

# Les points clefs du contrat de syndic

(Loi du 10 juillet 1965 : 18-1 A / Décret du 17 mars 1967 : art. 29 modifié par le décret du 26 mars 2015)

Depuis le 2 juillet 2015, tous les contrats de syndic conclus ou renouvelés doivent être conformes à un modèle type.

<p><b>Pour quels syndicats ?</b></p>	<p>Tous les syndicats (professionnels / non-professionnels) qui administrent des copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation</p>
<p><b>Quelles prestations ?</b></p>	<p><b>Quels honoraires ?</b></p>
<p><b>Pour la gestion courante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assemblée générale (préparation, convocation, tenue, information relative aux décisions, ...)</li> <li>- Conseil syndical (mise à disposition et communication de pièces, recueil des avis écrits, ...)</li> <li>- Gestion des opérations financières et comptabilité, comptes bancaires, comptabilité séparée, remise au syndic successeur, ....</li> <li>- Administration et gestion de la copropriété (immatriculation, documents obligatoires, archives, accès en ligne sécurisé, entretien courant et maintenance, ...)</li> <li>- Assurances (souscription, déclaration de sinistre, règlement des indemnités, ...)</li> <li>- Gestion du personnel</li> <li>- Visites et vérifications périodiques</li> <li>- Frais de reprographie et frais administratifs</li> <li>- Déclaration de sinistre(s) et gestion des règlements pour parties communes et équipements communs</li> <li>- Ouverture d'un compte bancaire séparé, d'un accès en ligne sécurisé (extranet) et archivage auprès d'une entreprise spécialisée (sauf dispense votée en AG)</li> <li>- .....</li> </ul> <p><i>(Liste non limitative)</i></p>	<p>Montant libre et forfaitaire en euros par an HT et TTC</p> <p>(loi du 10.7.65 : <a href="#">art. 18-1-A</a> / annexe 1)</p>
<p><b>Pour les prestations particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réunions et visites supplémentaires</li> <li>- Règlement de copropriété et EDD</li> <li>- Gestion administrative et matérielle des sinistres</li> <li>- Travaux et études techniques (diagnostic amiante, plomb, ...)</li> <li>- Litiges et contentieux (hors recouvrement)</li> <li>- Autres (acquisitions de parties communes, dossier de subvention, immatriculation initiale, ...)</li> </ul> <p><i>(Liste limitative)</i></p>	<p>Montant libre en euros par heure ou par prestation HT et TTC</p> <p>(loi du 10.7.65 : <a href="#">art. 18-1-A</a> / décret du 26.3.15 : annexe 2)</p>

<p><b>Pour les prestations mises à la charge exclusive du copropriétaire concerné :</b></p> <p><b>Recouvrement :</b> mise en demeure par LRAR, relance, protocole d'accord, frais de constitution d'hypothèque, frais de mainlevée d'hypothèque, dépôt d'une requête en injonction de payer, constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles), suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)</p> <p><b>Vente de lot(s) :</b> établissement de l'état daté (plafond fixé par décret à paraître), opposition sur mutation *</p> <p><b>Délivrance de documents papier :</b> délivrance d'une copie du carnet d'entretien, copie des diagnostics techniques, des informations nécessaires à la réalisation d'un DPE individuel, copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes</p>	<p>Pour l'état daté et le recouvrement, montant libre dans la limite d'un plafond (décret à paraître)</p> <p>Pour les autres actes, montant libre (pas de plafond)</p> <p>(loi du 10.7.65 : <a href="#">art. 10-1</a>)</p>
<p><b>Pour les travaux (pas dans le contrat de syndic) :</b></p> <p>Travaux de la copropriété et honoraires du syndic décidés au cours de la même assemblée générale</p>	<p>Montant libre</p> <p>En pourcentage du montant HT des travaux + taux dégressif en fonction du montant</p> <p>(loi du 10.7.65 : <a href="#">art. 18-1-A</a>)</p>

\* Le Conseil d'État a prononcé la nullité de la clause sur le certificat délivré par le syndic lors de la vente d'un lot de copropriété (§ 9.2) pour tous les contrats conclus après le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

## Comment procéder pour nommer un syndic ?

Le contrat type est soumis à l'accord des copropriétaires après comparaison de plusieurs projets :

- Mise en concurrence par le conseil syndical (sauf en son absence) :
  - Tous les trois ans sauf dispense votée en AG un an avant
  - Au moins deux contrats de syndic
  - Faculté de joindre une note à la convocation à l'AG (avis écrit sur les projets)
- Possibilité pour tout copropriétaire de demander au syndic de mettre à l'ordre du jour l'examen de projets de contrat
- Désignation du syndic mis à l'ordre du jour de l'AG + projets de contrats annexés à la convocation
- À l'issue d'un vote favorable des copropriétaires réunis en assemblée générale (majorité absolue/ loi du 10.7.65 : art. 25)
- Signature du contrat par la personne habilitée par l'AG (président de séance ou du conseil syndical)

## Quelles sanctions ?

- Non-respect du contrat type / Contrat non-conforme au modèle type / Clauses non-conformes :
  - Contrat non conforme ou clauses réputés non écrites (loi du 10.7.65 : art. 43 /ordre public)
  - Risque de recours en nullité du mandat
  - Contrôle des agents de la DGCCRF (C. Conso: L.141-1)
  - Commission des clauses abusives
  - Sanctions disciplinaires à venir de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières (CCATGI)
  - Non-respect du contrat conclu : responsabilité du syndic
- Pas de mise en concurrence : pas de sanction prévue par les textes
- Défaut d'ouverture d'un compte séparé : nullité du mandat 3 mois après sa désignation et validité des actes passés avec des tiers

## Pour en savoir plus :

- Analyse juridique sur le contrat type de syndic : [voir](#)
- Site Internet / partie dédiée à la copropriété : [voir](#)
- Dépliants sur la copropriété : [voir](#)
- Trouver l'ADIL la plus proche : [voir](#)