une indemnisation annuelle fixée à 1 % HT, soit 1.20 %TTC du montant des fonds placés (calcul effectué sur la pointe maximale annuelle).

## 10. AUTRES PRESTATIONS VARIABLES IMPUTABLES AU SYNDICAT

	€ (HT)	€ (TTC)
<b>Assemblées générales et conseils syndicaux</b>		
Tenue des conseils syndicaux et/ou des assemblées générales (en dehors des heures ouvrables)	Vacation horaire selon l'article 8	
Préparation des AG spéciales et/ou autre que l'AG annuelle et/ou CS supplémentaires : forfait/lot principal (1)	4.25	5.10
Location de salle extérieure	Au coût réel	
Location de salle dans locaux CITYA	100.00	120.00
<b>Entretien et maintenance</b>		
Suivi travaux consécutifs aux sinistres (Pourcentage sur la totalité des travaux TTC)	10% TTC	
Déplacement et participation rendez-vous expertise	Vacation horaire selon l'article 8	
Administration des vérifications périodiques, assurées par un Organisme extérieur : sécurité, incendie, DTA, IGH, ERP, etc. (rappel : le syndic ne peut exercer la fonction de mandataire de sécurité)	Inclus dans les tâches de gestion courante	
<b>Procédures hors impayés</b>		
Ouverture de la procédure et constitution du dossier avocat	250.00	300.00
Suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
Dépôt de plainte au commissariat ou à la Gendarmerie	Vacation horaire selon l'article 8	
<b>Autres frais</b>		
Frais de reprographie à l'unité	0.08	0.10
Imprimés LR/AR à l'unité	0.60	0.72
Frais d'affranchissement et d'acheminement (uniquement pour les frais de convocation et de diffusion du procès-verbal de l'assemblée générale)	Au coût réel	
Notification d'une assignation ou autres obligations : par unité après concertation CS	4.18	5.01
Cession ou Acquisition de partie commune à la charge du Syndicat	4 % TTC de la valeur avec un minimum de 400 € TTC	
Signature d'acte au nom du Syndicat (Modificatif au règlement de copropriété, ...)	Vacation horaire selon l'article 8	

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

## 11. PRESTATIONS INDIVIDUELLES

	€ (HT)	€ (TTC)
<b>Procédures impayées</b>		
- Relance simple	0,00	0,00
- mise en demeure RAR	28.00	33.60
- Rappel mise en demeure RAR	33.00	39.60
- dossier transmis à l'huissier et/ou sommation Article 19	220.00	264.00
- protocole d'accord	150.00	180.00
- demande de renseignements hypothécaires (ordinaire – sommaire)	150.00	180.00
- bordereau d'inscription d'hypothèque légale et/ou mainlevée	150.00	180.00
- commandement saisie immobilière et suivi dossier	390.00	468.00
- constitution du dossier transmis à l'avocat	250.00	300.00

- suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
<b>Mutations</b>		
Prestations pour l'établissement de l'état daté	315.00	378.00
Actualisation de l'état daté	31.37	37.64
Opposition sur vente par huissier	140.00	168.00
<b>Prestations administratives</b>		
Constitution et dépôt du dossier de financement en cas de prêt collectif (copropriétaires concernés), Constitution dossier ANAH	Vacation horaire selon l'article 8	
Attestation pour déclaration fiscale	9.00	10.80
Frais de chèque ou prélèvement impayés	25.00	30.00
D.P.E. (diagnostic de performance énergétique) : délivrance d'informations pour son établissement	57.00	68.40
Forfait consultation Internet (mois/lot)	1.00	1.20
Suivi d'un sinistre d'origine privative à la charge du copropriétaire concerné	Vacation horaire selon l'article 8	
Copie du Règlement de Copropriété à la charge du demandeur	60.00	72.00

Première relance à 15 jours gratuite

## 12. RÉPARTITION

Il est précisé que les frais et honoraires, concernant le syndicat, seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

## 13. GARANTIES FINANCIERES

Le Cabinet **CITYA IMMOBILIER PECORARI** adhère à la Société de caution mutuelle dénommée **COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS** dont le siège social est à **PARIS 75378 – 128 rue de la Boétie**, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière et de transactions visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application.

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis pour leur montant.

## 14. COMPTE BANCAIRE

En application de l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut d'une décision différente prise en assemblée générale et en application de l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, les fonds du syndicat seront déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat ayant toutefois expressément voté pour le versement des fonds sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, avec création d'un sous-compte bancaire pour la copropriété, permettant de refléter les mouvements de trésorerie exclusif du syndicat de copropriétaires, il est convenu que les produits éventuels, provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte, sont au profit du syndic, dans le cadre de la loi du 02 janvier 1970.

## 15. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et avances constituées pour travaux futurs (les articles 35-4° et 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement ou avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés à l'article 9. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

## 16. ÉTHIQUE ET TRANSPARENCE

Le Cabinet CITYA PECORARI s'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autres que celles prévues au présent contrat
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale,

Le syndic, adhérent **COMPAGNIE EUROPEENE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, s'oblige plus particulièrement au respect de l'Éthique et de la Déontologie Professionnelles, telles qu'établies par son syndicat professionnel.

En outre, de par leur contrat de travail, tous les Collaborateurs du Cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI s'engagent scrupuleusement à respecter le secret professionnel le plus absolu sur toutes les opérations dont ils ont connaissance dans le cadre de leur fonction.

## 17. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- La copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- Le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

A Paris le 26/05/2014

LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT  
Mention manuscrite  
« Lu et approuvé »