

# CONTRAT DE SYNDIC BENEVOLE

(Contrat type prévu à l'article 18-1A 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 à l'adresse suivante : **adresse** Numéro d'immatriculation (à obtenir sur le site sur le site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/>)

Représenté pour le présent contrat par M/Mme .....**NOM Prénom à renseigner après le vote**, Président de séance, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **jj/mm/aaaa**

Et d'autre part : M/Mme **NOM Prénom**, domicilié **adresse**, désigné par cette même assemblée générale syndic bénévole de la copropriété désignée ci-dessus et titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le : **jj/mm/aaaa** par l'adhésion « syndic bénévole » à l'association Arc Nantes Atlantique.

**MISSIONS** : le syndicat confie à M/Mme .....**NOM Prénom à renseigner après le vote** qui l'accepte, la mission de syndic bénévole 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 et par le présent contrat. Pour mener à bien cette mission, l'assemblée générale autorise le syndic bénévole à :

- ouvrir un compte courant et un compte rémunéré (ex : Livret A) au nom du syndicat des copropriétaires
- **fournir/ne pas fournir** de site extranet à la copropriété (*rayez les mentions inutiles*)
- adhérer à l'Arc Nantes Atlantique pour couvrir sa Responsabilité Civile
- acquérir un logiciel de comptabilité

**DURÉE DU CONTRAT** : Le présent contrat prendra effet le : .....**jj/mm/aaaa (jour de l'AG si c'est un renouvellement de votre contrat) (jour de l'AG + >24h si c'est votre 1<sup>ère</sup> élection)** pour se terminer le : .....**jj/mm/aaaa (fin de l'exercice comptable+6mois ou maximum 3 ans)**. Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

**REVOCACTION DU SYNDIC** : Le contrat de syndic bénévole peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime ; La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art 18 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965)

**DEMISSION DU SYNDIC** : Le syndic bénévole pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire au moins 3 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

**NOUVELLE DÉSIGNATION DU SYNDIC** : A la fin du présent contrat, l'assemblée générale procède à la désignation du syndic. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale, appelée à se prononcer sur cette désignation, est éventuellement précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat qui s'effectue dans les conditions précisées au nouvel alinéa 3 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »*

**FICHE SYNTHÉTIQUE DE 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 technique 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 en même temps que les données d'immatriculation de la copropriété sur le site <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/>. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Lorsque le décret sera paru, le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

**TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE** : Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de **nombre** heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de **hh/mn** à **hh/mn**.

**VISITES DE LA COPROPRIÉTÉ** : Il est convenu la réalisation, au minimum de **nombre** visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **nombre** heure(s), **avec ou sans** rédaction d'un rapport et **en/hors** présence du président du conseil syndical (*rayez les mentions inutiles*)

**DÉFRAIEMENT ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC BÉNÉVOLE** : Dans le respect du caractère bénévole de son mandat, le syndic bénévole peut percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés (sur justificatifs et/ou au forfait conforme aux 2 annexes ci jointes) outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit :

- Forfait annuel pour la totalité des prestations de l'annexe au contrat de syndic : **nombre** €
- Ou remboursement des débours sur justificatifs (*rayez la ligne inutile*) : au réel
  
- Coût horaire applicable pour les 18 prestations de l'annexe 2 facturables à la vacation : **nombre** €
- ou forfait pour chacune des 18 prestations de l'annexe 2 (*rayez la ligne inutile*) : **(à détailler)**

**FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES** : Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des propriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

Ces prestations sont facturées au coût réel et/ou au forfait (*rayez les mentions inutiles dans les 4 paragraphes*)

- Frais de recouvrement : mise en demeure, constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice, frais de constitution ou de main levée d'hypothèque, **nombre** €/h ou forfait **(à détailler)**.

- Mutations : (hors certificat à l'art.20 compris dans la gestion courante) renseignements fournis par le syndic avant le compromis et établissement de l'état daté (Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015) **nombre** €/h ou forfait (**à détailler**)
- Opposition sur mutation (art 20 de la loi du 10 juillet 1965), **nombre** €/h ou forfait (**à détailler**).
- Frais de délivrance des documents papiers : copie du règlement de copropriété et de ses modificatifs, de l'état descriptif de division, du carnet d'entretien, des diagnostics techniques, des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,  
Coût : forfait (**à détailler**) ou copies **nombre** €/page + affranchissement au réel.

**COMPÉTENCE** : tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

**SIGNATURES** : Fait en 2 exemplaires de **six** pages et signé le **jj/mm/aaaa**

Pour le syndicat, le Président de séance :

Le syndic :

- **Annexes contenues dans le décret 2015-342 du 26 mars 2015** :  
copie de l'annexe au contrat de syndic (liste non limitative des prestations incluses dans le forfait  
copie de l'annexe 2 (liste limitative des 18 prestations particulières)

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC**  
**LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
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 (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises 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 ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; 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, de la totalité des fonds, 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.
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 diagnos-

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>tics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, 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) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>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).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>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 ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, 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 du 17 mars 1967.</p>
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.	

## ANNEXE 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU  
AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
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 approuvés 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 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat.