

ORCOD LOCHERES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de redressement ARC



Ville de Sarcelles

Agence nationale de l'habitat Anah

BANQUE des TERRITOIRES

ARC Association des Responsables de Copropriété Nationale

Les formations 2025

Public	Thématiques	Date
Conseillers syndicaux	Comment bien mettre en concurrence le contrat du syndic ?	23 Janvier 2025
	Comment analyser le grand livre, la balance et les 5 annexes ?	20 Février 2025
	Comment bien préparer l'ordre du jour et élaborer des budgets en concertation avec le syndic ?	En attente validation
	Les frais de recouvrement de charges et ses conséquences sur la copropriété	En attente validation
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	12 Juin 2025
	Les contrats obligatoires du SDC	En attente validation
à Tous	Comment lire ma convocation d'assemblée générale et mettre à l'ordre du jour une question et les documents obligatoires à joindre ?	4 Février 2025
	Les conséquences de l'approbation des comptes, des budgets et du quitus et comprendre ma régularisation de charges	29 Avril 2025
	Le rôle du conseil syndical et du syndic : les dernières réformes légales	En attente validation
	Mes droits et mes obligations en tant que copropriétaire	25 Novembre 2025

Bienvenue au « club Orcod »

« Le conseil syndical de la copropriété est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous les copropriétaires. »



1er Atelier - Formation

Animation le 23 janvier 2025
assurée par Karima Ben Ahmed



Cet atelier - formation est mis en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec l'ARC

Sommaire

I. Changement de syndic
II. Obligation de mise en concurrence du contrat de syndic
III. Comment effectuer une bonne mise en concurrence des contrats de syndics?
IV. Le contrat type syndic
V. Conseils pratiques- Contrat type

Conclusion et documents annexes



I. Changement de syndic





La désignation du syndic

- ✓ **La nomination d'un syndic est obligatoire, c'est le représentant légal du syndicat des copropriétaires**

- ✓ Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

- ✓ L'assemblée générale désigne un nouveau syndic **et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.**

- ✓ La durée maximale pour le mandat de syndic est fixée à trois ans (renouvelable). Il n'existe pas de durée minimum pour un contrat de syndic.

- ✓ **Le contrat de syndic ne peut pas être renouvelé par tacite reconduction**

Réforme de l'ordonnance du 30 octobre 2019

- Cette réforme est entrée en vigueur au 1er juin 2020 et s'applique pour les contrats conclus à partir de cette date

- **La réforme a supprimé la possibilité pour un syndic de pouvoir démissionner le jour de l'AG**

- Instauration d'un délai **minimum d'un 1 jour franc après la tenue de l'assemblée générale de la fin du mandat de syndic non renouvelé**



Le non renouvèlement du contrat syndic

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

Si le syndic décide de ne pas renouveler son contrat, il informe le conseil syndical **au plus tard trois mois** avant la tenue de l'assemblée générale.

- Ainsi, le conseil syndical aura la possibilité de savoir si le syndic se représente ou non pour un prochain mandat

Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité



La résiliation pour inexécution suffisamment grave 1/2

Le contrat de syndic peut être résilié en cas d'inexécution suffisamment grave

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

- ***Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification****, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.*

- *Au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.*

La résiliation pour inexécution suffisamment grave
Loi 9 avril 2024 dite « habitat dégradé » 2/2

Résiliation du contrat de syndic par le conseil syndical

Pour mémoire, le conseil syndical peut être à l'initiative de la résiliation du contrat de syndic en cas de motif suffisamment grave.

Dans ce cas, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.



Nouveauté avec la loi dite « Habitat Dégradé » : **prévoie que le syndic doit convoquer l'assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.**

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

A noter que le syndicat des copropriétaires qui ne justifie pas de motifs suffisamment graves s'expose à payer, le cas échéant, les indemnités dues jusqu'à la fin du mandat prévues au contrat du syndic.

Questions/réponses



II. L'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic



L'obligation de mise en concurrence par le conseil syndical

- **Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :**

*« En vue de **l'information** de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la **désignation** d'un syndic, le conseil syndical **met en concurrence plusieurs** contrats de syndics, accompagnés de la fiche d'information. »*

- Peu importe que le conseil syndical soit satisfait ou non de son syndic

➢ **Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des copropriétaires. À cette fin, il fait inscrire cette demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente .**

➢ **Le conseil syndical doit être à l'initiative de cette question,** cette demande doit être votée au cours de **l'assemblée générale précédant l'échéance du contrat du syndic**



Même en cas de dispense du CS autorisé par l'AG, un copropriétaire ou un membre du CS peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

La dispense de mise en concurrence

Article 26 du décret du 17 mars 1967 :

*« Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, **et sauf dispense** de mise en concurrence, le conseil syndical communique **un ou plusieurs contrats issus de la mise en concurrence** »*

- Le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs contrats.

- Dans le compte-rendu du conseil syndical, il convient de retracer le processus de la mise en concurrence pour expliquer le(s) candidat(s) retenu(s).

SEUL L'assemblée générale peut dispenser le conseil syndical de mettre en concurrence le syndic.



Sanction en cas de non-respect de cette obligation :

Si le syndic est nommé par l'assemblée générale sans qu'une mise en concurrence n'ait été effectuée, son mandat **sera valable** (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 + Cass 3civ, 03 juin 2021 n°20-13.269).

La responsabilité des conseillers syndicaux pourra être engagée s'il est démontré une collusion frauduleuse avec le syndic.

La demande d'inscription par un copropriétaire ou par un membre du conseil syndical en cas de dispense

- ## Article 10 du décret du 17 mars 1967

- « ***A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale***. *Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.*

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° **du *I de l'article 11…. »***





Cette demande doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. Il faut une demande d'inscription par candidat et joindre le contrat

Attention au nullité du mandat y compris compte dédié au fond travaux obligatoire (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)



« -d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat**. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;**

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, **sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1.** Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. **La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.**



A **l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires… »**

Questions/réponses



III. Comment effectuer une bonne mise en concurrence des contrats de syndics?

- Plusieurs étapes indispensables
- Un calendrier très large pour arriver à faire inscrire la résolution avant l'envoi des convocations par le syndic



Bien cibler les besoins de sa copropriété

ATTENTION : Il faut absolument bien adapter votre contrat type syndic aux besoins spécifiques de votre copropriété.

<u>Il faut faire 3 fiches :</u>

- **La première fiche a pour objet de décrire les caractéristiques de la copropriété** (nombre de lots, équipements collectifs, présence de gardien, type d'énergie utilisée pour le chauffage collectif…)

- **La deuxième fiche a pour fonction de présenter les besoins et attentes du conseil syndical en fonction des caractéristiques de la copropriété** (nombre de visites de l'immeuble, nombre de réunions du conseil syndical, plage horaire et durée minimum des assemblées générales….)

- **La dernière fiche est à remplir par le syndic afin qu'il présente son organisation ainsi que les services dont il dispose en interne pour assurer une bonne gestion des copropriétés.**

Retro planning changement de syndic

- **<u>8 mois avant la tenue de l'assemblée générale</u> :**

✓ Les besoins de la copropriété

✓ L'expression des prestations incluses dans le forfait

✓

- **<u>6 mois avant la tenue de l'assemblée générale</u> :**

✓ L'audition du contrat de syndic

- **<u>4-3 mois avant la tenue de l'assemblée générale :</u>**

✓ Relecture du contrat du syndic et de la fiche d'information par le CS

- **<u>2 mois avant la date de l'assemblée générale</u> :**

✓ L'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la désignation du syndic

- Le projet de résolution
- Le contrat de syndic
- La fiche d'information



Questions/réponses



IV. Le contrat type syndic



1 – Le champ d'application du contrat type 1/2

Issu du décret du 26 mars 2015, il est applicable depuis le 2 juillet 2020



- Un contrat type qui s'adresse **aussi aux syndics non professionnels**.
- **Un contrat type** pour assurer toutes les tâches de **gestion courante répétitives** et les **tâches prévisibles** de gestion courante.
- Ce contrat type de syndic doit être **conforme aux prescriptions du décret du 26 mars 2015 en tout point** (forme et contenu).



- Ce contrat contient une **liste limitative des prestations particulières** (décret du 26 mars 2015 applicable à compter du 2 juillet 2015).

1 – Le champ d'application du contrat type 2/2

- **Le syndic ne peut, en aucun cas, modifier, rajouter, ou supprimer une clause dans le contrat type de syndic.**
- Pénalité de 15€/jour en cas de non transmission des documents au conseil syndical
- Pour info : PLAFONNEMENT état daté 380€ maximum- ordonnance du 30 octobre 2019)
- Des obligations pour les deux parties (SDC /SYNDIC) concernant démission – révocation
- Des obligations en cas de non renouvèlement du mandat du syndic

- **À partir du 1er janvier 2022 une fiche d'information standardisée sur le prix et les prestations**
- Pénalité de retard de 15€/jour en cas de non fourniture de la fiche synthétique de la copropriété (ordonnance du 30 octobre 2019)

2 – Les mentions obligatoires du contrat type

La proposition de contrat de mandat de syndic professionnel doit mentionner (art. 3 de la loi du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET) :

- **sa carte professionnelle,** désormais délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie pour 3 ans ;

- **son assurance de responsabilité civile professionnelle** le garantissant pour toutes les fautes civiles dommageables commises dans le cadre de l'exécution de sa mission ;

- **sa garantie financière** le couvrant pour les fonds gérés pour le compte du syndicat des copropriétaires sur son compte bancaire séparé et rémunéré,

- **La durée de mandat, ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance**

- **les modalités de détermination de sa rémunération** (honoraires de gestion courante et pour prestations particulières).

3 – La fiche d'information sur les prix et les prestations proposées

La fiche d'information est rendue obligatoire à partir du 1er janvier 2022

Depuis l'arrêté du 30 juillet 2021 précisant le **format et** le **contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic**

4 – Les sanctions des manquements au contrat type

- **Tout manquement à ces obligations sera passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.** Cette amende sera prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation relative à la procédure de sanctions administratives.
- **La possibilité de conclure une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic**
- *Désormais, le syndic pourra conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne pourront figurer dans le contrat de syndic.*
- *Le syndic soumettra également à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.*



Questions/réponses



5 – Les prestations à inclure dans le contrat type



- **Annexe 1 = <u>une liste non limitative</u> des prestations incluses dans le forfait**

- **Annexe 2 = <u>une liste limitative</u> des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire**

ANNEXE 1 : La liste non limitative des prestations incluses dans le forfait

➢ **Les prestations incluses dans le forfait «de gestion courante» :**

- **Les tâches ajustables**
- **Les services valorisables**

❑ **Les tâches ajustables sont au nombre de trois** :

- nombre de réunions du conseil syndical avec le syndic ;
- nombre de visites de l'immeuble avec le syndic ;
- nombre d'heures et plage horaire de la tenue d'assemblée générale annuelle,

❑ **Les services valorisables concernent deux opérations qui entraînent une dévalorisation des honoraires de base du syndic :**

- la dispense d'un extranet ;
- le recours à une société d'archivage.

ANNEXE 2 : Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire

- **Les honoraires supplémentaires : «Tâches HORS gestion courante »**
- **Prestations Supplémentaires aux réunions CS, aux visites de la copropriété et aux AG supplémentaires ;**
- Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division ;
- Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres ;
- Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires);
- Autres prestations (acquisition ou disposition de parties communes, reprise comptable, dossier d'emprunt ou subvention, liquidation du SDC, immatriculation initiale).

Focus : Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires /Frais de recouvrement (art. 9.1) du contrat type

❖ **Focus sur le point 9 : frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires**

- Frais de recouvrement : le syndic peut seulement imputer au copropriétaires les frais suivants :
  - La première mise en demeure
  - Une relance après mise en demeure
  - La conclusion d'un protocole d'accord écrit d'apurement
  - Frais de constitution d'hypothèque (et mainlevée)
  - Toute diligence exceptionnelle
- Frais de mutation : l'état daté
- Délivrance de supports papiers du carnet d'entretien et diagnostics
- Les honoraires privatifs : frais à la demande du copropriétaire (demande de badge supplémentaire, etc.)
- AG supplémentaire à la demande du copropriétaire concernant ses droits

Focus honoraire Travaux : Interdiction au syndic d'indiquer les honoraire travaux dans le contrat type

- Les travaux prévus à l'article 14-1-II de la loi du 10 juillet 1965 doivent obligatoirement être votés en AG :

Article 14-1-II

« II. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

- **Le syndic ne peut en aucun cas mentionner les honoraires travaux dans le contrat de syndic, même à titre indicatif.**
- **Les honoraires travaux sont fixés dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale ET doivent être exprimés TTC en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.**
- **Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.**



Tableau de synthèse : honoraires du dyndic

Honoraires du syndic	
Prestations pour gestion courante	Le montant est librement négocié entre les parties. Il s'agit d'un **montant forfaitaire annuel** payable par trimestre. Rappelons que les prestations sont non limitatives. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 1)
Toutes les prestations (hors gestion courante)	Le montant est **librement négocié** entre **les parties au forfait ou à la vacation,** Attention nous vous rappelons que ces prestations sont précises et limitatives (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 2)
Travaux 14-2 de la loi 10/07/65	**Votés obligatoirement en AG (ne doivent pas figurer dans le contrat type)** Le montant est **librement négocié entre les parties et exprimé en pourcentage du montant hors taxe des travaux**, avec un taux dégressif selon leur importance. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A)
Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (recouvrement, mutations)	Le montant **est librement négocié** pour l'instant entre les parties Néanmoins il est prévu un décret qui plafonnera leurs coûts (**380€ au maximum pour l'état daté**). (loi du 10.7.65 : art. 10-1)

Questions/réponses



Conseils pratiques- Contrat type



Exemple d'analyse d'un contrat de syndic 1/4

Présentation du cabinet et analyse des contrats	
	Remarques
Assurances	L'assurance de responsabilité civile et la garantie financière sont 2 obligations que le Syndic doit remplir. Ces contrats d'assurance sont souscrits pour 1 an et reconduits tacitement **Le CS doit demander les n° de police si non indiqués et peut demander les attestations d'assurances.**
Forfait annuel	Il faut barrer soit la rémunération payable « d'avance » soit « à terme échu ». Par ailleurs, il est préférable d'avoir un prélèvement d'honoraires à terme échue et mensuel. Afin de prévoir le cas d'une fin anticipée du contrat. Si par exemple le règlement se fait en avance et par trimestre, le syndic serait en droit de prélever l'intégralité des honoraires trimestriels le premier jour du trimestre, même si le contrat a pris fin au cours du premier mois.
Durée	Le contrat de syndic commence **au plus tôt 1 jour franc** après la date de tenue d'AG. Ici, l'AG aura lieu le 07 décembre 2023. Il faudra modifier les dates, car il n'y a pas de rétroactivité de la date présente dans le contrat.



5

Exemple d'analyse d'un contrat de syndic 2/4



Prestations inclues dans le forfait	
	Remarques
Visites	Il est important de choisir parmi les options définies. Ce paragraphe met en évidence trois tâches incluses au forfait, à savoir : Le nbr de visites annuelles assurées par le syndic avec le président du CS Si la visite est suivie de la rédaction d'un rapport Si le syndic est tenu d'assurer les visites avec le président du CS
Réunions avec le Conseil Syndical	**Il est important d'apporter une précision sur la plage horaire.** Il faut être vigilant afin de prévoir dans le forfait de base **au minimum 3 réunions syndic/CS**, ne serait-ce que pour contrôler les comptes, établir la convocation de l'assemblée générale et l'ordre du jour. **L'ARC conseille de négocier un créneau de 2 heures par réunion,** avec la précision d'une plage horaire (comme prévu au contrat).
Assemblée Générale	Rayer **les mentions inutiles** Ces créneaux ne sont pas adaptés à la copropriété, conformément à son usage des années précédentes, avec des AG qui débutaient à 18 heures. Il s'agit d'un moyen pour le syndic de facturer à la copropriété des prestations complémentaires. Par ailleurs, **il faut rayer l'option « un ou plusieurs préposé(s) »** et non « par le syndic » afin d'éviter que plusieurs salariés du cabinet ne se rendent à l'assemblée générale dans le seul but de facturer à la copropriété la présence de personnel.

Exemple d'analyse d'un contrat de syndic 3/4



Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision d'AG (art. 7.1.4) et les conséquences sur la rémunération forfaitaire (art.7.1.5)	
	Remarques
Offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés	Rayer **les mentions inutiles pour chaque dispense.** Si le Syndic est dispensé (par vote en AG) de réaliser les prestations visées dans l'article 7.1.4, alors il n'engage pas les frais liés à la réalisation de ces prestations. Il convient alors de déduire une certaine somme des honoraires de syndic.
Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat	L'ARC conseille de choisir la tarification réelle pour cette déduction. Le montant **ne doit pas être inférieur à 10 euros par lot** en cas de dispense d'extranet. Et il n'est jamais dans l'intérêt de la copropriété de transférer la gestion des archives auprès d'une société spécialisée.
Autres : **Le syndic est dans l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.**	Ouvrir un **compte bancaire** ou postal séparé au nom du syndicat Cette mention est à retirer car non prévue au contrat type : le Syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du SDC depuis la loi ALUR 24/03/2014 « *La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la* ***nullité de plein droit de son mandat*** *à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation* » **La notion doit être retirée du point 7.1.**

Coût horaire de la vacation et prestations particulières hors forfait (art.7.2.1, 7.2.2 et 7.2.4) facturables au syndicat

	Remarques
Rémunération des prestations particulières	**IMPORTANT :** Tout d'abord, les modalités de rémunération des prestations particulières doivent être exprimées soit à la vacation horaire soit sur la base d'un tarif forfaitaire. Il est donc interdit de prévoir une rémunération de prestation particulière qui intègre un tarif forfaitaire auquel s'ajoutent les vacations horaires. De plus, si le contrat prévoit une tarification au temps passé, il devra être proratisé en fonction de la durée exacte de la réalisation de la prestation, **sans pouvoir prévoir une majoration en cas d'intervention en dehors des heures ouvrables.**
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire	Remplir + Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'honoraires convenus : …%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le CS	ATTENTION : Le conseil syndical devra être vigilent sur la durée qui ne pourra **pas être inférieure à deux heures** puisque le contrat type **indique le terme « heures » au pluriel**.
Visites supplémentaires	**Rayer les mentions.** Préconisation : privilégier visites en présence du président du CS et avec rapport car c'est une prestation avec facturation supplémentaire.
Sinistres	Le contrat type prévoit la possibilité au syndic de facturer son intervention en dehors des heures ouvrables en cas d'urgence. Le syndic peut facturer les prestations indiquées au point 7.2.4 que si le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble ne prend pas en charge les honoraires du syndic. Vérifier le contrat d'assurance pour éviter de supporter des frais déclarés auprès de l'assureur.





Prestations particulières hors forfait (art. 7.2.6, 7.2.7 9.1, 9.2) facturables aux copropriétaires

	Remarques
7.2.6 + 7.2.7 Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)	A la vacation ou forfaitaire **(hors contentieux copropriétaires)**
Frais de recouvrement (art. 9.1) 	Contrat de syndic impose que l'on présente les tarifs en HT et TTC. • Mise en demeure LRAR • Relance après MED • Protocole d'accord • Constitution d'Hypothèque • Main levée d'Hypothèque • Requête en injonction de payer • **Constitution du dossier en cas de diligence exceptionnelles** • **Suivi de dossier en cas de diligences exceptionnelles**
Frais et honoraires liés aux mutations (art. 9.2)	Le décret du 21 février 2019 a plafonné le coût de l'état daté à 380 €TTC. Le tarif peut donc être négocié. Il est interdit de facturer un pré-état daté.

Conseil : faire un tableau comparatif

Analyse compérative des devis pour une copropriété de 110 logements

Intitulé	A	B	C	D	A	B	C	D
Nbe de copropriétés suivi par un gestionnaire								
Lieu d'établissement du syndic								
Coût du contrat de base	36 000 €	24 000 €	18 000 €	21 120 €	1	2	4	3
Plage horaire de l'AGO	09h-17h	09h-21h	09h-19h	18h-23h30	1	3	2	4
Durée de l'AGO	2h	3h	2h	5h30	2	3	2	4
Coût d'une AG supplémentaire (base : 18h-21h)	coût horaire (648€)	25€/lot (2 750 €) + coût horaire -> 3131€	1 800 € forfaitaire	21,6€/lot (2 376 €) 18h-20h -> 2736€	4	1	3	2
Nombre de réunions forfaitaires avec le CS	5 (2h chaque)	2 (2h par réunion)	2 (jusqu'à 19h)	4 de 3h	3	2	2	4
Coût de la réunion supplémentaire (base : 18h-20h)	coût horaire	Cout horaire. 2h minimum	coût horaire	coût horaire	2	4	1	3
Nombre de visites de l'immeuble	10 visites d'1h (sans rapport et sans présence CS)	3 de 3h	non précisé. 1h minimum sans présence du CS	8 de 2h avec rédaction de rapport et en présence CS	3	2	1	4
Coût de la visite supplémentaire	coût horaire	coût horaire	coût horaire	coût horaire	2	4	1	3
Existence d'un service contentieux				Oui (très efficace)				
Coût horaire	09h-18h -> 144 € TTC 18h-22h -> 216 € TTC 22h et + -> 288 € TTC	09h-18h -> 87€ TTC 18h-22h -> 127€ TTC 22h et + -> 182€ TTC	09h-20h -> 150€ TTC 20h-22h -> 225€ TTC 22h et + -> 300€ TTC	09h-17h30 -> 96€ TTC 17h30-20h -> 108€ TTC 20h-22h -> 144€ TTC 22h-00h -> 192€ TTC + 00h -> 300€ TTC	2	4	1	2
TOTAL FRAIS GESTION					**20**	**25**	**17**	**29**
Mise en demeure par lettre AR	40 €	40 €	28 €	36 €	2	2	4	3
Relance après MED	40 €	25 €	15 €	96 €	2	3	4	1
Protocole d'accord sous seing signé	190 €	30 €	150 €	96 €	1	4	2	3
Constitution d'hypothèque	365 €	205 €	180 €	216 €	1	3	4	2
Mainlevé d'hypothèque	365 €	255 €	150 €	180 €	1	2	4	3
Injonction de payer	190 €	305 €	190 €	294 €	4	2	4	3
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	290 €	305 €	190 €	240 €	2	1	4	3
Suivi du dossier avocat	190 €	254 €	495 €	coût horaire	4	2	1	3
Remise du dossier à l'huissier pour commandement de payer	-	205 €	-	-				
TOTAL CONTENTIEUX					**17**	**19**	**27**	**21**
TOTAL					**37**	**44**	**44**	**50**
	1 point	2 points	3 points	4 points				

Les conseils pratiques « contrat type syndic »

- Exiger le **strict respect du contrat type** prescrit par le décret du 26 mars 2015.
- Négocier la **durée et les créneaux horaire** de votre **AG en cohérence avec l'heure habituelle de fin des AG**.
- Prévoir annuellement à minima **4 visites** de la copropriété.
- Introduire un **minimum de réunions avec le conseil syndical** (4) + celles relatives a la **préparation de l'AG**.
- **Refuser l'externalisation des archives** et si cela est nécessaire, déduire la facture d'externalisation du forfait de base.
- Si le syndic ne propose pas d'extranet, **déduire du forfait de base .**
- **Refuser les honoraires supplémentaires proposés dans le cadre d'une résolution en AG**, c'est illégal.
- **Supprimer les frais de Photocopies** y compris celles de l'AG ET PV.
- Bien **négocier les tarifications privatives (imputable au seul copropriétaire)**
- Voter un **protocole de recouvrement** et **vérifier les facturations privatives** sur les comptes des **copropriétaires débiteurs** au sens de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965
- Plafonnement des honoraires état daté 380€ maximum
- Vérifier votre contrat d'assurance multirisque immeuble : « -***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 contrat type syndic. »***





Au delà du contrat type
Les critères pour le choix d'un nouveau syndic

1 - Choisir un syndic adapté à votre copropriété

2 - Informer le futur syndic sur la situation de la copropriété

3 - Contrôler sa carte professionnelle S (gestion)

4 - Contrôler sa caisse de garantie financière

5 -Contrôler son assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP)

***6*-Contrôler l'attestation professionnelle d'aptitude** (article 9 du décret du 20 juillet 1972).

7 - Demander des références de copropriétés gérées par le cabinet

8 - Attention aux contrats et aux conventions conclus par le syndic avec ses filiales sans accord de l'AG (*Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat*).

9 - attention au syndic qui n'ouvre pas de compte de placement pour le fonds travaux alur (sanction nullité du mandat)

10 - Faire jouer la concurrence/comparer plusieurs propositions afin d'en présélectionner deux propositions pour l'AG

Les modalités de vote en AG



Vérification des formulaires de votes par correspondance par le président de séance

Récupération des pouvoirs « en blanc » par le président du CS voir les membres du CS

Focus : les modalités de vote en deuxième lecture

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965:

« -Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;



Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.



Article 19 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

« *Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965,* ***lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.*** **»**

Avant de changer de syndic





- **Bien contrôler les comptes** du SDC et notifier par écrit au syndic les éventuelles erreurs et modifications sollicitées par le CS
- **Envoyer en lettre AR, les projets de résolutions** ainsi que le **les nouveaux contrats au syndic avant la préparation de l'ordre du jour**
- **La préparation de l'ordre du jour par le syndic avec le conseil syndical est impératif** (Article 26 du décret du 17/03/67)
- **Le quitus n'est pas prévu dans la loi du 10/07/1965, il faut absolument le retirer de l'ordre du jour afin de préserver VOS intérêts et CEUX du SDC (à défaut votez contre).**
- **Attention aux archives du SDC**

Questions/réponses





ARC – Karima BEN AHMED

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :
orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.

Pour aller plus loin
Documentations annexes







L'essentiel de l' Article 18-1 A de la loi du 10/07/65

I. *La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.*

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

II.-Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

III.-Les travaux mentionnés au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. La 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.

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.



Attention à la nullité du mandat y compris compte dédié au fond travaux obligatoire (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)



« -d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat**. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;**

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, **sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1.** Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. **La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.**

A **l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires… »**



L’essentiel du décret « contrat de syndic »

Article 29 du décret du 17 mars 1967

- Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret.
- Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues au dit article.
- Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.
- La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du présent décret.
- La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 39 du décret du 17 mars 1967

- Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus.
- Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.
- Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.
- Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

En cas de changement du syndic attention aux archives du SDC

➢ **Extrait article 18-2 de la loi**

✓ En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable**. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.**

✓ Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

✓ Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.



➢ **Copie du bordereau est remise au conseil syndical. Article 33-1 décret du 17 mars 1967**

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat , ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé prévu au dixième alinéa du I de l'article 18, doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. **Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.**