



nov**ADB**  
Services immobiliers

40 rue Chanzy 75011 Paris

[www.novadb.fr](http://www.novadb.fr)

[contact@novadb.fr](mailto:contact@novadb.fr)

**une expérience**  
**novatrice,**

Gestion locative – Syndic  
Transactions

*Contrat de Syndic  
prestations **particulières**  
de gestion*

# Syndic - Prestations particulières de gestion



La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a institué le principe d'un contrat type de Syndic.

Le décret d'application n°2015-342 du 26 mars 2015 a modifié l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application.

Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1<sup>er</sup> juillet 2015. A partir du 2 juillet 2015, tous les contrats de Syndic doivent être conforme au contrat type.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, ses missions du syndic, ses honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds.

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 prévoit la fixation d'une rémunération forfaitaire. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est prévue à l'annexe du contrat type de Syndic (cf. notre fiche Contrat Syndic prestations des gestion courante).

Une rémunération spécifique complémentaire ne peut être perçue qu'à l'occasion de prestations particulières dont une liste limitative prévue au contrat type est détaillée ci-dessous : Gestion et suivi administratif, juridique, comptable, technique.

# Gestion administrative

## Assemblée Générale annuelle :

- Convocation et diffusion procès-verbal : frais acheminement et affranchissements
- Tenue après dépassement des plages horaires de référence convenue

## Assemblée(s) Générale(s) supplémentaire(s) :

- Préparation, convocation, tenue et diffusion procès-verbaux d'assemblées générales

## Conseils Syndicaux :

- Organisation et tenue de réunions de Conseil Syndical au delà du nombre convenue au contrat

## Visites immeubles :

- Réalisation de visites supplémentaires au delà du nombre convenue au contrat

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

- Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat
- Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

## Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres :

- Déplacements sur les lieux
- Assistance aux mesures d'expertise
- Prise de mesures conservatoires
- Suivi du dossier auprès de l'assureur

# Gestion administrative *suite*

## Autres :

- Diligence spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions des parties communes
- Immatriculation du Syndicat (inscription initiale)
- Frais d'acheminement et d'affranchissement

## Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R 134-3 code de la construction et de l'habitation :

- Copie du carnet d'entretien et des diagnostics techniques
- Informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R 134-3 code de la construction et de l'habitation
- 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).

# Gestion **comptable**

## Comptabilité du Syndicat :

- Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic
- 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
- Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat

## Frais et honoraires de mutations :

- Etablissement de l'état daté (montant maximum applicable fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de..... *Texte non encore paru*).
- Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)
- Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965

# Gestion juridique

## Gestion juridique :

- Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de charges)
- Gestion précontentieux et contentieux du recouvrement de charges : : mises en demeures LRAR, conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé, constitutions et suivis des dossiers, 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).
- 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

# Gestion technique

## HONORAIRES TRAVAUX :

### Pourcentage dégressif sur le montant total hors taxes des travaux (+ TVA à 20%)

De 0 à 50 000 € : .....	3,5 %
De 50 000 € à 200 000 € : .....	3 %
De 200 000 € à 500 000 € : .....	2,5 %
Au-delà de 500 000 € : .....	2 %

### Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'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 ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

# Gestion technique *suite*

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)

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.