



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Contrat de syndic de copropriété :

Description : Le décret du 26 mars 2015 vise à améliorer la gestion des copropriétés. Ce décret a été pris en application de l'article 55 de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui met en place un modèle type de contrat de syndic. Conformément au décret précité, tout contrat de syndic conclu ou renouvelé après le 1^{er} juillet 2015 devra respecter ce modèle type. Le décret impose des clauses obligatoires telles que :

- Les missions du syndic ;
- La durée du contrat ;
- La désignation du syndic ;
- La révocation du syndic ;
- La démission du syndic ;
- Une fiche synthétique de copropriété ;
- Les prestations et les modalités de rémunération du syndic professionnel ;
- Le forfait : son contenu, la tenue de l'assemblée générale annuelle, les prestations optionnelles et particulières, modalités de rémunération etc. ;
- Les frais et les honoraires imputables aux seuls copropriétaires.

Le décret énumère également les prestations de gestion courante ainsi que les prestations particulières. Il indique par ailleurs la possibilité pour certaines prestations particulières d'être rémunérées en complément du forfait. Notre contrat d'engagement :

D'UNE GESTION SUR MESURE AVEC DES VISITES REGULIERES :

- Compte rendu de réunions adressées à l'ensemble des copropriétaires et du conseil syndical
- Une gestion de proximité, avec 2 agences à votre disposition à **Nice ouest une au Port de Nice**
- **Un interlocuteur unique** sans turn-over, le directeur d'agence sera votre gestionnaire
- Une disponibilité en relation directe avec le gestionnaire par mail et par téléphone portable.
- Une mise en concurrence systématique des contrats
- Choix des prestataires avec le conseil syndical
- Site internet dédiée à votre résidence
- Envoi sécurisé par mail PV et Convocation
- 12 Visites par an sur la résidence, pour s'assurer de la bonne tenue de la résidence

Un interlocuteur unique à votre service :

Directeur d'Agence

Michel CANCELLARA

tel : 06.22.824.999 mail : michel.cancellara@fit-immobilier.com



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Contrat de syndic de copropriété :

Entre les soussignés

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence :

Numéro d'immatriculation

Représenté pour le présent contrat par Mme ou MR, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du

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

Et, d'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du ;

Si le syndic est une personne physique :

~~[Madame/ Monsieur] [Nom et Prénom], [adresse du principal établissement], exerçant en qualité de syndic [professionnel/ bénévole/ coopératif] immatriculé au registre du commerce et des sociétés de [ville] sous le numéro [numéro], et dont le numéro unique d'identification est [numéro].~~

Si le syndic est une personne morale :

La SARL FIT ayant son siège social à l'adresse suivante 1 ave de la Lanterne à Nice et représentée par Mr CANCELLARA Michel en qualité de gérant, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 342698008 RCS. Titulaire de la Cartes Professionnelles n° CPI 06052018000027009 – Délivrées par la Chambre de Commerce de Nice. Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 16/12/2015 auprès de ALLIANZ numéro de contrat 55737157. Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 01/01/2017 auprès de CEGC 16 rue Hoche 92919 La Défense Cedex

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable :

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré [forme juridique et dénomination sociale];~~

~~Exerçant en tant que syndic de droit conformément à l'article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation ayant son siège à [adresse], représenté par [Madame/ Monsieur] [Nom & Prénom] en qualité de [qualité].~~

Les parties conviennent ce qui suit :

Préambule

Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967, sont applicables au présent contrat de mandat. Sont appliqués de manières supplétives les articles 1984 et suivants. Le syndic professionnel est soumis à la loi du 2 janvier 1970 ainsi qu'au décret n° 72-678 en date 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. Conformément à l'article 66 du décret en date du 20 juillet 1972, 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.

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le **siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice**, immatriculé sous le numéro de **SIREN 342 698 008 au RCS de Nice**, représentée par **M' CANCELLARA Michel**, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. **Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009** délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. **Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC** situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le **numéro de police 29091GES201**, de ladite société.



I M M O B I L I E R

Gestion Location Transaction Syndic

Article 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.

Article 2 – Durée du contrat

Le présent contrat est conclu par les parties pour une durée de 1 AN.

Il prendra effet le et prendra fin le

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

Article 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).

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.

Article 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.

Article 5 – Nouvelle désignation du syndic

À la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires désigne le 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 précédant 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 conformément aux conditions posées par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 6 – Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical

Article 6.1 – Fiche synthétique de copropriété

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété conformément à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965. La fiche synthétique regroupe 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.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) € 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 syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Article 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) € 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.

Article 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 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le mardi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le mercredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le jeudi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le samedi sur rendez-vous.

Sauf en cas d'urgence, l'accueil physique/ téléphonique relatif aux démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectue aux jours et heures suivantes :

- Le lundi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le mardi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le mercredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le jeudi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ;
- Le samedi de sur rendez-vous.

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 conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Article 7.1 – Le forfait

Article 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. Sont exclues du forfait les 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 impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Les parties conviennent de la réalisation, au minimum, devisite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heures, [avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport~~], [en présence du président du conseil syndical/ ~~hors de la présence du président du conseil syndical~~. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. (aucun dépassement d'horaire sera facturé lors des visites)

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.

Article 7.1.2 – Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Conformément à l'accord des parties, l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures par le syndic/ un ou plusieurs préposé(s).

Article 7.1.3 – Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties par le présent contrat, les parties pourront expressément inclure dans le forfait convenu l'une ou plusieurs des prestations suivantes :

S'il s'agit de l'organisation d'assemblées générales :

- La préparation, convocation et tenue de ...[d'une/ ~~de plusieurs~~] assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 12 heures ;

S'il s'agit de l'organisation de réunion(s) avec le conseil syndical :

- L'organisation de 0 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Article 7.1.4 – Prestations pouvant être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires par décision spéciale prise aux conditions fixées par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut :

- Dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ;
- 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.

Article 7.1.5 – Modalités de rémunération

Par le présent contrat, le syndic perçoit une rémunération forfaitaire annuelle d'un montant de euros hors taxe, soit € euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable [~~d'avance~~/ à terme échu] suivant la périodicité suivante MENSUELLE. Elle peut être révisée chaque année à la date de l'assemblée générale annuelle selon les modalités suivantes (optionnelles). 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.

Si la somme des frais d'archivage est fixée dans le présent contrat :

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 de la somme de 18.50 euros dès à présent fixée par les parties.

Si la somme des frais d'archivage est fixée par facture :

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 : de la somme de 22.20 € toutes taxes comprises ~~effectivement 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 *pro rata temporis* de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Article 7.2 – Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

Article 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'elle : La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée en application du seul coût horaire ci-après, **appliqué au prorata du temps passé : 58.33 euros/ heure hors taxes, soit 70 euros/ heure toutes taxes comprises.**

Soit en application du tarif forfaitaire total convenue par les parties, exprimé hors taxes et toute taxes comprises. La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière. 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	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures , à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures	15,00 / lot	18,00 / lot
	Avec un forfait minimum de	
	300,00	360,00
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure , par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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 (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	



IMMOBILIER



Gestion Location Transaction Syndic

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)	HT	TTC
	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 3 vacations. 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	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 2 vacations	

Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
Les déplacements sur les lieux	HT	TTC
	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La prise de mesures conservatoires	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées ~~[sans majoration]~~ au coût horaire de 65 € HT soit 78 € TTC après les horaires de bureau.

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.

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice, immatriculé sous le numéro de SIREN 342 698 008 au RCS de Nice, représentée par M^r CANCELLARA Michel, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police 29091GES201, de ladite société.



I M M O B I L I E R

Gestion Location Transaction Syndic

Article 7.2.5 – Prestations relatives aux travaux et études techniques

L'article 44 du décret du 17 mars 1967 énumère les travaux pouvant 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.

Aux termes de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité. 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.

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	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	12,5	15,00
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)	125,00	150,00



IMMOBILIER



Gestion Location Transaction Syndic

Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1
---	--

Article 7.2.7 – Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 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)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un forfait minimum de : 166,66 200	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un forfait minimum de : 208,33,00 250,00	

L'immatriculation initiale du syndicat		
De 2 à 20 lots	125,00	150,00
De 21 à 100 lots	208,33	250,00
Au-delà de 100 lots	291,66	350,00

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice, immatriculé sous le numéro de SIREN 342 698 008 au RCS de Nice, représentée par M^r CANCELLARA Michel, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police 29091GES201, de ladite société.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

Article 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.~~

Article 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	
		HT	TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	12,5	15,00
	Relance après mise en demeure	20,83	25,00
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	141,67	170,00
	Frais de constitution d'hypothèque	166,67	200,00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	166,67	200,00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	166,67	200,00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	166,66	200
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'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) :	291,66	350,00
	(Nota. – Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement et l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article	125,00	150,00



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

	10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380€ TTC).		
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	41,66	50,00
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)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	12,50	15,00
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	12,50	15,00
	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	41,66	50,00
	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).	12,50	15,00
	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	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation et l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou	HT 15€/lot
		Avec un forfait minimum de	



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	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 copropriétaire (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)	300€	360€
---	---	------	------

Article 10 – Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

Article 11 – Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : au plus tard dans les 6 mois après la date de clôture des comptes.

Article 12 – Compétence juridictionnelle

La juridiction du lieu de situation de l'immeuble est compétente pour tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat.

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

Pour le syndic : 1 avenue de la lanterne 06200 Nice

Pour le syndicat :

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat

Le syndic

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice, immatriculé sous le numéro de SIREN 342 698 008 au RCS de Nice, représentée par M^r CANCELLARA Michel, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police 29091GES201, de ladite société.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction 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.	a) Établissement de l'ordre du jour ; 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.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice, immatriculé sous le numéro de SIREN 342 698 008 au RCS de Nice, représentée par M^r CANCELLARA Michel, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police 29091GES201, de ladite société.



IMMOBILIER



Gestion Location Transaction Syndic

		<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 (opposant ou défaillant) ;</p> <p>b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.</p>
II. - Conseil syndical	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) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. -Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<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 <u>décret n° 2005-240 du 14 mars 2005</u> ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	III-8° Comptes bancaires.	<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 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au 1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice, immatriculé sous le numéro de SIREN 342 698 008 au RCS de Nice, représentée par M^r CANCELLARA Michel, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police 29091GES201, de ladite société.



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

	copropriétaire.	<ul style="list-style-type: none"> b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	<ul style="list-style-type: none"> a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	<ul style="list-style-type: none"> 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.
IV- Administrati on et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<ul style="list-style-type: none"> a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; 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) ; c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au <u>décret n° 2001-477 du 30 mai 2001</u> ; d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

		<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>
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, 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 œuvre, 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</p>



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

		<p>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 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	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI.- Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	



IMMOBILIER

Gestion Location Transaction Syndic

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

La société **FRANCO-ITALIENNE DE TRANSACTION, SARL** au capital de 8384€, dont le siège social est situé au **1 Ave. de la Lanterne 06200 Nice**, immatriculé sous le numéro de **SIREN 342 698 008** au RCS de Nice, représentée par **M^r CANCELLARA Michel**, en qualité de gérant ; dûment habilitée à l'effet des présentes. **Titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 065 2018 000 027 009** délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur. **Adhérent à la FNAIM sous le numéro 909458. Titulaire d'une garantie financière auprès de la CGEC** situé 16 rue Hoche, 92919 La Défense sous le numéro de police **29091GES201**, de ladite société.