

CONTRAT DE SYNDIC LES TOURS VIEILLES

12, 12 bis, 12 ter, 14, 14 bis rue de Tourvielle 69005 Lyon

CONDITIONS SPECIFIQUES

1. IDENTIFICATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES : Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Lyon 5°, Les Tours Vieilles, 12 à 14 bis rue de Tourvielle représenté par M. Alain Blaine agissant en exécution de la décision adoptée par l'assemblée générale du 1^{er} Avril 2009, ci-après dénommé « le Syndicat », Inscrit dans le registre des mandats sous le n° 235.

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE : La rémunération forfaitaire du Syndic correspondant aux prestations courantes, fixée à l'article 5.1 des Conditions Spécifiques, est établie en fonction du descriptif de l'immeuble ci-dessous. Toute modification en cours de contrat entraînera immédiatement la modification des honoraires suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-dessous.

Eau chaude	OUI	Digicode	OUI
Chauffage collectif	OUI	Interphone	OUI
Compteurs individuels d'eau	OUI	Vidéophones	NON
Climatisation	NON	Ventilation forcée	OUI
Ascenseurs ou monte-charge	OUI	Vide-ordures	OUI
Adoucisseur ou détartreur d'eau	NON	Surpresseur	NON
Piscine ou Bassin	NON	Espaces verts	OUI
Antennes T.V. – Circuit T.V.	OUI	Tennis	NON
Immeuble de grande hauteur		NON	
Employés d'immeubles, Concierge, Jardinier, Garde		OUI	
Nombre de lots principaux	67	Nombre de lots secondaires	149 (y compris garages & parkings)
Nombre garages, emplacements stationnement		82	

3. DUREE DU CONTRAT : Le présent contrat est conclu pour une durée d'une année et trois mois.

Il commencera le 1^{er} Avril 2009 pour se terminer le jour de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2009.

4. MISSION DU SYNDIC – PRESTATIONS PARTICULIERES ET HONORAIRES CORRESPONDANTS :

Outre les prestations courantes, le Syndic est amené pour remplir l'ensemble de ses missions à effectuer des prestations particulières qui ne relèvent pas de la gestion courante. La liste de ces prestations ainsi que leurs honoraires correspondants est détaillée ci-dessous :

Tarif des vacations: (à la charge du syndicat ou du copropriétaire concerné)

Heures ouvrables Responsable ou cadre	55.00 Euros H.T.
En dehors des heures ouvrables	70.00 Euros H.T.
Après 20 Heures	90.00 Euros H.T.

Honoraires sur travaux: (à la charge du syndicat) 1 % H.T. du montant T.T.C.
En cas de travaux décidés par l'assemblée générale, ou en cas d'urgence, approuvés ultérieurement:
(Gestion financière du dossier, présence aux réunions de chantier, présence à la réception des travaux)

Recouvrement des impayés: (à la charge du copropriétaire concerné)

Première relance	6.69 Euros H.T.
Mise en demeure	11.71 Euros H.T.

Assemblée Générale Supplémentaire : (à la charge du syndicat) 200.00 Euros H.T.

Diffusion du carnet d'entretien : (à la charge du copropriétaire concerné)

Droit fixe	40.00 Euros H.T.
------------	------------------

JA

Frais en cas de mutation: (à la charge du copropriétaire vendeur)
Honoraires à la charge du vendeur 150.00 Euros H.T.
(questionnaire, arrêté de compte, frais de dossier, prise en compte, communications avec intermédiaires)

Photocopies : (à la charge du syndicat ou du copropriétaire concerné)
Plus de 10 unités 0.35 Euros H.T.

Fourniture de l'état des dépenses locatives :
(à la charge du copropriétaire concerné) 28.00 Euros H.T.

Gestion d'un compte bancaire séparé: (à la charge du syndicat)
Droit fixe 350.00 Euros H.T.
Droit proportionnel (par unité de compte) 8.00 Euros H.T.

Frais et débours: (à la charge de chaque copropriétaire)
Le syndic aura droit au remboursement par le syndicat, des frais et débours engagés pour le compte de ce dernier, moyennant la somme forfaitaire annuelle de 5.35 Euros TTC par lot (frais d'affranchissements postaux et de téléphone, papeterie (hors tirage des comptes), informatique, achats de registres comptables, livres, documents ou abonnements, tirages de procès verbaux,...).

5. REMUNERATION – HONORAIRES :

5.1 Honoraires correspondant à la gestion courante : (facturation forfaitaire)

Hors Taxes : 8670.57
T.V.A. 19,6 % : 1699.43
T.T.C : 10370.00

5.2 Honoraires pour les prestations particulières : Les honoraires des prestations particulières ne sont pas compris dans le forfait ci-dessus. Ils sont détaillés avec la liste des prestations particulières définies à l'article 4 ci-dessus.

5.3 Révision des honoraires : Les honoraires de gestion courante ainsi que les honoraires pour prestations particulières pourront être révisés chaque année comme suit : Augmentation proportionnelle à l'augmentation de l'indice du second trimestre connu le 1^{er} Janvier, du coût de la construction publié par l'INSEE ou décision de l'assemblée générale

5.4 Reddition de comptes : La reddition de comptes interviendra tous les ans à la date arrêtée au 31 Décembre.

6. **HEURES OUVRABLES** : Les heures ouvrables s'entendent de 8 H 30 à 12 H et de 13 H 30 à 18 H 00. Les assemblées générales et les réunions du conseil syndical prévues à l'article 4 des Conditions Générales (§I-4-6 et §I-2-2) du présent contrat se tiendront pendant les heures ouvrables énoncées ci-dessus.

7. PLACEMENT DES FONDS DU SYNDICAT :

- **Compte courant du syndicat** (Cochez l'option retenue par l'assemblée générale)
 Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic dépose toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du Syndicat.
 Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à la décision de l'assemblée générale en date du 1^{er} Avril 2009, le Syndic est autorisé à déposer toutes les sommes ou valeur reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un compte unique ouvert au nom du Syndic.

- **Compte bloqué du syndicat (fonds de réserve)** : Les provisions spéciales ou fonds de réserve (art. 35-5 du décret du 17/03/1967) votés par l'assemblée sont déposés sur un compte ouvert à cet effet. Les produits ou charges financiers sont affectés au Syndicat.

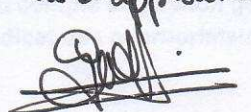
8. **ELECTION DE DOMICILE** : Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile, pour le Syndic : 9 rue de La Platière 69001 Lyon, pour le Syndicat : 12 à 14 bis rue de Tourvielle 69005 Lyon

Fait au cabinet du Syndic, en deux exemplaires, en application de l'article 1325 du code civil, dont l'un a été remis au signataire représentant le Syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le Syndic.

A Lyon, le 14 Avril 2009

LE SYNDIC

Mention manuscrite
« lu et approuvé »

lu et approuvé


POUR LE SYNDICAT

Mention manuscrite
« lu et approuvé »

CONDITIONS GENERALES

DEFINITION DES PARTIES : Le contrat est conclu entre le Syndicat des copropriétaires et le Syndic, ainsi définis :

SYNDICAT : Il s'agit du Syndicat désigné à l'article 1 des Conditions Spécifiques.

SYNDIC : Régie GINON SARL, administrateur d'immeubles – syndic de copropriété, ayant son siège social à Lyon 1^{er}, 9 rue de la Platière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n°B 408 832 616, représentée par Monsieur Guillaume GINON en sa qualité de gérant, titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° 96.481, délivrée par la préfecture du Rhône, garanti pour un montant de 2.600.000 € par SOCAMAB ASSURANCES 128 rue de la Boétie 75008 PARIS contrat n° 00539, assuré(e) en responsabilité civile professionnelle, sous le n° de police 41.335.634.CNABD0410 par A.G.F. Cabinet VERSPIEREN, membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB) – 53 rue du Rocher 75008 PARIS ;
dénommé « le Syndic » ,

1. OBJET DU CONTRAT : Le Syndicat confie au Syndic, qui accepte, les fonctions de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 modifiés, aux clauses et conditions énoncées au présent contrat.

2. FORMATION DU CONTRAT : Le présent contrat est constitué par les Conditions Spécifiques et par les Conditions Générales qui sont consenties et acceptées par les contractants.

3. DUREE DU CONTRAT

3.1 La durée ainsi que la date d'effet du contrat sont fixées à l'article 3 des Conditions Spécifiques.

3.2 Le Syndic ne pourra être révoqué pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du Syndic et de l'assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le Syndic pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, le Président du conseil syndical, ou à défaut, chaque copropriétaire. Dans ce cas, il lui appartiendra de convoquer en temps utile l'assemblée générale pour lui notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur avant la cessation de ses fonctions.

4. MISSION DU SYNDIC – PRESTATIONS COURANTES : Les prestations de gestion courante listées ci-dessous sont strictement identiques à la liste établie par le Conseil National de la Consommation dans son avis du 27 septembre 2007.

I ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

I-1 Elaboration, envoi convocation, documents à joindre à convocation et projets de résolutions *

I-2 Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – Objet de la réunion

I-2-1 Etablissement de l'ordre du jour

I-2-2 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat

I-3 Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965

I-4 Tenue de l'Assemblée Générale

I-4-1 Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs

I-4-2 Tenue du registre des procès-verbaux

I-4-3 Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire

I-4-4 Envoi et notification du procès-verbal *

I-4-5 Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux

I-4-6 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

II COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE

II-1 Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

- II-1-1 Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
- II-1-2 Établissement du budget prévisionnel
- II-2 Compte Copropriétaire
- II-2-1 Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- II-2-2 Tenue des comptes des copropriétaires
- II-2-3 Appel des provisions sur budget prévisionnel *
- II-2-4 Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic
- II-3 Compte Fournisseurs – Factures
- II-3-1 Vérification et paiement des factures
- II-4 Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- II-5 Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

III ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

III-1 Archives du syndicat

- III-1-1 Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC
- III-1-2 Transmission des archives au syndic successeur.
- III-1-3 Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

III-2 Conseil Syndical – Obligations administratives

- III-2-1 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat *
- III-2-2 Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire

III-3 Entretien et maintenance

- III-3-1 Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat
- III-3-2 Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- III-3-3 Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires.
- III-3-4 Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
- III-3-5 Appels d'offre, 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 n° 67-223 du 17 mars 1967
- III-3-6 Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

IV ASSURANCES

- IV-1 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
- IV-2 Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
- IV-3 Règlement des indemnités aux bénéficiaires

V GESTION DU PERSONNEL

- V-1 Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)**
- V-2 Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants**
- V-3 Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié**
- V-4 Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie**.
- V-5 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.**
- V-6 Attestations et déclarations obligatoires **
- V-7 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité.**
- V-8 Mise en place du DUERSST et mise à jour.**
- V-9 Gestion de la formation du personnel du syndicat.**

VI DIVERS : Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

(*) Ces prestations s'entendent hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

(**) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires

5. REMUNERATION – HONORAIRES

- 5.1. Pour les prestations courantes définies ci-dessus, le Syndic aura droit aux honoraires annuels fixés à l'article 5.1 des Conditions Spécifiques.
- 5.2. Pour les prestations particulières, le Syndic aura droit aux honoraires prévus à l'article 4 des Conditions Spécifiques.
- 5.3. Les honoraires et frais fixés toutes taxes comprises (TTC) par le présent contrat pourront être modifiés en cours d'exercice dans l'éventualité d'une modification du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) dont l'incidence sera répercutée en plus ou en moins sur les prix et frais TTC annoncés.
- 5.4 Le Syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

6. LES ENGAGEMENTS DE VOTRE SYNDIC CNAB : Le Syndic, en tant qu'adhérent de la CNAB, s'engage à respecter :

- le code de déontologie des Administrateurs de Biens de la CNAB en date du 24 septembre 1999.
- la charte de responsabilité globale liée au développement durable signée par la CNAB le 9 novembre 2007.
- les recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

De même, le Syndic s'engage expressément à solliciter l'accord de l'assemblée générale avant la signature de toute convention visée à l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

7. LITIGES : En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera compétente.

Avant toute saisine du juge, la CNAB peut être contactée par courrier au 53 rue du Rocher 75008 PARIS.

1
A