

# Cabinet D. Nardi

ADMINISTRATEURS DE BIENS : C. NARDI – A. TARPI

**BUREAUX : 11 RUE GUBERNATIS – 06048 NICE Cedex 1**

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 – LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 42 – VENTES : 04 92 47 71 41  
www.cabinetnardi.com

**M. BLONDEAU**  
**2 Bis, rue Paganini**  
**06000 NICE**

eddy.blondeau@yahoo.fr

CN/BB

Nice, le 25 avril 2016

**Référence :**

**CI- 2 BIS RUE PAGANINI - 06000 NICE**

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, nous avons l'honneur de vous soumettre la candidature du Cabinet D. NARDI aux fonctions de Syndic de la Communauté Immobilière citée en référence.

Le Cabinet D. NARDI établi depuis 1977 à Nice, 11 rue Gubernatis, exerce les activités de Syndic, Administration de biens, Transactions immobilières, Locations, Gestion avec garantie des loyers.

En qualité de Syndic, nous gérons des Copropriétés de tailles variées allant de quelques lots à près de 300 lots pour les plus importantes. L'ensemble du portefeuille dépasse les 9 000 lots gérés pour une garantie financière de 5 340 000 €uros.

Comme mentionné sur en-tête de la présente, nous sommes titulaires des cartes professionnelles 1087 T et 667 G, délivrées par la Préfecture des Alpes Maritimes.

Nous sommes en outre Membres actifs de la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM) et par conséquent :

- ☞ Les fonds déposés à notre Cabinet sont GARANTIS par la Caisse de Garantie FNAIM,
- ☞ Les Membres de notre équipe et nous-mêmes suivons une formation professionnelle continue,
- ☞ Notre Cabinet est informé immédiatement des évolutions des différents aspects juridiques qui encadrent le métier de Syndic,
- ☞ Nous sommes signataires de la Charte du Syndic, établie avec les Associations de Copropriétaires, et mettons en œuvre les différentes recommandations de la Commission sur la Copropriété,
- ☞ Notre contrat suit les recommandations du Conseil National de la Consommation du 27 mai 2007,

La Direction de la SARL D.NARDI est assurée par Messieurs **Alain TARPI** et **Christophe NARDI**, tous deux Co-gérants.

Il y a un magasin au rez-de-chaussée, des bureaux aux premier et deuxième étages.

Plusieurs numéros de téléphone sont à votre disposition, et chaque Syndic possède sa ligne directe de Secrétariat, ainsi qu'un fax et une adresse mail.

D'un point de vue administratif, notre numéro RCS est NICE 77 B 409 et notre SIRET 310 777 065 00015.

Les titulaires de la carte professionnelle enregistrée sous le numéro 667 G sont Messieurs Christophe NARDI et Alain TARPI.

Le Cabinet a été créé en 1977 par Monsieur Daniel NARDI, parti depuis à la retraite, et a été racheté par les deux Co-gérants ci-dessus cités.

Le Capital est de 7 500,00 Euros, l'Actionnaire est une SAS.

Notre Cabinet est une Structure indépendante, n'ayant aucun lien proche ou lointain avec un quelconque Groupe.

La Banque de dépôt est le CREDIT MUTUEL, qui pour information, n'est pas la même banque que celle que nous utilisons pour les comptes du Cabinet.

Il y a une véritable différenciation entre l'activité et les comptes propres du Cabinet qui sont donc gérés dans une banque différente.

L'effectif de la Société est de 25 personnes, dont l'essentiel est affecté à l'activité de Syndic qui représente 70 % de l'activité totale (20 % pour la Gérance et 10 % pour la Transaction).

Nous avons organisé notre activité de sorte que le Gestionnaire soit vraiment la pierre angulaire des contacts sur place de l'Immeuble.

C'est le Gestionnaire qui se déplace personnellement à l'Immeuble, tient les Assemblées Générales des Copropriétaires, suit les procédures en cours, assiste aux expertises d'assurance, assure les rendez-vous de chantier à l'Immeuble, reçoit les courriers et y répond également, rappelle les personnes qui se seraient mises en relation avec le Cabinet.

Les autres salariés du Cabinet ont leur rôle à jouer, raison pour laquelle chaque Gestionnaire travaille avec une Assistante qui assure tant l'accueil téléphonique que physique, et une force de huit comptables gèrent la comptabilité de l'ensemble du portefeuille, chaque Gestionnaire ayant également un Comptable dédié.

Vous aurez compris de ce qui précède que nous n'avons pas de visiteurs d'Immeubles, préférant précisément que le Gestionnaire soit au contact de l'intégralité des problèmes qui concernent l'Immeuble, et soit donc en mesure de répondre à toutes les interrogations qui pourraient lui être posées.

Le Conseil Syndical est avisé de toute action et/ou correspondance relatives au fonctionnement de la Résidence, renégociations des contrats, suivi des " dossiers sensibles ". Nous n'imposons aucune Entreprise et sommes à l'écoute des Copropriétaires.

Nous sommes à la disposition de notre Clientèle et joignables téléphoniquement TOUS LES JOURS, du lundi au vendredi de 9 à 12 heures et de 14 à 17 heures, à l'exception du mercredi après-midi et jusqu'à 16 heures le vendredi après-midi.

Le Cabinet est exceptionnellement fermé l'après-midi aux mois de juillet et août.

Le Service comptable assure une permanence au Cabinet, pour tout renseignement sur les comptes, sans rendez-vous, du lundi au vendredi de 9 à 11 h 30 et de 14 à 17 heures, à l'exception du mercredi après-midi et jusqu'à 16 heures le vendredi (uniquement le matin aux mois de juillet et août).

Vous pouvez également laisser un message sur le répondeur de la permanence comptable (☎ 04 92 47 71 40) ou poser toutes vos questions par mail (✉ [compta@cabinetnardi.com](mailto:compta@cabinetnardi.com)).

Les comptes des Copropriétaires peuvent être consultés via Internet.

Sont compris notamment dans les honoraires de gestion courante : la préparation et la tenue de l'Assemblée Générale annuelle, la rédaction du procès-verbal, la tenue de la comptabilité, la recherche de fournisseurs, le suivi de l'entretien auprès des Entreprises, la présentation des comptes, le suivi des impayés jusqu'à la mise en demeure, la situation financière, l'exécution et le suivi des résolutions prises en Assemblées Générales ; le cas échéant, un honoraire pour prestation particulière pourra être facturé dans les conditions prévues au contrat ci-joint.

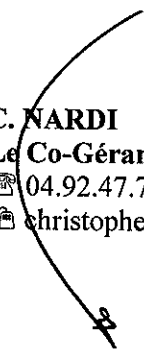
En ce qui concerne nos honoraires de gestion courante, nous vous proposons, compte tenu du fait que nous gérons de nombreux Immeubles à proximité du vôtre, de les fixer à un taux préférentiel de **4.180 € HT, pour une trésorerie gérée en compte séparé.**

Notre cabinet a l'habitude de gérer de grandes Copropriétés, et à cet effet dispose de la surface de personnel suffisante, tant aux postes de Secrétaires que Comptables.

Nous gérons de nombreux Immeubles proches géographiquement du vôtre, et tenons à votre disposition les coordonnées des Présidents des Conseils Syndicaux pour solliciter leur avis sur le sérieux et le dévouement de notre Cabinet à satisfaire notre Clientèle.

Nous restons à votre entière disposition dans l'hypothèse où le Conseil Syndical souhaiterait nous rencontrer dans nos Bureaux, ou sur place, à votre Résidence.

Veillez croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos salutations dévouées.



**C. NARDI**  
**Le Co-Gérant**  
☎ 04.92.47.71.45  
✉ [christophe.nardi@cabinetnardi.com](mailto:christophe.nardi@cabinetnardi.com)

**PJ : Modèle de contrat de Syndic**

**LRAR**

**Lettre Recommandée A.R.**

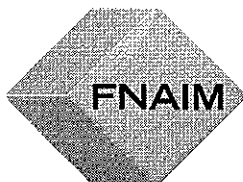
**ADDITIF A ORDRE DU JOUR**

Madame, Monsieur,

En application de l'Article 10 du Décret du 17 Mars 1967, je demande d'inscrire à l'Ordre du Jour de notre prochaine Assemblée Générale les questions suivantes :

- Nomination aux fonctions de Syndic de la Résidence sise **2 BIS, rue Paganini à NICE**, du Cabinet NARDI (proposition et contrat de Syndic joints).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



# CONTRAT TYPE DE SYNDIC « TOUT SAUF »

(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 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

### 1. D'une part :

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

**CI- 2 BIS RUE PAGANINI - 06000 NICE**

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 :

COMPAGNIE ASSURANCE – Police n° .....

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

-

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) :

**SARL D. NARDI**

Ayant son siège social à l'adresse suivante :

**11 RUE GUBERNATIS 06048 NICE CEDEX 1**

Représentée par **CHRISTOPHE NARDI** en qualité de GERANT

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **NICE**, sous le numéro **77 B 409** et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) **31077706500015**

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée règlementant 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 **Gestion Immobilière n° 667G** délivrée le **01/08/2011** par **PREFECTURE DES A.M.**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le **01/01/2015** auprès de **COVEA RISKS**, dont l'adresse est : **19-21 allées de l'Europe 92 616 CLICHY CEDEX** sous le numéro **127100482**, contrat couvrant la zone géographique suivante : **Territoire français.**

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le **01/01/2015** auprès de **GALIAN**, dont l'adresse est : **89 RUE DE LA BOETIE – 75008 PARIS 8**, pour un montant de **5340000.00 €**, contrat couvrant la zone géographique suivante : **Territoire français.**

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'**ADMINISTRATEURS DE BIENS** obtenu en France et visé ci-dessus

Numéro individuel d'identification à la TVA : **FR9031077706500015**

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : \_\_\_\_\_

Si le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques, des sociétés financières ou des entreprises, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s) :

\_\_\_\_\_

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 supplétive.

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<sup>(1)</sup>..... Mois

Il prendra effet le ...../...../.....et prendra fin le<sup>(2)</sup> ...../...../.....

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

## **3. Révocation du syndic**

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)<sup>(3)</sup>.

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

## **4. Démission du syndic**

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **5. Nouvelle désignation du syndic**

A 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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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<sup>(4)</sup>**

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 0.10 € TTC par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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



## **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 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 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 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi de 9 h à 12 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

### **Accueil téléphonique :**

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

Le mercredi de 9 h à 12 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 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. 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 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1/2 heure, avec ~~réda~~ction 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 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 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.

### **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'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat<sup>(5)</sup> ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés<sup>(6)</sup> ;
- 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 4.180 € hors taxes, soit 5.016 € toutes taxes comprises.



Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date du 01 Janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

Les tarifs pour prestations particulières définis au présent contrat s'appliquent pour toute facturation établie dans le courant de l'année 2015. Ces tarifs seront automatiquement révisés au 1er Janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers selon la formule :  $H = H_0 * (IRL^{2T}/IRL_0^{2T})$ . La même formule sera appliquée sur la rémunération forfaitaire pour gestion courante en cas d'une durée de mandat supérieure à 12 mois.

$H$  = Honoraire révisé HT –  $H_0$  = Honoraire de base –  $IRL^{2T}$  = Valeur de l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre au mois de la révision –  $IRL_0^{2T}$  = Valeur de l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 de référence = 125.15.

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 \_\_\_\_\_ € (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 \_\_\_\_\_ € (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 est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 83.34 €/ heure hors taxes, soit 100.01 €/heure toutes taxes comprises ;
- soit 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)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues</b>
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 18 heures	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : <b>200.00 %</b> <b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
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	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

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

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues</b>
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.) <b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>



#### 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	VACATION <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
La prise de mesures conservatoires	VACATION <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
L'assistance aux mesures d'expertise	VACATION <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	VACATION <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

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 200.00 %.

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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

#### **7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues</b>
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
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)	<b>200.13 € TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

### 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	<b>VACATION</b> (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) <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
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	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
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	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
L'immatriculation initiale du syndicat	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

### 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (sans objet dans le cas d'un syndic 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 \_\_\_\_\_ €
- coût horaire \_\_\_\_\_ €/h
- autres modalités (préciser) :

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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 ;	<b>29.99 € TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Relance après mise en demeure ;	<b>12.90 € TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Frais de constitution d'hypothèque ;	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	<b>VACATION</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement 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 _____)	<b>336.32 € TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	<b>100.01 € TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	<b>67.27€ TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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 ;	<b>67.27€ TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	<b>67.27€ TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	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 ;	<b>138.44€ TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>
	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).	<b>67.27€ TTC</b> <i>Prix révisables selon les mêmes modalités que celles définies au point 7.1.5</i>

## 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.

## 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **ANNUELLE**

## 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 **11 RUE GUBERNATIS 06048 NICE CEDEX 1**

Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Mots nuls \_\_\_\_\_  
Lignes nulles \_\_\_\_\_

Le syndicat

Le syndic  
**D. NARDI** Gestionnaire Immobilier  
C. NARDI - A. TARPI  
11, Rue Gubernatis - 06000 NICE  
Tél. 04 92 47 71 43

*(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).*

*(2) 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. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)*

*(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.*

*(4) 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.*

*(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.*

*(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.*

## 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) Etablissement 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) Elaboration 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 ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; 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.
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.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>a) Etablissement 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) Etablissement 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>
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</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 copropriétaire.	<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> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	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.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration 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) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement 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>



	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<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) Elaboration 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>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<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 l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement 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>	



	<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	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.		