

CONTRAT DE SYNDIC N°:

COPROPRIÉTÉ

Adresse de la copropriété

Entre les soussignés :

Le syndicat de copropriété de l'immeuble sis à représenté par M. ayant été désigné par le vote de la résolution de l'assemblée du, D'une part;

Et SARL IMMO EXPRESS représenté par Monsieur Philippe GOUJON administrateur d'immeuble - syndic de copropriété, demeurant à Paris 13^{ème} - 128, rue du Chevaleret, titulaire de la carte professionnelle n° T10806 et G4937, délivrée par la préfecture de police de Paris; Garantie CNP Caution - 4, Place Raoul Dautry, 75716 Paris cedex 15.

Montant de la garantie : 520 000 €

Responsabilité civile professionnelle : Cie " AXA " N° 6 750 152 U/6724.

D'autre part :

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

M, ès qualités, au nom du syndicat de copropriété de l'immeuble sis à , confie à Monsieur Philippe GOUJON, qui accepte les fonctions de syndic dudit immeuble dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, aux clauses et conditions ci-après.

Le :

Signature :

I/ DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est consenti et accepté Jusqu'à l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2005.

Dans l'hypothèse où la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ne serait pas atteinte pour le vote du renouvellement du mandat de syndic et que le syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée dans les délais imposés par la loi du 10 juillet 1965, ce mandat serait prorogé jusqu'à la date de tenue de celle-ci.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour un motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic et de l'assemblée générale, qui devra alors statuer à la majorité prévue à 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 lettre recommandée 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, chaque copropriétaire.

Le :

Signature :

II/ MISSION DU SYNDIC

1/ - Gestion courante qui comprend :

a) Tâches suivantes :

- assemblée générale et conseil syndical la précédant :

- envoi de convocations ;
- présence heures ouvrables - syndic ou son collaborateur;
- exécution des décisions de gestion courante, rédaction P.V., feuilles de présence, tenue du registre des délibérations;
- diffusion du procès-verbal aux absents et opposants;
- dégagement diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés, entretien courant ;

- Comptes de charges courantes :

- tenue de la comptabilité générale de la copropriété;
- tenue des comptes individuels des copropriétaires;
- appel de provisions pour charges courantes;
- paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires;
- prestation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel;
- établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

- Assurances :

- souscription des polices multirisques;
- déclaration de sinistres concernant les parties communes et non causés par un copropriétaire ou locataire;
- appels d'offres, étude comparative des devis, commande et surveillance de l'exécution des travaux n'excédant pas 460,00 €
- règlement des indemnités aux bénéficiaires.

- Gestion des parties communes :

- visite des locaux communs par le syndic ou son représentant;
- surveillance des travaux d'entretien courant;
- appel d'offres, études comparatives des devis, commandes et surveillance des travaux n'excédant pas 765,00 €

- Concierges et employés d'immeubles :

- recherche;
- engagement, établissement du contrat et du salaire de base;
- tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paie;
- paiement des salaires et indemnités diverses;
- déclarations aux organismes sociaux et fiscaux;
- attestations et déclarations diverses;
- assurer le remplacement pendant les arrêts de congé ou de maladies.

- Divers:

- conservation des archives pendant au minimum 10 ans ;
- rappel des impayés.

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'équipement traditionnels et surveillance de leur exécution;
- chauffage collectif;
- eau chaude collective;
- ascenseur;
- monte-charge;
- adoucisseur ou détartreur d'eau;
- espaces verts.

III/ REMUNERATION DU SYNDIC

Pour les tâches définies ci-dessus et pour la première période du mandat, les honoraires annuels sont fixés à :

.....,.... € H.T. soit € T.T.C.

Ces prestations s'entendent durant les heures ouvrables :
Du Lundi au Vendredi: 9H30 à 12H30 /14H00 à 18H00.

Ces honoraires varient tous les ans suivant décision de l'assemblée générale de copropriété ou prescriptions gouvernementales en vigueur.

Le :

Signature :

IV/ PRESTATIONS PARTICULIERES

- Travaux exceptionnels;
- Recouvrement des impayés et contentieux à la charge des débiteurs;
- Frais engagés lors de la recherche des concierges, gardiens, employés d'immeubles (annonces dans la presse, etc.);
- Changement de propriétaires: calcul mise à jour des fichiers;
- Assemblées générales supplémentaires;
- Conseil syndical supplémentaire;
- Souscription d'emprunts;
- Obtention de primes ou de subventions;
- Etude et contentieux;
- Décompte de T.V.A. ou autres.

A/ - Les assemblées générales et conseils syndicaux :

· Vacation :

- par heure, pour le syndic (T.T.C.)

18h00 à 20h00.....soit 76,22 € T.T.C.

- par heure, pour présence de son assistant (T.T.C. - 50%)

18h00 à 20h00..... soit 38,11 € T.T.C.

- Majoration de tarification de:

- 25% passé 20 heures,.....soit 95,28 € T.T.C.

- 50% passé 22 heures,.....soit 114,34 € T.T.C.
- 75% passé 24 heures,.....soit 133,40 € T.T.C.

- Affranchissement et frais de port, suivant les frais de tirage soit recto 0,3 € T.T.C., soit recto/verso 0,5 € T.T.C.

Assemblée générale réunie extraordinairement ou sur seconde lecture :
Forfait de préparation.....228,67 € T.T.C.

B/ - Les ventes, partages ou successions :

- Mutation avec modification du compte (donation des lots, succession) à la charge de chaque partie T.T.C.....59.80 €
- Établissement questionnaire syndic à la charge du vendeur T.T.C.....59.80 €
- Établissement questionnaire syndic à la charge de l'acquéreur T.T.C.....200 €
- Établissement questionnaire succession T.T.C à la charge des héritiers.....121.96 €
- Opposition au prix de vente T.T.C(vendeur)121.96 €

(L'ensemble de ces frais sera imputé au débit du compte du copropriétaire concerné à titre purement individuel).

C/ - La souscription d'emprunt collectif :

2% T.T.C. de la somme totale empruntée (avec un minimum de perception de 228,67 € T.T.C.).

D/ - La prise en charge de la copropriété :

L'ensemble des travaux liés à la reprise du dossier est facturé **un mois** des honoraires définis ci-dessus. (Ces frais correspondent au déplacement chez l'ancien syndic, à l'analyse sur place des pièces remises par ce dernier, au transport et à la saisie des données.....)

(Lors de sa sortie du portefeuille de l'agence IMMO EXPRESS)

L'ensemble des travaux liés à la transmission du dossier du syndicat fait l'objet d'une facturation de 4,00 euros H.T. par lot principal + un droit fixe de 152,00 euros H.T. Ces frais ne sont pas appliqués en cas de démission du syndic.

E/ - Recouvrement des impayés :

Prestations effectuées à titre individuel pour un copropriétaire selon la facturation suivante (imputation au débit du compte du copropriétaire défaillant) :

- Lettre de relance simple (T.T.C.).....5 €
- Lettre de relance recommandée (T.T.C.).....15 €
- Dernier rappel avant assignation (T.T.C.).....20 €
- Constitution et transmission dossier Huissier (T.T.C.).....115 €
- Transmission du dossier à l'avocat (T.T.C.).....190 €
- Vacation pour présence aux audiences du tribunal d'instance.....60,98 € (T.T.C./heures).
- Rappel du en la forme recommandée (T.T.C.).....21,34 € (Troubles de jouissance, travaux privatifs)

Frais de mainlevée d'hypothèque :

Facturation d'un forfait (T.T.C.).....90 €

F/ - Procédure copropriété :

- Suivi des procédures biennales / décennales au temps passé: 60,98 € T.T.C/ heures.

G/ - Gestion administrative et financière des travaux :

Facturation d'honoraires pour la gestion financière et administrative des travaux avec ou sans l'assistance d'un maître d'œuvre3% H.T. du montant T.T.C. des travaux. Les honoraires pour travaux ne correspondent pas à une surveillance technique mais aux tâches supplémentaires que ces travaux génèrent. Le syndic, maître d'ouvrage pour le compte de la copropriété, ne peut en aucun cas donner la garantie d'un maître d'œuvre technicien, seul capable d'offrir cette garantie.

H/ - Gestion comptable des compteurs individuels :

Facturation par compteur et par an.....2,75 € T.T.C.

I/ - Demande de renseignements fiscaux :

Établissement d'attestation pour déclaration fiscale.....2,75 € T.T.C. (prix unitaire)

J/ - La gestion des sinistres :

Gestion des sinistres entre parties privatives (T.T.C.).....60,98 €

Les dispositions qui précèdent ne font obstacle en rien à l'exercice des sûretés légales et ne vaudront pas concession de délais de règlements. Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement de sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur exclusivement. Les honoraires concernant le syndicat seront répartis entre tous les copropriétaires en fonction du règlement de copropriété de l'immeuble et des textes en vigueur.

Litiges :

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal d'Instance de Paris sera compétent.

Élection de domicile :

Pour l'entière exécution des présents, les parties élisent domicile à IMMO EXPRESS en son siège social et le syndicat à l'immeubleNOTA:

Le taux de T.V.A. actuellement en vigueur est de 19,6%.

Président du Bureau de séance :

IMMO EXPRESS
Philippe GOUJON