

Fasc. 88-30 : Contrat de syndic

Guy Vigneron (†)

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté d'administration et communication

JurisClasseur Copropriété

- Le contrat conclu entre le syndicat des copropriétaires et le syndic doit être conforme à un contrat type défini par décret (V. n° 4 à 6).
- L'assemblée générale des copropriétaires désigne la personne chargée de conclure le contrat de syndic (V. n° 13).
- Après la désignation des parties et la reproduction d'un texte en préambule, le contrat de syndic doit notamment indiquer les missions du syndic, la durée du contrat, sa date de prise d'effet ainsi que les modalités de la révocation, de la démission et de la désignation du syndic (V. n° 19 à 23).
- Le contrat rappelle que la rémunération du syndic est fixée sous forme d'un forfait qui comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission à l'exception des prestations particulières énumérées par décret (V. n° 30 à 41).

Introduction

§ 1 La volonté du législateur d'une plus grande transparence des relations entre les syndicats de copropriétaires et les syndics de copropriété (V. C. Chazelle, *La transparence, L'information des copropriétaires : Inf. rap. copr. mai 2017*, p. 29) et d'un renforcement de l'encadrement de ces relations l'a conduit à apporter des modifications substantielles au contrat de syndic dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite " loi ALUR ". Ces modifications ont été précisées par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 (JO 28 mars 2015, p. 20) dont certains articles ont été soumis à l'examen du Conseil d'État en vue de leur annulation (CE, 9e et 10e ch. réunies, 5 oct. 2016, n° 390465 : JurisData n° 2016-021172. - C. Coutant-Lapalus, *L'annulation partielle du contrat type de syndic. À propos de la décision du Conseil d'État du 5 octobre 2016 : Loyers et copr. 2016, alerte 87. - J. Laporte et M. Feferman, Le contrat type de syndic. Lorsque le Conseil d'État sanctionne le pouvoir réglementaire : AJDI 2017, p. 17*).

§ 2 Ces évolutions concernent tant la formation du contrat que son contenu et s'appliquent à compter du 1er juillet 2015 aux contrats " conclus ou renouvelés " après cette date. Cette référence au renouvellement interroge lorsque l'on sait que le législateur a supprimé le terme de renouvellement de l'article 28, dernier alinéa, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (V. JCl. Copropriété, fasc. 89 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-21, n° 8 s.). Il faut donc comprendre que ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter du 1er juillet 2015 aussi bien aux contrats conclus avec un nouveau syndic qu'aux contrats conclus avec un syndic de nouveau désigné.

Notons bien que, outre le contrat de syndic, le syndic peut, selon l'article 18-1 A, II, de la loi de 1965, conclure avec le syndicat de copropriétaires un contrat de prestation de services - contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise - ayant ainsi pour objet des services autres que ceux relatifs à sa mission de syndic :

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.

I. Formation du contrat de syndic

A. Obligation de conclure un contrat type

§ 3 Évolutions

Pendant longtemps, le mandat donné au syndic par le syndicat des copropriétaires n'était pas nécessairement constaté par écrit, conformément au principe du consensualisme (*C. civ., art. 1985*). L'adoption de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a fait apparaître l'opportunité, voire la nécessité, d'établir un écrit pour arrêter les modalités d'exercice des fonctions confiées au syndic choisi par la copropriété. Aujourd'hui, il résulte clairement de l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 que la désignation du syndic doit donner lieu à la conclusion d'un "*contrat de mandat*" conforme à un contrat type (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A*) soumis à l'approbation de l'assemblée générale, cette décision étant votée à la majorité de l'article 25 de ladite loi (majorité des voix de tous les copropriétaires). À noter aussi que, dans le cadre de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite "loi Hoguet", l'exigence d'un mandat écrit, signé et en cours de validité vaut aussi pour les activités de gestion immobilière qui, *lato sensu*, incluent traditionnellement et naturellement l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties (*L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 6, I*).

§ 4 Naissance du contrat type

L'intérêt de rédiger le contrat liant le syndicat des copropriétaires et le syndic s'est transformé récemment en une obligation de conclure un contrat type tel qu'établi par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 pris en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR (*V. Ann. 1*).

Le contrat type se définit traditionnellement comme "*un contrat élaboré par des organismes professionnels ou par une administration, qui peut ou doit être utilisé par les parties à un contrat pour en déterminer le contenu*" (*Th. Revet, L'uniformisation de l'interprétation : contrats types et contrats d'adhésion : RDC 2015, p. 199*). Il participe d'un mouvement qui tend à définir de manière impérative le contenu de certains contrats afin de protéger l'une des parties (*V. G. Chantepie, De la nature contractuelle des contrats-types : RDC 2009, p. 1233*). L'élaboration du contrat type de syndic se caractérise quant à lui par une absence de collaboration avec les différents protagonistes. Écartant le projet de contrat de syndic qui avait été élaboré par une association de consommateurs et des organisations professionnelles, les pouvoirs publics n'ont

pas non plus tenu compte de l'avis négatif émis par le conseil national de la gestion et de la transaction immobilières (CNGTI) à la suite de la transmission par ces pouvoirs publics du projet de contrat type.

§ 5 Un contrat imposé

Le contrat type de syndic est un contrat type imposé. Il doit être utilisé par les parties. L'emploi de l'indicatif présent au sein de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (le contrat de syndic " respecte " le contrat type) traduit ce caractère obligatoire. Alors qu'aucune sanction spécifique n'avait été initialement prévue en cas de violation de cette obligation, une sanction spéciale a été introduite par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 puisque, désormais, tout manquement à l'obligation de conclure un contrat type de syndic est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euro(s) pour une personne physique et 15 000 euro(s) pour une personne morale (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A, I, al. 4*). Cela dit, en se fondant sur le droit commun et sur le fait que nombreuses sont les clauses du contrat type qui ne font que reprendre des dispositions d'ordre public de la loi de 1965, il faut admettre, notamment, que les clauses contraires pourront être annulées, voire être réputées non écrites (*V. G. Vigneron et Ch. Le Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 67*).

§ 6 Champ d'application

À défaut de distinction opérée par l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié en 2015, l'obligation de conclure un contrat type semblait s'imposer quelle que soit la qualité du syndic malgré l'importance des dispositions consacrées à la rémunération et la finalité des contrats types qui laissaient supposer que seuls les syndics professionnels étaient concernés. En effet, en l'absence d'une telle précision, une doctrine inclinait en faveur d'une obligation de recourir au contrat type quel que soit le mode d'exercice de la fonction, qu'il s'agisse d'un syndic professionnel, d'un syndic bénévole, d'un syndic coopératif ou encore d'un syndic, organisme d'HLM (*V. J.-M. Roux, Le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières. Premiers constats : Loyers et copr. 2015, étude 7*). Néanmoins, avec la réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, l'article 18-1 A, IV, dispose aujourd'hui expressément que les dispositions relatives au contrat type ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré même si celui-ci peut proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type. En outre, même si l'article 18-1 A n'en évoque pas spécialement la possibilité, rien n'interdirait à un copropriétaire ou au conseil syndical de demander, sur le fondement de l'article 10 du décret de 1967, que soit inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la conclusion d'un contrat type si un syndic non professionnel est désigné (*V. G. Vigneron et Ch. Le Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 67*). Notons, en outre, que l'article 29, alinéa 3, du décret de 1967 dispose que les syndicats de copropriétaires composés exclusivement de personnes morales et dont l'immeuble est à destination totale autre que d'habitation peuvent, par un vote à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité absolue des copropriétaires, déroger aux stipulations du contrat type. Les copropriétaires peuvent ainsi définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, ses missions, ses honoraires, la durée de son mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds (*V. P. Capoulade, Le contrat type de syndic de copropriété. À propos du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 : AJDI 2015, p. 479*).

B. Conclusion du contrat

§ 7 La désignation du syndic relève de la seule compétence de l'assemblée générale des copropriétaires. Le conseil syndical n'a aucune qualité pour ce faire, que ce soit de sa propre initiative ou même par délégation (*Cass. 3e civ., 25 mai 1976, n° 75-10.126 : Bull. civ. III, n° 226 ; D. 1976, IR p. 252. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 2 juin 1988, n° 86/011366 : Loyers et copr. 1988, comm. 353*).

L'article 29, alinéa 6, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que la décision qui désigne le syndic et approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le texte apporte une importante innovation par rapport à la situation antérieure où le vote sur la nomination du syndic et l'approbation de son contrat étaient dissociés, en ce sens que le premier imposait la majorité de l'article 25 et le second la majorité simple de l'article 24. Désormais, la majorité de l'article 25 est exigée dans les deux cas. Par ailleurs, il semble qu'une nouvelle assemblée peut être réunie pour statuer cette fois à la majorité de l'article 24 si la majorité absolue n'était pas obtenue lors de la première réunion (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1*).

1° Mise en concurrence des contrats de syndic

§ 8 Principe

Dans le cadre de la loi ALUR, le législateur a rendu obligatoire la mise en concurrence des contrats de syndics professionnels, mais ce dispositif a été révisé par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite " loi Macron " (*L. n° 2015-990, 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : JO 7 août 2015, texte n° 1*), afin de supprimer le caractère systématique de cette mise en concurrence puis par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 (*Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis : JO 31 oct. 2019, texte n° 3*). Applicable depuis le 6 novembre 2015, l'article 21, alinéas 3 à 6, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 énonce aujourd'hui ceci :

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire 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.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Une précision doit être apportée en présence d'un syndic provisoire. En effet, l'article 17, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 énonce que lors de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, le syndic provisoire désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. Or, par hypothèse, si aucune assemblée générale ne s'est réunie, il est impossible que le conseil syndical soit constitué, de sorte que seul un copropriétaire pourra procéder à cette mise en concurrence.

§ 9 Dérogations

L'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic est assortie de plusieurs dérogations.

La première résulte d'une décision prise lors d'une assemblée générale des copropriétaires puisque, selon l'article 21, alinéa 3 *in fine*, " *le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente* ". Il convient de noter que, à défaut d'obtention de la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il ne pourra être procédé à un second vote dans les conditions de l'article 25-1, en l'absence de référence à ce mécanisme (V. en ce sens, *N. Figuière-Brocard, Mise en concurrence des syndics. Le rôle du conseil syndical : Inf. rap. copr. avr. 2017, p. 14*).

La deuxième dérogation naît en l'absence de conseil syndical : " *lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire* " (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 6. - sur les hypothèses d'absence de conseil syndical, V. *JCl. Copropriété, fasc. 92 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-30*).

Enfin, une dernière situation interroge. Il s'agit de l'hypothèse d'un syndicat de copropriétaires représenté par un syndic organisme d'HLM (sur les particularités de ce syndic, V. *C. Coutant-Lapalus, L'organisme d'HLM, un syndic différent des autres : Inf. rap. copr. mai 2012, p. 12 s.*). L'alinéa 1er de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) énonce que, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété à la suite de la vente d'un lot compris dans un bâtiment dont un organisme d'HLM était le bailleur, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Aucune mise en concurrence n'est ici prévue et, puisque cette disposition est une exception aux règles énoncées par la loi du 10 juillet 1965, elle semble devoir donc être appliquée sans que la mise en concurrence ne puisse jouer. Toutefois, dès lors que l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic lorsque les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat, un doute subsiste quant au maintien ou non de l'obligation de mise en concurrence dans cette

hypothèse (*V. G. Vigneron et Ch. Le Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 63*).

§ 10 Modalités de mise en concurrence

La mise en concurrence des contrats de syndic doit provenir du conseil syndical ou de l'un des copropriétaires (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 3 et 4*). Elle doit conduire à ce que " plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1 A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article ", soient soumis à l'appréciation des copropriétaires, c'est-à-dire au minimum deux projets, même si l'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic (*V. Cass. 3e civ., 22 sept. 2016, n° 15-13.896 : JurisData n° 2016-018978 ; Bull. civ. III, n° 116 ; JCP N 2016, n° 39, act. 1055 ; Loyers et copr. 2016, comm. 240, obs. G. Vigneron et Ch. Coutant-Lapalus*). Il peut s'agir de celui du syndic déjà désigné et d'un projet de contrat émanant d'un autre syndic ou de deux projets de contrats distincts si, par exemple, le syndic actuel est un syndic bénévole ou si le syndic désigné ne désire pas poursuivre la gestion de la copropriété.

Il est précisé que " *le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic* " (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 5*), avis qui n'est donc pas impératif. Toutefois lorsqu'un tel avis aura été formulé, il devra être joint à la convocation de l'assemblée générale concomitamment avec les projets concernés.

§ 11 Sanctions

Depuis sa réécriture par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 pour mettre fin à des interrogations doctrinales et jurisprudentielles (*V. G. Vigneron et Ch. Le Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 65*), l'article 21, alinéa 3, de la loi de 1965 dispose que la formalité de mise en concurrence - seulement destinée à informer l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel - n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic.

2° Forme du contrat de syndic

§ 12 Modalités de rédaction

L'influence consumériste très présente au sein de la loi ALUR se manifeste à travers l'obligation d'établir le contrat par écrit en double exemplaire et l'obligation faite aux parties de rédiger le contrat en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29, al. 4*). Le texte ne précise toutefois pas la police de caractères qui doit être employée. Un auteur a souligné que la faible taille des caractères imposés réduit l'efficacité de cette disposition (*J.-M. Roux, Le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières. Premiers constats : Loyers et copr. 2015, étude 7*).

§ 13 Signature du contrat

Après avoir approuvé le contrat de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires doit désigner une personne chargée de signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

Seule une personne physique semble pouvoir être ainsi désignée. En effet, le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 impose que le contrat mentionne M. ou Mme, le nom de famille ainsi que le prénom de la personne tenue d'exécuter la décision de l'assemblée générale des copropriétaires. En revanche, à défaut de précision contraire, cette personne peut être étrangère à la copropriété.

Le choix du président du conseil syndical est fréquemment préconisé pour l'accomplissement de cette mission.

C. Principe de la relativité du contrat conclu

§ 14 Le contrat de syndic détermine les droits et obligations réciproques du mandant, le syndicat des copropriétaires, doté de la personnalité juridique, d'une part, et son mandataire, le syndic, personne physique ou morale, d'autre part. Il ne crée aucun lien direct entre le syndic et chacun des copropriétaires considéré individuellement. Il s'agit là d'un point important, souvent perdu de vue du fait d'une confusion entre les engagements du syndicat envers le syndic, tels qu'ils résultent du contrat de mandat, et les droits des copropriétaires eux-mêmes, tels qu'ils sont déterminés dans le règlement de copropriété.

§ 15 Le contrat de syndic doit toutefois consacrer une clause aux frais et honoraires imputables au seul copropriétaire concerné. Le contenu de chacune de ces prestations est détaillé et la tarification pratiquée doit être indiquée dans le contrat de syndic (V. n° 42).

Ces prestations portent sur les frais de recouvrement, les frais et honoraires liés à la mutation d'un lot de copropriété, les frais de délivrance des documents sur support papier. Notons que l'une des prestations initialement visées a été annulée par le Conseil d'État (CE, 5 oct. 2016, n° 390465 : *JurisData n° 2016-021172*). Les rédacteurs du décret définissant le contrat type de syndic avaient cru pouvoir ajouter à la liste des prestations effectuées par le syndic et imputable à un seul copropriétaire le coût d'établissement du certificat imposé par l'article 20, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui permet de vérifier que l'acquéreur du lot n'est pas un copropriétaire en situation d'impayés. Le Conseil d'État, sur le fondement du principe de l'effet relatif des contrats énoncé par l'ancien article 1165 (devenu, après l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit commun des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, l'article 1199), a censuré cette disposition. En l'absence de dérogation légale en ce sens, le syndic ne peut exiger d'un copropriétaire, tiers au contrat de syndic, de supporter seul une partie de sa rémunération. Les frais et honoraires relatifs à la délivrance par le syndic du certificat de l'article 20, II, doivent donc être imputés au syndicat des copropriétaires, puis répartis entre l'ensemble des copropriétaires en fonction des tantièmes de charges communes générales. Mais cette prestation relève-t-elle du forfait ? N'étant pas visée par la liste des prestations particulières (V. n° 39), une réponse positive semble s'imposer (V. en ce sens, C. Chazelle, *La transparence, L'information des copropriétaires : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 29*). Il peut toutefois être objecté que les rédacteurs du décret ayant inséré cette prestation dans les frais et honoraires dus par un seul copropriétaire, ils ne pouvaient les inclure dans la liste des prestations particulières.

II. Contenu du contrat de syndic

§ 16 Le contrat de syndic a pour objet de définir l'ensemble des tâches que le syndic doit accomplir dans le cadre de son mandat légal, qui est principalement d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas

d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde... (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18*). Il doit également prévoir les conditions de sa rémunération lorsque le syndic est un professionnel.

Depuis l'élaboration du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et les modifications issues du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, le contenu du contrat de syndic est déterminé par le contrat type qui figure en annexe du décret (*V. Ann. 1*). Des incertitudes subsistent cependant quant à la portée de l'obligation de se conformer au contrat type, notamment quant à la possibilité d'ajouter des clauses non prévues par le contrat type. La nature du contrat concerné, à savoir un contrat type, et non un contrat d'adhésion plaide en faveur d'une telle possibilité sous condition toutefois que la clause insérée ne soit pas contraire aux dispositions d'ordre public du statut de la copropriété et ne contrevienne pas aux stipulations du contrat type. Une telle stipulation pourrait se révéler utile, par exemple, en raison de la destination particulière de la copropriété ou de la structure spécifique de celle-ci.

A. Clauses encadrées

§ 17 Nom et qualité des parties

La première clause du contrat type de syndic vise le nom et la qualité des parties.

Le syndicat des copropriétaires dont il devra être rappelé qu'il dispose de la personnalité morale, doit être identifié par son adresse et son numéro d'immatriculation (*CCH, art. L. 711-1*) le cas échéant. Le contrat précise le nom de la personne chargée par l'assemblée générale de signer le contrat de syndic (*V. n° 13*), les références du contrat d'assurance de responsabilité civile et de la société d'assurance auprès de laquelle ce contrat a été souscrit.

Quant au syndic, le contrat indique la date à laquelle l'assemblée générale l'a institué et l'identifie. Les données de cette identification varient selon la nature du syndic. Pour les personnes physiques, mention doit être faite de leurs nom de famille, prénom et adresse du principal établissement. Pour les personnes morales, de leur forme, leur dénomination sociale, des personnes chargées de les représenter et de leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Pour les syndics professionnels, ce sont le numéro de carte professionnelle, la qualité de celui qui l'a délivrée, la référence du contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle et la garantie financière qui doivent être indiqués. Enfin lorsque le syndic est un organisme d'HLM, son siège et son représentant doivent être précisés.

§ 18 Préambule

L'identité des parties est nécessairement suivie d'un préambule qui rappelle des dispositions générales :

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon suppléative.

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 ne peut 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 celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

Concernant le contenu de ce préambule, le Conseil d'État (*CE, 5 oct. 2016, n° 390465 : JurisData n° 2016-021172*) considère qu'il interdit aux syndics professionnels de demander ou de recevoir d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont ils sont chargés au titre du contrat de syndic, que " celles dont les conditions de rémunération y sont précisées au contrat, y compris en provenance de tiers ", mais que le syndic peut percevoir du syndicat des copropriétaires une rémunération pour une prestation qui ne relève pas de sa mission sous réserve que la réalisation de la prestation et les modalités de sa rémunération aient été votées par l'assemblée générale des copropriétaires.

§ 19 Missions du syndic

Sont ensuite rappelées les missions du syndic ou, plus exactement, une clause du contrat doit renvoyer à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui définit les principales tâches du syndic. Il est important de souligner que toutes les tâches du syndic ne sont pas listées à l'article 18, ce qui justifie l'emploi de l'adverbe " notamment " au sein de la clause.

On peut dès lors s'interroger sur la pertinence de cette clause qui se contente d'un renvoi et ne précise pas expressément ces missions. Peut-être aurait-il été préférable d'en rappeler les principales afin de mieux délimiter les obligations de ce contractant ? Cette critique doit néanmoins être tempérée dans la mesure où deux annexes du contrat précisent, d'une part, les missions du syndic comprises dans le forfait et, d'autre part, celles particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire. Incontestablement ces deux annexes apportent des précisions importantes quant au contenu des missions du syndic. Elles laissent cependant planer quelques incertitudes dès lors que, pour les missions comprises dans le forfait, la liste n'est pas exhaustive (V. n° 35) et que les contours de la mission du syndic restent flous (sur l'ampleur de ces différentes missions, V. *JCl. Copropriété, fasc. 90-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-10*).

§ 20 Durée du contrat

La durée du contrat doit ensuite être précisée ainsi que sa date de prise d'effet et sa date de fin (il est aujourd'hui expressément affirmé dans l'article 18, VI, de la loi de 1965 que " *le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée* "). Étant rappelé, d'une part, que cette durée ne peut, en vertu de l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, excéder trois ans et, d'autre part, qu'aucune tacite reconduction n'est possible, d'autant que, depuis le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, il résulte du point 2 de l'annexe 1 que la clause de durée doit préciser qu'" *il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale* ". Notons néanmoins que la règle de plafonnement à 3 ans de la durée du contrat n'est pas applicable dans

l'hypothèse prévue pour certains syndics organismes d'HLM par l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation et que, en outre, pendant les délais de " garantie " prévus à l'article 1792-4-1 du Code civil, la durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Concernant les dates de prise d'effet et d'extinction du contrat de syndic nécessairement "*conclu pour une durée déterminée*", la clause du contrat type reproduit les obligations contenues à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui dispose : "*le contrat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance [...]*". Depuis cette modification, n'est plus considérée comme valable la clause du contrat stipulant que le syndic est désigné pour un an s'achevant à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours (sur ce point, *Cass. 3e civ., 26 mai 2004, n° 02-21.361 : JurisData n° 2004-025005 ; IRC 2004, p. 11, note P. Capoulade ; Loyers et copr. 2004, comm. 215, obs. Cl. Giverdon. - Cass. 3e civ., 22 sept. 2004, n° 02-21.416 : JurisData n° 2004-025006 ; Administrer nov. 2004, p. 39*).

Quant à l'interdiction d'une tacite reconduction, elle résulte de l'obligation pour toute désignation d'un syndic, même en place, d'une décision expresse d'assemblée générale régulièrement adoptée.

En pratique, la durée la plus souvent retenue est d'un an. La solution présente pour le syndicat des copropriétaires l'avantage de disposer d'une plus grande marge de manœuvre vis-à-vis du syndic obligé de remettre son mandat en jeu à l'expiration de chaque exercice annuel. Inversement, cette relative précarité peut être jugée pénalisante au regard d'une saine gestion de la copropriété, surtout lorsqu'elle est prise en charge par un nouveau syndic auquel un certain temps peut s'avérer indispensable pour maîtriser des situations souvent complexes ou délicates.

§ 21 Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Une clause spécifique à la "*Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical*" est, depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, prévue au point 3 de l'annexe 1 en lieu et place de l'ancienne clause relative à la "*Révocation*" :

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées [Sachant que le syndic est désormais tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil

syndical en fait la demande et que, à défaut, ce dernier est habilité à la convoquer : *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, VIII, mod. L. n° 2024-322, 9 avr. 2024, art. 38.*

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

§ 22 Résiliation à l'initiative du syndic

Une clause spécifique à la "*Résiliation du contrat à l'initiative du syndic*" est, depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, prévue au point 4 de l'annexe 1 en lieu et place de l'ancienne clause relative à la "*Démission*" :

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

§ 23 Nouvelle désignation du syndic

La clause du contrat type relative à la "*Nouvelle désignation du syndic*", prévue depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 au point 5 de l'annexe 1, précise, en premier lieu que, à la fin du contrat concerné, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la désignation du syndic de la copropriété et qu'un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, sera conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

La clause précise, en deuxième lieu, que lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au contrat concerné, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du contrat concerné sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les 3 mois précédant le terme du présent contrat. La clause indique, en troisième lieu, que le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins 3 mois avant la tenue de cette assemblée générale qui, une fois appelée à se prononcer sur cette désignation, doit être 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 .

§ 24 Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical

Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, la clause du contrat type initialement relative à la seule "*Fiche synthétique de la copropriété*" est devenue, au point 6 de

l'annexe 1, la clause "*Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical*". Il résulte ainsi du point 6.1 de ladite annexe, spécialement consacrée à "*La fiche synthétique de la copropriété*" dont l'élaboration constitue l'une des nombreuses missions du syndic (sur les dates d'entrée en vigueur des dispositions relatives à la fiche synthétique de la copropriété, V. *JCl. Copropriété, fasc. 90-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-10, n° 155.* - V. également, *Ph. Marin, La fiche synthétique : nouveau document obligatoire : Ann. loyers janv. 2017, p. 15*), que :

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret et égal, selon l' article 1er du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2019 , à 15 euros) euro(s) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Quant au point 6.2 de l'annexe précitée, spécialement consacrée à "*La transmission de pièces au conseil syndical*", il précise que :

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965 , le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : [montant fixé par décret et égal, selon le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2019 , à 15] euro(s) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale

§ 25 Conditions d'accueil

Il résulte du point 7 de l'annexe 1 que le contrat de syndic doit détailler les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de la rémunération du syndic. Par ailleurs, il y est mentionné les jours et heures où, sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic pourront s'effectuer en distinguant l'accueil physique et l'accueil téléphonique. Les copropriétaires devront être vigilants concernant ces horaires car, si ceux-ci sont très restreints, le syndic pourra majorer les prestations accomplies en dehors des horaires indiqués :

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... h à... h et de... h à... h ;

Le mardi de... h à... h et de... h à... h ;

Le mercredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le jeudi de... h à... h et de... h à... h ;

Le vendredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le samedi de... h à... h et de... h à... h.

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... h à... h et de... h à... h ;

Le mardi de... h à... h et de... h à... h ;

Le mercredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le jeudi de... h à... h et de... h à... h ;

Le vendredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le samedi de... h à... h et de... h à... h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de... h à... h et de... h à... h ;

Le mardi de... h à... h et de... h à... h ;

Le mercredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le jeudi de... h à... h et de... h à... h ;

Le vendredi de... h à... h et de... h à... h ;

Le samedi de... h à... h et de... h à... h.

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 (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

§ 26 Syndic professionnel

Les développements spécifiques à la rémunération du syndic professionnel (V. n° 30 s.) sont suivis, au point 10 de l'annexe 1, d'une clause qui rappelle que, en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la désignation d'un administrateur provisoire pour une copropriété en difficulté entraîne la cessation de plein droit et sans indemnité du contrat.

§ 27 Reddition des comptes

Il résulte du point 11 de l'annexe 1 que les parties au contrat de syndic sont tenues de fixer une date précise à laquelle interviendra la reddition des comptes ou, à défaut, indiquer la périodicité suivant laquelle cette reddition interviendra (V. *JCl. Copropriété, fasc. 91-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-25*).

§ 28 Juridiction compétente

La dernière clause imposée par le contrat type porte sur la juridiction compétente. Il est rappelé que tous les litiges nés de l'exécution du contrat de syndic sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Chacune des parties devra indiquer où elle a élu domicile.

Il a été jugé qu'une clause prévoyant une tentative de conciliation en cas de litige ne constitue pas une clause abusive au sens de l'article L. 132-1 devenu l'article L. 212-1 du Code de la consommation (*Cass. 3e civ., 1er févr. 2005, n° 03-19.692 : JurisData n° 2005-026740*).

§ 29 Clauses abusives

Des syndics professionnels, profitant d'un rapport de force qui leur était favorable, ont eu tendance à imposer dans les contrats des stipulations préjudiciables aux syndicats de copropriété. Pour faire échec à de tels errements, la Commission des clauses abusives instituée par l'ancien article L. 132-2 du Code de la consommation, devenu l'article L. 822-4, a inventorié les stipulations utilisées dans les conventions en question, ayant pour objet ou pour effet de créer, au détriment du syndicat des copropriétaires, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des contractants, et les a par voie de conséquence déclarées abusives, donc prohibées (V. *Recomm. 11-01 relative aux contrats de syndic de copropriété adoptée le 15 sept. 2011 : www.clausesabusives.fr*). Majoritairement, cette recommandation visait les clauses relatives à la détermination des missions du syndic et ses répercussions sur la rémunération de celui-ci (V. n° 31).

Le législateur semble avoir pris en considération la plupart de ces recommandations. Ainsi, par exemple, en matière de gestion des sinistres sont distinguées la déclaration du sinistre comprise dans le forfait et la gestion administrative et matérielle du sinistre qui peut donner lieu à des honoraires particuliers.

La Cour de cassation a considéré que l'action d'une association de consommateurs en vue de faire supprimer les clauses illicites ou abusives contenues dans un contrat de syndic est irrecevable car le syndicat des copropriétaires n'est pas un consommateur (*Cass. 1re civ., 1er juin*

2016, n° 14-28.334, F-D : *JurisData* n° 2016-013978 ; *Loyers et copr.* 2016, comm. 210. - Cass. 1^{re} civ., 1^{er} juin 2016, n° 15-20.119, F-D : *JurisData* n° 2016-013979 ; *Loyers et copr.* 2016, comm. 210).

B. Dispositions spécifiques à la rémunération du syndic

§ 30 Depuis l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, les honoraires du syndic professionnel ne sont plus réglementés par les pouvoirs publics.

Il appartient par conséquent au syndicat de négocier avec le syndic le montant de sa rémunération à faire figurer dans le contrat.

§ 31 La rémunération du syndic professionnel est soumise à la TVA. Elle constitue une charge relative à l'administration de l'immeuble au sens de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; à ce titre, elle est répartie entre tous les copropriétaires au *prorata* de leurs quotes-parts des parties communes.

Dans le cas d'un syndic bénévole bénéficiant d'une certaine rétribution, l'Administration admet, par mesure de tempérament, de ne pas soumettre cette rémunération à la TVA (*Rép. min. n° 40420 : JOAN* 13 févr. 1984, p. 613, *Brocard J.* ; *JCP N* 1984, prat. 518).

1^o Règles antérieures à la réforme opérée par la loi ALUR

§ 32 Avant la réforme opérée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il convenait, afin de définir la rémunération du syndic, de distinguer deux catégories d'honoraires :

- a) d'une part, les honoraires de gestion courante, destinés à rémunérer le syndic pour l'accomplissement de toutes les opérations considérées comme entrant dans le cadre de la gestion normale des parties communes et éléments d'équipement collectif, y compris les formalités habituelles inhérentes à l'administration de l'immeuble (tenue des assemblées générales, comptabilité, assurances, gestion du personnel du syndic...) ; leur montant était fixé soit d'après un barème par lots composant l'immeuble soit sur une base forfaitaire pour toute la copropriété ;
- b) d'autre part, les honoraires pour les prestations hors gestion courante également énoncées dans le contrat, généralement calculés sur la base d'un tarif horaire par vacation.

L'application de ces dispositions avait cependant soulevé de multiples difficultés et conflits en raison d'une tendance des syndics à inclure dans les prestations exceptionnelles des prestations relevant en réalité de la gestion courante d'une copropriété. À la suite d'interventions d'associations de consommateurs, le Conseil national de la consommation avait fourni des propositions tendant à rendre plus transparente la distinction entre les prestations de gestion courante et les autres. Ces travaux avaient permis au Gouvernement de prendre un arrêté le 19 mars 2010 (*JO* 21 mars 2010) modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986, qui reprenait en annexe

les opérations effectuées par les administrateurs d'immeuble ou syndics de copropriété relevant de la gestion courante. Cet arrêté, dit arrêté *Novelli*, ajoutait que toute prestation particulière devait figurer explicitement en tant que telle dans le contrat de syndic ; le contenu des prestations particulières devait être défini avec précision dans les rubriques correspondantes figurant dans le contrat de syndic.

Néanmoins, et malgré l'intervention de l'arrêté *Novelli* du 19 mars 2010 (*JO 21 mars 2010. - S. Choosez, Présentation normalisée des contrats de syndic. Les règles de l'arrêté du 19 mars 2010 : Loyers et copr. 2010, alerte 36*), les contrats de syndic ne permettaient généralement pas de distinguer clairement les prestations relevant de la gestion courante de celles qui relevaient des prestations particulières comme, par exemple, le suivi des travaux dans les parties communes. Le contrat de syndic omettait ainsi le plus souvent de préciser la nature de ces travaux. Ces constats ont alors justifié l'intervention du législateur dans le cadre de la loi ALUR et, plus tard, d'autres textes dont le plus dense est sans aucun doute l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété.

2° Règles actuelles issues de la réforme issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

§ 33 Règles particulières aux syndics bénévoles et coopératifs

Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 énonce que le syndic bénévole ou coopératif peut percevoir le remboursement des frais engagés, mais également une rémunération pour le temps de travail consacré à la copropriété selon un forfait annuel ou un coût horaire.

En effet, selon le point 8, intitulé "*Défraiement et rémunération du syndic non professionnel*", de l'annexe 1 :

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 copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (*rayer les mentions inutiles*) :

- forfait annuel... euro(s)
- coût horaire... euro(s)/ h
- autres modalités (préciser) :

Notons que, contrairement à ce que soutenaient les organisations représentatives des professionnels de l'immobilier, le Conseil d'État a affirmé que ces dispositions ne sont pas entachées de nullité. La juridiction administrative considère, en effet, qu'il n'est pas établi que le choix du législateur de limiter aux seuls copropriétaires la possibilité d'exercer les fonctions de

syndic (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-2*) ait été justifié par l'intention de ne pas octroyer de rémunération à celui-ci pour le temps passé à la gestion de la copropriété.

On notera toutefois le paradoxe de ces dispositions qui admettent la rémunération d'un syndic que le législateur qualifie lui-même de bénévole et qui laissent dépourvues d'encadrement les modalités de cette rémunération alors qu'est minutieusement réglementée celle pouvant être octroyée aux syndics professionnels (*C. Chazelle, La transparence, L'information des copropriétaires : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 30*).

§ 34 Principes applicables aux syndics professionnels

Afin de mettre un terme aux pratiques de certains syndics professionnels consistant à inclure dans les prestations particulières des tâches qui relevaient de la gestion courante d'un syndic de copropriété (*Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 juin 2013, Étude d'impact, p. 174 et s.*), la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite " loi ALUR ", a inscrit le principe d'une rémunération forfaitaire des syndics et a adopté le principe inverse de celui applicable depuis l'arrêté *Novelli*, à savoir celui du " tout compris sauf ". Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 fixe en conséquence la liste limitative des prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait. Cette liste est annexée au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (*V. Ann. 2*), mais de façon plus surprenante il contient également une liste non limitative des prestations comprises dans le forfait (*V. Ann. 1*).

a) Prestations comprises dans le forfait

§ 35 Liste indicative des prestations

Parmi les missions du syndic comprises dans le forfait, sont visées les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Sur ce point, il doit être convenu dans le contrat la réalisation, au minimum, d'un certain nombre de visites et de vérifications périodiques de la copropriété, dont la durée minimum doit être précisée. Le contrat doit indiquer si ces visites feront l'objet de la rédaction d'un rapport ou non en présence du président du conseil syndical ou non.

Par ailleurs, il est expressément précisé que les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Au sein de la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait annexée au contrat type, figurent notamment :

- la préparation, la convocation, la tenue des assemblées générales ainsi que la communication des informations relatives aux décisions prises en assemblée générale (le contrat précise le nombre d'heures pour la durée de l'assemblée générale, la plage horaire à l'intérieur de laquelle elle doit se tenir et si elle est tenue par le syndic ou par l'un de ses préposés) ; en cas de dépassement des horaires ou de la durée convenus pour la tenue de l'assemblée générale, une rémunération supplémentaire est possible, elle sera facturée au coût horaire indiqué dans le contrat de syndic ;

- la mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes les pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ;
- la gestion des opérations financières et de comptabilité générale de la copropriété ;
- l'administration et la gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété ce qui implique l'immatriculation du syndicat, l'élaboration et la tenue des documents obligatoires, la détention et gestion des archives ;
- la souscription des assurances, la déclaration des sinistres concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ainsi que le règlement des indemnités d'assurance aux bénéficiaires ;
- la gestion du personnel.

En effet, selon le point 7.1.1, intitulé "*Contenu du forfait*", de l'annexe 1 :

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 copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de heure(s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

- 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.

Force est de constater que le décret du 26 mars 2015 précise expressément que la liste établie des prestations comprises dans le forfait n'est pas limitative. Certains auteurs doutent de l'utilité de cette précision en raison de l'existence d'une liste limitative des prestations hors forfait puisque toute prestation non comprise dans cette dernière liste est censée relever nécessairement du forfait (*V. J.-M. Roux, Le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières. Premiers constats : Loyers et copr. 2015, étude 7*). Un intérêt peut cependant être trouvé à cette liste : mieux délimiter les contours de la mission du syndic car si le principe est désormais que toute prestation relevant de la mission du syndic est comprise dans le forfait à défaut d'être visée dans la liste des prestations particulières, les missions du syndic ne sont pas clairement définies. Le décret de 2015 se contentant d'affirmer que la mission du syndic est "notamment" définie à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Or cette mission est vaste (*V. JCl. Copropriété, fasc. 90-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-10*).

§ 35

L'arrêt de la 3e chambre civile de la Cour de cassation du 12 décembre 2024 est rendu sous l'empire de la législation antérieure à la réforme de la loi ALUR relative à la rémunération des syndics professionnels. Désormais, le décret du 26 mars 2015 distingue expressément le sort des frais de reprographie et le sort des frais d'affranchissement affairant aux prestations relevant du forfait. Les premiers sont inclus dans le forfait, les seconds peuvent être remboursés au syndic.

Ainsi, elle a considéré qu'en exigeant le paiement d'un prix fixe à l'unité pour le tirage de documents relatifs à des prestations relevant de la gestion courante, le contrat de syndic rémunérait des frais administratifs relevant du forfait annuel. Par conséquent, la cour d'appel ne pouvait rejeter la demande en annulation de cette clause (*Cass. 3e civ., 12 déc. 2024, n° 22-20.295 : JurisData n° 2024-023941 ; Loyers et copr. 2025, comm. 29, note Ch. Coutant-Lapalus*).

§ 36 Aménagement des prestations

Le décret du 26 mars 2015 permet d'inclure dans le forfait des prestations optionnelles. Le contrat de syndic pourra ainsi intégrer la préparation, la convocation et la tenue d'une ou de plusieurs assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle ainsi que l'organisation de réunions avec le conseil syndical. Il convient de souligner qu'aucune réunion avec le conseil syndical n'est prévue dans le forfait. En effet, selon le point 7.1.3, intitulé "*Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties*", de l'annexe 1 :

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de... heures à... heures ;
- l'organisation de... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.

À l'opposé, certaines prestations peuvent en être écartées : l'assemblée générale peut ainsi dispenser le syndic de l'ouverture d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ou confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat. En effet, selon le point 7.1.4, intitulé "*Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires*", de l'annexe 1 :

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'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés [en application de l' article 18 de la loi du 10 juillet 1965 , cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel] ;
- 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.

§ 37 Modalités de la rémunération

L'annexe du décret de 2015 ne s'est pas contentée d'indiquer les prestations pouvant figurer dans le forfait puisqu'elle précise, en outre, les modalités de la rémunération de ces prestations. Il convient de rappeler que le forfait annuel pour ces prestations est librement négocié entre les parties.

Le montant de la rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic doit être indiqué hors taxes et toutes taxes comprises. Il doit être précisé si la rémunération est payable d'avance ou à terme échu et suivant quelle périodicité, si elle peut être révisée chaque année ou non et, si tel est le cas, à quelle date.

Le contrat de syndic doit rappeler que l'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Il doit également être convenu, dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du contrat, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, du montant de la rémunération forfaitaire annuelle hors taxes imputé. Une stipulation identique est prévue si l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du contrat, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés. Dans ces deux situations, le montant de l'imputation est calculé *prorata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération. Mais qu'en est-il lorsqu'une assemblée générale décide en cours d'exécution du contrat de syndic de mettre fin à l'externalisation de la conservation des archives ou sollicite la mise à disposition des documents dématérialisés ? Dans le silence du décret de 2015, il a pu être soutenu que celui-ci était affecté de nullité mais le Conseil d'État a interprété différemment le silence du texte qui, selon lui, n'équivaut pas à une interdiction. Le Conseil d'État considère, en effet, que le contrat type ne fait pas obstacle à ce que, en cas de réintégration des prestations au titre des prestations de gestion courante, le forfait se trouve majoré, ce qui permet alors aux syndics d'être effectivement rémunérés pour toutes les prestations qu'ils réalisent (CE, 5 oct. 2016, n° 390465 : *JurisData* n° 2016-021172 ; *Loyers et copr.* 2016, alerte 87, obs. Ch. Coutant-Lapalus).

Enfin, il convient de rappeler que la pénalité due par le syndic en cas de défaut d'établissement ou de délivrance de la fiche synthétique de la copropriété s'impute sur le montant du forfait (V. n° 24).

Selon le point 7.1.5, intitulé "*Modalités de rémunération*", de l'annexe 1 :

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de... euro(s) hors taxes, soit... euro(s) toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) :

Elle peut être révisée chaque année à la date du... selon les modalités suivantes (optionnel).

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, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de... euro(s) (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- 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 (rayer la mention inutile) :

- de la somme de... euro(s) (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- 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 *prorata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

§ 37

Pour la première fois, la Cour de cassation publie un arrêt sur le sort des honoraires du syndic en cas de nullité de la décision l'ayant désigné. En effet, dans un arrêt du 27 février 2025, elle a considéré que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Dès lors que l'assemblée générale ayant renouvelé le mandat du syndic a été annulée, le tribunal judiciaire ne pouvait rejeter la demande d'un copropriétaire en restitution des honoraires perçus par le syndic (*Cass. 3e civ., 27 févr. 2025, n° 23-14.697, FS-B : JurisData n° 2025-001918 ; Loyers et copr. 2025, comm. 63, note Ch. Coutant-Lapalus*).

b) Prestations non comprises dans le forfait et pouvant ainsi donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire

§ 38 Liste limitative

La liste limitative des prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et pouvant ainsi donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1er de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du décret de 2005 modifié (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 29, al. 5*).

Six catégories de prestations particulières sont visées. Elles concernent :

- les réunions et les visites supplémentaires (préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; réalisation de visites supplémentaires de la copropriété) ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division (établissement 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) ;
- la gestion administrative et matérielle des sinistres (déplacements sur les lieux ; prise de mesures conservatoires ; assistance aux mesures d'expertise ; suivi du dossier auprès de l'assureur) ;
- les travaux et études techniques ;
- les litiges et contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement des créances auprès des copropriétaires (mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; suivi du dossier transmis à l'avocat) ;
- les autres prestations parmi lesquelles il y a : les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division) ; la

reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 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 contrat de syndic ; la constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; la constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; l'immatriculation initiale du syndicat ; les opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 .

§ 39 Révision de la liste des prestations particulières

L'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que la liste des prestations non comprises dans le forfait doit faire l'objet d'une concertation biennuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe, notamment, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

§ 40 Modalités de la rémunération

Le montant de la rémunération du syndic professionnel pour les prestations non comprises dans le forfait est librement négocié entre les parties. Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 précise néanmoins ce qui doit être stipulé au contrat pour les modalités de fixation de cette rémunération. On y relève ainsi que la rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles relatives aux travaux et études techniques, est calculée pour chacune d'elles soit en application du seul coût horaire appliqué au *prorata* du temps passé, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises, soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises. Cette rémunération s'entend hors frais d'envoi puisque l'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

En effet, selon le point 7.2.1, intitulé, de l'annexe 1 :

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au *prorata* du temps passé euro(s)/ heure hors taxes, soit... euro(s)/ heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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.

§ 41 Sanctions

Il résulte des dispositions de l'article 18-1 A, I, alinéa 4, que tout manquement aux règles

encadrant la rémunération du syndic professionnel est possible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euro(s) pour une personne physique et 15 000 euro(s) pour une personne morale.

c) Rémunération du syndic par un copropriétaire déterminé

§ 42 Frais imputables à un seul copropriétaire

Le contrat type impose également de préciser les frais et honoraires éventuellement imputables à un copropriétaire déterminé. Cette obligation peut sembler discutable, en raison de la qualité du débiteur, puisque le contrat de syndic lie le syndic au syndicat de copropriétaires de sorte que, en vertu du principe de droit commun de la relativité des conventions (*C. civ., art. 1165 devenu 1199*), il ne devrait pouvoir faire naître des obligations qu'entre les deux parties contractantes. Il convient d'ailleurs de rappeler que la Commission des clauses abusives a pu considérer que de telles clauses étaient abusives car portant atteinte à l'effet relatif des contrats et laissant croire à chaque copropriétaire qu'il est personnellement tenu au titre du contrat de syndic (*V. Recom. 11-01 relative aux contrats de syndic de copropriété : BOCCRF 26 mars 2012*). Cela dit, la règle édictée paraît opportune et défendable car il semble judicieux, voire important, que chaque copropriétaire soit informé, notamment lors de la désignation du syndic, des sommes que la loi (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10-1) et le décret (voir point 9 de l'annexe 1 au décret modifié n° 2015-342 du 26 mars 2015) autorise à facturer au seul copropriétaire concerné lorsque le syndic réalisera une ou des prestations déterminées :

L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10-1. - Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;
- d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10-1*)

Annexe 1 au décret modifié. - Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Établissement de l'état daté ;</p> <p>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, 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 380 euro(s) TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).</p>	

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du Code de la construction et de l'habitation)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>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 ;</p> <p>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).</p>	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (oposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	

Bibliographie

C. Atias

Dicopropriété : Edilaix, 2007

C. Atias et J.-M. Roux

Guide de la copropriété : Edilaix, 6e éd., 2017

C. Beddelem

Le nouveau contrat de syndic : Ann. loyers juin 2015, p. 129 et s

J.-R. Bouyeure

Commentaire du décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières : Rev. adm. 2015, p. 5 et s

P. Capoulade

Le contrat type de syndic de copropriété. À propos du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 : AJDI 2015, p. 479 et s

C. Chazelle

La transparence, L'information des copropriétaires : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 29 et s : De l'auto-régulation à la réglementation

Inf. rap. copr. avr. 2017, p. 17

C. Coutant-Lapalus

L'annulation partielle du contrat type de syndic. A propos de la décision du Conseil d'Etat du 5 octobre 2016 : Loyers et copr. 2016, alerte 87

C. Coutant-Lapalus

Les incidences de la réforme du droit de la copropriété sur le syndic de copropriété : Loyers et copr. 2020, dossier 2

C. Coutant-Lapalus , G. Gil , J. Lafond et A. Lebatteux

Copropriété : les nouvelles règles : LexisNexis, 2021

M. Dagneaux , A. Lebatteux Simon , D. Rodrigues , Y. Rouquet et M. Thioye

Code de la copropriété : Dalloz, 2025

P. Dechelette-Tolot

Le contrat type de syndic : Rev. loyers 2015, p. 21 et s

N. Figuière-Brocard

Mise en concurrence des syndics : le rôle du conseil syndical : Inf. rap. copr. 2017, p. 13 et s

L. Guégan

La mise en concurrence du contrat de syndic, après la loi Macron du 6 août 2015 : Loyers et copr. 2015, étude 14

J. Lafond , J.-M. Roux , G. Gil et P.-E. Lagraulet
Code de la copropriété : LexisNexis, 2024

P.-E. Lagraulet
Contrat de prestations de services et conflits d'intérêt : Ann. loyers 2020, p. 30 et s
Le syndic de copropriété : Edilaix, 2021

J. Laporte et M. Feferman
Le contrat type de syndic, Lorsque le Conseil d'Etat sanctionne le pouvoir réglementaire : AJDI 2017, p. 17

A. Lebatteux
Réforme de la copropriété : décryptage du décret et de l'arrêté du 2 juillet 2020 : Loyers et copr. 2020, étude 10

P. Lebatteux
Analyse du contrat type de syndic : Inf. rap. copr. mai 2015, p. 4

M. Parmentier
Présentation générale du contrat type de syndic : Gaz. Pal. 2015, n° 153, p. 5

M. Poumarède
Le contrat de syndic est-il toujours un mandat ? : Loyers et copr. 2020, focus 49

Y. Rouquet
Publication du contrat type de syndic de copropriété : AJDI 2015, p. 242 et s

J.-M. Roux
Le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières : premiers constats : Loyers et copr. 2015, étude 7

C. Savatié
Contrat de syndic : le difficile équilibre entre forfait " all inclusive " et contrat à la carte : AJDI 2013, p. 553

D. Tomasin et P. Capoulade
La copropriété : Dalloz Action, éd., 2021/2022

G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus
Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, préf. H. Périnet-Marquet

Annexe 1. Contrat type de syndic

§ 1

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 modifié du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application.

Entre les soussignés [.....parties] :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante...

Numéro d'immatriculation [.....]

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme [.....nom de famille, prénom] , agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du [.....]

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le [.....] auprès de [.....]

Et [.....]

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du [.....]

[Rayer les mentions inutiles.]

[Personne physique]

M/ Mme [.....nom de famille, prénom] , adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de [.....] sous le numéro [.....] et dont le numéro unique d'identification est [.....le cas échéant]

[Personne morale]

La société [.....forme, dénomination sociale]

Ayant son siège social à l'adresse suivante [.....]

Représentée par [.....] en qualité de [.....]

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [.....], sous le numéro [.....] et dont le numéro unique d'identification est [.....le cas échéant]

[Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce] :

Titulaire de la carte professionnelle mention [.....préciser] n° [.....], délivrée le [.....] par [.....]

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le [.....] auprès de [.....]

Titulaire d'une garantie financière conformément à l' article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le [.....] auprès de [.....], dont l'adresse est [.....]

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable [le cas échéant] :

L'organisme d'habitation à loyer modéré [.....forme, dénomination]

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante [.....]

Représenté(e) par M/Mme [.....nom de famille, prénom] , en qualité de [.....]

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967 .

Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon suppléative.

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 ne peut 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 celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

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 [.....] (dans la limite de trois ans maximum : article 28 du décret du 17 mars 1967).

Il prendra effet le [.....] et prendra fin le [.....] (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).

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) [le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable].

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

À la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la

date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédent le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

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 copropriété et transmission de pièces au conseil syndical

(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 : 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ; 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ; 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires).

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. À défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : [.....montant fixé par décret] euro(s) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965 , le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : [.....montant fixé par décret] euro(s) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

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 [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le mardi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le mercredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le jeudi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le vendredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le samedi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h.

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... h à... h et de... h à... h ;

Le mardi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le mercredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le jeudi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le vendredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le samedi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le mardi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le mercredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le jeudi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le vendredi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h ;

Le samedi de [.....] h à [.....] h et de [.....] h à [.....] h.

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 . À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de heure(s), avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical [rayer les mentions inutiles]. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

- 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 pour une durée de [.....] heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de [.....] heures à [.....] heures, par :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé(s).

[Rayer les mentions inutiles]

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent 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 :

[Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.]

- la préparation, convocation et tenue de [.....] assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de [.....] heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de [.....] heures à [.....] heures ;
- l'organisation de [.....] réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de [.....] heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.

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'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés [en application de l' article 18 de la loi du 10 juillet 1965 , cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel] ;
- 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 [.....] euro(s) hors taxes, soit [.....] euro(s) toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu [rayer la mention inutile] ;
- suivant la périodicité suivante [.....préciser le terme] .

Elle peut être révisée chaque année à la date du [.....] selon les modalités suivantes [optionnel].

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, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit [rayer la mention inutile] :

- de la somme de [.....] euro(s) (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

- 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 [rayer la mention inutile] :

- de la somme de [.....] euro(s) (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- 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 *prorata 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, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : [.....] euro(s)/ heure hors taxes, soit [.....] euro(s)/ heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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..... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de..... heures à..... heures	Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus :..... %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de..... heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (<i>rayer les mentions inutiles</i>), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété 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)	(Nota : Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

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

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées [rayer la mention inutile] :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de [.....] %.

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 aux 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 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.

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 hors taxes et toutes taxes comprises, en application du 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
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	

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	(Nota : Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	
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	
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	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	
L'immatriculation initiale du syndicat	

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 copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit [rayer les mentions inutiles] :

- forfait annuel [.....] euro(s) ;
- coût horaire [.....] euro(s)/ h ;
- autres modalités [.....préciser] .

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Établissement de l'état daté ;</p> <p>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, 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 380 euro(s) TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).</p>	
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)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p>	

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
	<p>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 ;</p> <p>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).</p>	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, 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 : [.....]

12. Compétence

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

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

Pour le syndic [.....] Pour le syndicat [.....]

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le [.....] à [.....]

Le syndicat Le syndic

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.	<p>a) Établissement de l'ordre du jour ;</p> <p>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 .</p>
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	<p>a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.</p>
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (oposant ou défaillant) ;</p> <p>b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	<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>	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	<p>III-7° Comptabilité du syndicat.</p> <p>III-8° Comptes bancaires.</p> <p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p>	<p>a) Établissement 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) Établissement 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>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 .</p> <p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget 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>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	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, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</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) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Établissement 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>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détection et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges,</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>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 oeuvre, 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) Élaboration 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 copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance 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</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Établissement 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>
V. - Assurances	<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 dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p>	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

NOTA : se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

Annexe 2. 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	<p>1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</p> <p>2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;</p> <p>3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</p>

PRESTATIONS	DÉTAILS
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété 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 ; 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 ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 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 ; 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 ;

PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat ;</p> <p>19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l' article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 .</p>

NOTA : conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.