



Contrat de Syndic

Entre les soussignés

Le syndicat de l'Association Syndicale Libre (ASL) Le Village des Pins Sise 22 Allée des Fragnons, 33470 Gujan-Mestras

Représenté par _____, mandaté(e) par l'Assemblée Générale Ordinaire du

D'une part

Et

Le Cabinet, SARL Alpha Syndic, dont le siège social est situé 31 Rue Jules Barat – 33470 Gujan Mestras, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro 512 787 656 000 00

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2016 000 014 717 délivrée par la préfecture de la Gironde, adhérent GALIAN, sous le numéro 41612 F

Ne possédant aucun lien capitalistique et juridique avec une banque ou une société financière

Représenté par Madame Marjorie Gentil et Monsieur Yann Gentil .

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le syndicat de l'Association Syndicale Libre (ASL) confie au syndic, SARL Alpha Syndic, qui l'accepte, les fonctions de syndic dudit des biens de l'ASL Village des Pins, qui est régie par l'ordonnance du 01/07/2004, aux clauses et conditions ci-après.

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 déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel 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 celle dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 Juillet 1972 précité).

SARL Alpha Syndic

69 allée de Fontebrière – 33470 Gujan Mestras – 512 787 656 R.C.S. Bordeaux

Tel : 09 51 70 46 29

Garantie financière GALIAN n° 41612 F

www.alphasyndic.com - contact@alphasyndic.com

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 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an.

Il entrera en vigueur le _____ pour se terminer lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le _____ et au plus tard six mois après l'arrêté des comptes.

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 ASL. 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 ASL (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la ASL regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la ASL et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la ASL 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 suivante : 1€ 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 :

Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;

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 :

Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h ;
Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
Le vendredi de 9h à 12h;

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 ASL impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien des biens de l'ASL. Il est convenu la réalisation de 4 visites et vérifications périodiques de l'ASL, en présence d'un membre du conseil syndical quand c'est possible. Le conseil syndical sera informé au préalable de cette visite. Une liste des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie concernant l'avis de convocation et le procès-verbal sont inclus dans le forfait dans la limite d'un nombre de 40 copies par copropriétaire pour la convocation et 7 copies pour le procès-verbal. Au-delà, la facturation de ce dépassement sera réalisée au temps passé.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- La tenue avec le conseil syndical d'une réunion de préparation de l'Assemblée Générale
- La tenue de 4 réunions par an avec le Conseil Syndical (de l'ordre d'une réunion par trimestre, en général sur site) d'une durée de 2 h, dans le cadre d'une fonction de conseil et d'assistance. Ces réunions pourront éventuellement se tenir en même temps que les visites périodiques prévues. Ce nombre prévisionnel de réunion pourra être dépassé de manière exceptionnelle pour assurer la bonne gestion de l'ASL, notamment la première année.

-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 dans le cadre d'un objectif de durée maximale de 4 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 18 heures, par le syndic. D'une manière générale, les parties conviennent que la durée de l'Assemblée Générale, devra permettre d'examiner l'ensemble de l'ordre du jour, sans donner lieu à des facturations supplémentaires.

7.1.3. Prestations optionnelles qui seront 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 :

-l'organisation d'une réunion préparatoire à l'Assemblée Générale Ordinaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures (conformément à l'article 7.1.1).

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 décision 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 13833.33 euros hors taxes, soit 16600 euros toutes taxes comprises (TVA à 20%)

Cette rémunération est payable :

-d'avance

-suivant la périodicité suivante : Trimestriellement

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'exécution 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 en accord avec le syndic, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit :

-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 soit :

-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 calculé pro rata 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 : 41.67€/ heure hors taxes, soit 50€/ heure toutes taxes comprises ;

-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 stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 12h00 puis de 14h00 à 18h00	A la vacation
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical durant les heures ouvrables d'une durée de 2 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	A la vacation
La réalisation d'une visite supplémentaire de la ASL sans rédaction d'un rapport et en présence d'un membre du conseil syndical, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	A la vacation

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de l'ASL 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)	A la vacation

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de ASL ou des modifications apportées à ces actes	Honoraires offerts

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres liés aux parties communes

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	OFFERTS
La prise de mesures conservatoires	OFFERTS
L'assistance aux mesures d'expertise	A la vacation
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	OFFERTS

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 à des interventions du Syndic au titre des 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 interventions du Syndic pour les travaux d'investissements lourds sur les biens de l'ASL, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant entendu comme les travaux de réfection ordinaire.

- les travaux portant sur les éléments d'équipement 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 demandent une intervention particulière du Syndic et ne concourent pas à la maintenance et ou à la réfection des biens des ASL

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). Dans l'hypothèse d'honoraires complémentaires, le périmètre d'intervention du syndic sera précisé par écrit.

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. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Première relance	Offerte
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	24€ TTC
La constitution du dossier, à / => l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) => transmis à l'avocat	80€ TTC 120€TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	A la vacation

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	A la vacation
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	A la vacation
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	A la vacation
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	A la vacation

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	A la vacation
L'immatriculation initiale du syndicat	A la vacation

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la ASL.

9. 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	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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 ;	24€ TTC
	Relance après mise en demeure ;	24€ TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	50€ TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	150€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	120€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	50€ TTC
	Constitution du dossier transmis à : => l'huissier et autre auxiliaire de justice	80€ TTC

	=> l'avocat	150€ TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat	A la vacation
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement du pré état daté et/ou de l'état daté ;	280€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	50€ TTC
	Actualisation de l'état daté ou du pré état daté	100€ TTC
	Transmission d'une copie du règlement de ASL	OFFERT via e-mail ou 100€ TTC sur support papier
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	OFFERT
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 ;	Inclus dans le forfait
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	Inclus dans le forfait
	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 ;	Inclus dans le forfait

	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 effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	Inclus dans le forfait
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

10. ASL en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la ASL la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : Annuellement à la date de l'arrêté des comptes.

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation des l'ASL.

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

Pour le syndic et le syndicat : Alpha Syndic, 31 Rue Jules Barat – 33470 Gujan Mestras

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le

Le syndicat

Le syndic

(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 à 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 :

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.	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 ASL des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.

<p>II. - Conseil syndical</p>	<p>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) ;</p>	
	<p>II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.</p>	
	<p>III-7° Comptabilité du syndicat.</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
<p>III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la ASL</p>	<p>III-8° Comptes bancaires.</p>	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé à la Banque Populaire uniquement 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) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé à la Banque Populaire uniquement destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	<p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p>	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget</p>

		<p>prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV. - Administration et gestion de la ASL en conformité avec le règlement de ASL	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de ASL ;</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>
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de ASL, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics 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>

	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>a) Visites de la ASL et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant de maintenance, et de réfection courante 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>
<p>V. - Assurances</p>	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le</p>	

	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.	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Fait à

Le

Pour le Syndicat

Pour le Syndic

ANNEXE 2

DÉCRET n°2015-342 du 26 mars 2015 - art.

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 ASL.
II. - Prestations relatives au règlement de ASL et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de ASL à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de ASL 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 importantes ; 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 ;

SARL Alpha Syndic

69 allée de Fontebrière – 33470 Gujan Mestras – 512 787 656 R.C.S. Bordeaux

Tel : 09 51 70 46 29

Garantie financière GALIAN n° 41612 F

www.alphasyndic.com - contact@alphasyndic.com

	12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	<p>13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>

NOTA :

Conformément à l'article 3 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.