

Contrat de syndic

Entre les soussignés :

Le syndicat de copropriété de l'immeuble sis à.....
.....

D'une part

Et
.....

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le syndicat des copropriétaires confie à M..... le soin de gérer la copropriété dans les conditions ci-après.

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de :

A compter du..... au.....

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic et de l'assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic de son côté pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, les copropriétaires.

Mission

I) Gestion courante qui comprend :

a) **Tâches suivantes :**

Assemblée générale ordinaire et conseil syndicale

- Envoi des convocations et documents obligatoires ;
- Exécution des décisions de gestion courante ;
- Rédaction des PV d'assemblées générales, feuilles de présence, tenue du registre des délibérations ;
- Diffusion du PV d'assemblée générale aux absents et opposants ;
- Dégagement, diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés, entretien courant.

Comptes de charges courantes :

Tenue de la comptabilité générale de la copropriété conformément au plan comptable spécifique aux copropriétaires ;

Appels de provisions pour charges courantes ;

Paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires ;

Présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel ;

Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

Assurances :

Souscription des polices multirisques ;

Déclaration des sinistres concernant les parties communes et non causés par un copropriétaire ou locataire ;

Appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance de l'exécution des travaux ;

Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

Gestion des parties communes :

Visite des locaux communs par le syndic ;

Surveillance des travaux d'entretien courant ;

Appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux ;

Concierges et employés d'immeubles :

Recherche ;

Engagement, établissement du contrat et du salaire de base ;

Tenue du livre des salaires,établissement des bulletins de paie ;

Paiement des salaires et indemnités diverses ;

Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux ;

Attestations et déclarations diverses ;

Assurer le remplacement pendant les arrêts de congé ou de maladie ;

Divers :

Conservation des archives ;

Rappel des impayés ;

Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

b) Gestion en fonction des équipements, de la situation et du mode d'occupation de l'immeuble, selon le descriptif de l'immeuble notamment :

Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements traditionnels et surveillance de leur exécution ;

Chauffage collectif

Eau chaude collective ;

Ascenseur ;

Monte-charge ;

Adoucisseur ou détartreur d'eau ;

Espaces verts.

II) Prestations particulières

Prise en charge de la copropriété ;

Travaux exceptionnels ;

Recouvrement des impayés et contentieux ;

Frais engagés lors de la recherche de concierges, gardiens, employés d'immeubles (annonces dans la presse) ;

Changement de propriétaire : calcul des charges prorata temporis ;

Mise à jour des fichiers ;

Renseignements aux notaires, aux administrations ;

Assemblées générales supplémentaires ;

Conseil syndical supplémentaire ;

Gestion des sinistres ;

Souscription d'emprunts ;

Etudes et contentieux ;

Divers.

Rémunération

Pour les tâches définies ci-dessus et pour la première période du mandat expirant lele syndic aura droit à une indemnité de.....par ans correspondant à la gestion courante définie ci-dessus.

Ces sommes varieront tous les ans, suivant la décision de l'assemblée générale ;

Indemnités pour prestations particulières ;

Il est précisé que :

L'indemnité sera répartie entre tous les copropriétaires en fonction du règlement de copropriété de l'immeuble et des textes en vigueur.

Litiges

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble sera compétent.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile au lieu de situation de l'immeuble ;

Le.....

Le président de séance

Le syndic désigné