

9206
ASL FLANDRES SUD
75019 PARIS

Assemblée Générale Ordinaire du
MERCREDI 23 DECEMBRE 2020

PROPOSITION CONTRAT PRESIDENT ASL

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9, rue La Bruyère - 75009 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

(Conforme au 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

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble ASL FLANDRES SUD représenté par le Président de Séance de l'Assemblée Générale du 23 DECEMBRE 2020.

d'une part.

CABINET GERLOGE S.A.S au capital de 10 000.00 Euros, R.C.S. PARIS B 331 409 383, domiciliée au 9, rue La Bruyère – 75009 PARIS et représentée par son gérant, Monsieur David GIULY, titulaire de la Carte professionnelle numéro G 2798, délivrée par la Préfecture de Police de Paris,
Garantie financière de Transaction de 120 000,00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Garantie financière de Syndic de 340 000.00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Garantie financière de Gestion Immobilière 2 500 000.00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Assurance responsabilité civile professionnelle par COVEA RISKS – police n°105708080.

d'autre part.

II A ETE ARRETE ET 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 déontologies 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 18 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat :

Le présent contrat est conclu pour une durée de **Quinze mois (1)**
Il prendra effet le 23 décembre 2020 et fin le 22 mars 2022 au plus tard.
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic 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) (3).
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).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le Président du Conseil Syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. Nouvelle désignation 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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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 synthétique de copropriété (4)

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, il est tenu à la pénalité financière 1 € hors taxe par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Du lundi au vendredi de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

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

Du lundi au vendredi de 9heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi de 9heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

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 impliquées 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 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, sans rédaction d'un rapport et en présence du Président du conseil syndical.

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 deux heures à l'intérieur d'une plage horaire de 9 heures à 17 heures par le syndic.

Au-delà et en dehors des heures ouvrables, la rémunération sera :

137.60€ HT, soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00

169.00€ HT, soit 202.80€ TTC à partir de 21h00

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 :

- La préparation, convocation autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures..
- L'organisation de 2 réunions avec le conseil syndical pendant les heures ouvrables.

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 précisées par cet article :

- Dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5),
- 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 décisions 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 7 500.00 € HT, soit 9 000.00 € TTC (TVA à 20.00%).

Cette rémunération est payable trimestriellement d'avance.

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier.

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'exécutions 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 de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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 de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculés 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 est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 91.67€/heure HT, soit 110.00€/heure TTC ;
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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 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 stipulés aux 7.1.1 et 7.1.3)

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14 heures à 17 heures.	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaire convenu de ...% 91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable

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

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
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).	Le montant des honoraires sera fixé hors de la décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportés à ces actes.	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres.

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
Les déplacements sur les lieux	Forfait : 91.67€ HT soit 110.00 € TTC
La prise de mesures conservatoires	Forfait : 91.67€ HT soit 110.00 € TTC
L'assistant aux mesures d'expertise	91.67€ HT soit 110.00 € TTC / heure
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	91.67€ HT soit 110.00 € TTC / an

Les prestations effectuées en dehors des jours ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire de 169.00€ HT majoré de 30%.

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'équipements 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 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en 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 Prestation relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception.	57.00€ HT soit 68.40€ 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).	200.00€ HT soit 240.00€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / an

7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation d'acquisition ou de disposition des parties communes.	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic).	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
La 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 présent contrat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
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.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
L'immatriculation initiale du syndicat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure

8. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATIONS PRACTIQUEES
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	57.00€ HT soit 68.40€ TTC
	Relance après mise en demeure	57.00€ HT soit 68.40€ TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	91.67€HT soit 110.00€ TTC
9.2. frais et honoraires liés aux mutations	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Etablissement du pré état daté	150.00€ HT soit 180.00€ TTC
	Etablissement de l'état daté (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé	300.00€ HT soit 360.00€ TTC

	en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme....HT)	
	Actualisation de l'état daté	130.00€ HT soit 156.00€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	230.00€ HT soit 276.00€ TTC
	Délivrance du certificat prévu l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	Inclus dans les frais d'état daté
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	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectués en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967	30.00€ HT soit 36.00€ TTC

9. Copropriété en difficulté

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.

10. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante, au plus tard dans les 6 mois suivant la date de clôture de l'exercice comptable.

11. 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.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic au 9, rue La Bruyère – 75009 PARIS

Pour le syndicat.....

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, à PARIS, le 23 décembre 2020

Le Syndicat des Copropriétaires

Le Président de l'ASL

- (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 par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967
- (3) Le cas échéant, la majorité prévue par 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) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 règlement les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.
- (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 1 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 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 assemblées générales 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)	
III. Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-6° 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-7° 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-8° 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 charges f) Appels des cotisations du fonds de travaux
	III.-9° Autres	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relances par lettre simple avant mise en demeure

		<p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires</p>
	III-10° 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.11° Immatriculation du syndicat	a) Mise à jour du registre d'immatriculation
	IV.12° Documents obligatoires	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété</p> <p>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)</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n°2001-477 du 30 mai 2001</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965</p>
	IV.13° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	<p>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 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.14° 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) Vérification périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements 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</p>

		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, 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
V. Assurances	V.15° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale	
	V.16° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	
	V.17° Règlement des indemnités aux bénéficiaires	
VI. Gestion du personnel	VI.18° Recherche et entretien préalable	
	VI.19° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels	
	VI.20° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail	
	VI.21° Paiement du salaire, tenu du livre des salaires, édition des bulletins de paies	
	VI.22° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	
	VI.23° Attestation et déclarations obligatoires	
	VI.24° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêt maladie et maternité	
	VI.25° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs	
	VI.26° Gestion de la formation du personnel du syndicat	
	VI 27° Contrôle d'activité du personnel du syndicat	

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

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 administratives et matérielles relatives aux sinistres	6° Déplacement 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 avec accusé 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 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat 18° Immatriculation initiale du syndicat