



MORVAN & EDGAR QUINET SA

FONDEE EN 1933

SP/MEQ/102014

Mandat n°14

CONTRAT DE SYNDIC (LOI ALUR) - IMM. – AG .../.../2014

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

de l'immeuble sis :
.....
.....

Représenté par le PRESIDENT de l'ASSEMBLEE GENERALE
ou à défaut

Représenté par le PRESIDENT du CONSEIL SYNDICAL

spécialement mandaté à cet effet par l'Assemblée Générale du
Ci-après dénommé le Syndicat

D'UNE PART

ET

LE SYNDIC

La " S.A. MORVAN & EDGAR QUINET " - représentée par Monsieur Olivier MORVAN -
domiciliée au 22 Rue Edgar Quinet - 92400 COURBEVOIE

Titulaire de la carte professionnelle Gestion n°749 , délivrée par la PREFECTURE DES HAUTS
DE SEINE

Adhérent n°00672 de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS – (ex
SOCAMAB ASSURANCES) – 128 Rue de la Boétie - 75378 PARIS CEDEX 08 -

Montant de la garantie globale pour cette activité : 4.250.000 Euros.

La Garantie en Responsabilité Civile Professionnelle est souscrite auprès du GAN
EUROCOURTAGE – Police numéro 86.562.838

Membre de l'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER - « U N I S » –
137 Boulevard Haussmann – 75008 PARIS

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

- FONCTIONS

Le Syndicat donne mandat au Cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de Syndic de
l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars
1967 modifiés.

22 RUE EDGAR QUINET 92400 COURBEVOIE – Site : www.meqsa.com

TEL. : 01 41 16 50 50 – e-mail : contact.morvan@meqsa.com – fax : 01 41 16 50 90

TRANSACTION NEUF ET ANCIEN, EXPERTISE : 01.41.16.50.50 – SYNDIC DE COPROPRIETE : 01.41.16.50.60 – ADMINISTRATION DE BIENS : 01.41.16.50.80
SA CAPITAL 40.000€ - RCS NANTERRE B402428981 – CARTES PROFESSIONNELLES DELIVREES PAR
LA PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE – TRANSACTIONS IMMOBILIERES N° 1495 – GESTIONIMMOBILIERE N° 749
COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS 28, RUE DE LA BOETIE 75378 PARIS CEDEX 08 TVA intracommunautaire FR26402428981

SUITE

Le Syndic s'engage à respecter les recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété et par l'avis du Conseil National de la Consommation en date du 27 Septembre 2007.

2/-

- DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 18 mois.

Ce contrat prendra effet le/....../2014 pour se terminer le/....../2015.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour motifs graves ou légitimes portés à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, en indiquant les motifs graves ou légitimes à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois, le Président du Conseil Syndical ou, à défaut, chaque copropriétaire.

Heures ouvrables du Service Copropriété :

De 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le Vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

~~~~~

Horaires d'accès :

Comptabilité : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Administration : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le Vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

~~~~~

Horaires d'ouverture du standard :

De 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00

Le Vendredi : de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

I)- PRESTATIONS COMPRISES DANS LA REMUNERATION FORFAITAIRE ANNUELLE

1) ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

1.1 Réunion du Conseil Syndical précédant l'Assemblée Générale annuelle.

- Etablissement de l'ordre du jour,
- Présence du Syndic ou de son préposé.

1.2 Elaboration de la convocation.

- Envoi de la convocation, des documents à y annexer et des projets de résolutions (hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement).
- Mise à la disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces justificatives des charges de copropriété, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'Assemblée Générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

1.3 Tenue de l'Assemblée Générale.

- Présence, *pendant une durée maximale de 2 heures (au-delà facturation horaire selon le tarif annexé)*, du Syndic ou de son préposé aux heures d'ouverture du Cabinet rappelées ci-dessus.
- Etablissement de la feuille de présence (recueil de l'émargement des copropriétaires, vérification des voix et pouvoirs),

- Rédaction du procès-verbal lorsque le Syndic est élu secrétaire.
- Envoi et notification du procès-verbal (hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement).
- Tenue du registre des procès-verbaux.
- Affichage (selon les conditions de l'article 44, alinéa 4, de la loi du 23 décembre 1986) 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.

2) COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE

2.1 Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément à la réglementation en vigueur (actuellement décret du 14 Mars 2005).

- Présentation des comptes conformément à la réglementation en vigueur.
- Etablissement du budget prévisionnel, avec le Conseil Syndical.

2.2 Compte des copropriétaires.

- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.
- Tenue des comptes des copropriétaires.
- Appel des provisions sur le budget prévisionnel (hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement).
- Imputation des consommations individuelles lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du Syndic.

2.3 Comptes fournisseurs/factures.

- Vérification et paiement des factures du budget prévisionnel.

2.4 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.

2.5 Tenue de la comptabilité.

- Avec un compte bancaire séparé ouvert au nom de la Copropriété intitulé « SDC..... », pour les immeubles ayant plus de 15 lots principaux.
- Avec un sous-compte bancaire individualisé ouvert au nom de la « S.A. MORVAN & EDGAR QUINET » suivi pour la Copropriété de l'intitulé comme suit « SDC », pour les immeubles de 15 lots principaux au plus.

Sauf, si vote contraire d'Assemblée Générale décidant l'ouverture d'un compte bancaire séparé et dans ce cas, la rémunération forfaitaire annuelle est majorée de 15 %.

2.6 Site Internet.

- Site Internet THETRANET proposant la consultation en temps réel des données comptables des copropriétaires. Les membres de Conseil Syndical ont accès aux budgets, balances, relevé générales des dépenses, actualisés au jour le jour.

3) ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

3.1 Archives du Syndicat.

- Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la Commission relative à la copropriété.
- Transmission des archives détenues au Syndic successeur.
- Elaboration et transmission au Conseil Syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au Syndic successeur.

4/-

3.2 Conseil Syndical – Obligations administratives.

- Mise à disposition et communication au Conseil Syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du Syndicat (hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement).

- Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

3.3 Entretien et maintenance.

- 2 visites minimum des parties communes de l'immeuble sauf conditions particulières.
- Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires existant à la date de signature du contrat.
- Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations suivantes :
 - l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
 - l'identité du Syndic en exercice,
 - les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le Syndicat Des Copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,
 - l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux,
 - la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du Syndicat Des Copropriétaires, dont la garantie est en cours,
 - s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,
 - s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- Appels 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, c'est-à-dire pour :
 - les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun (y compris les menues réparations),
 - les travaux de remplacement d'éléments d'équipements communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent,
 - les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.
- gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

4) ASSURANCES

4.1 Souscription des polices d'assurances au nom du Syndicat.

- Déclaration des sinistres concernant des parties communes et/ou privatives lorsque le dommage a son origine dans les parties ou éléments communs.

4.2 Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

5) GESTION DU PERSONNEL SALARIE DU SYNDICAT (si présence de ce personnel)

- Recherche et entretien préalable durant les heures d'ouverture du Cabinet rappelées ci-dessus (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris).
- Etablissement des contrats de travail et, le cas échéant, de leurs avenants.
- Paiement des salaires, de toutes indemnités et primes dus aux salariés.
- Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie.
- Déclarations et paiements aux organismes fiscaux et sociaux.
- Attestations et déclarations obligatoires.
- Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
- Mise en place du DUERP et mise à jour.
- Gestion de la formation du personnel du Syndicat.

6) REMUNERATION FORFAITAIRE ANNUELLE avec tenue de la comptabilité avec :

- **Pour les copropriétés de plus de 15 lots principaux :** un compte bancaire séparé ouvert à la BRED BANQUE POPULAIRE au nom de la Copropriété avec l'intitulé « SDC » à € H.T. soit € T.T.C. selon taux de tva actuellement en vigueur. A défaut du choix de la BRED BANQUE POPULAIRE, une majoration de la rémunération forfaitaire sera appliquée à hauteur de 50%.

- **Pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux :** un sous-compte bancaire individualisé ouvert à la BRED BANQUE POPULAIRE au nom de la « SA MORVAN & EDGAR QUINET suivi par l'intitulé SDC » c/ SA MORVAN & EDGAR QUINET – 22 Rue Edgar Quinet – COURBEVOIE 92400 à € HT soit € TTC selon taux de tva actuellement en vigueur.

II)– PRESTATIONS VARIABLES

Le Syndic peut être appelé à assurer pour le compte du Syndicat des prestations supplémentaires imputables soit à la Copropriété, soit à certain(s) Copropriétaire(s).

Toute prestation supplémentaire sera soumise au contrôle du Conseil Syndical.

ENONCE DES POSTES	MODE DE REMUNERATION
6-00 PRISE EN CHARGE DE LA COPROPRIETE	Comprise dans la gestion courante sauf difficultés comptables particulières. Facturée à la vacation : 105 € ttc / heure.
6-01 PRESTATIONS DECOULANT D'UNE DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE : TRAVAUX VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE	Les HONORAIRES SUR TRAVAUX sont votés en ASSEMBLEE GENERALE.
Travaux suivis par un Architecte Gestion financière du Budget spécial	* Montant à voter en Assemblée Générale. * Avec un tarif forfaitaire minimum = 375 € ttc.
Suivi complet des travaux sans Architecte en qualité de Maître d'Ouvrage délégué : - Appel d'offres - Etude comparative des devis - Suivi des travaux - Règlement des acomptes - Solde des mémoires	* Montant à voter en Assemblée Générale. * Avec un tarif forfaitaire minimum = 375 € ttc.
Souscription et gestion d'emprunts, placements, panneaux publicitaires, antennes relais	1 % ttc du montant de l'emprunt imputé sur l'emprunteur, du placement ou des loyers.

6/-

6-02 AUTRES PRESTATIONS													
Vacations en heures ouvrables (Procédures – Expertises - Dépôts de plaintes – Suivi des contentieux -)	105 € ttc / heure.												
Assemblées Générales, Conseils Syndicaux et autres vacations en heures non ouvrables	* 125 € ttc / heure / personne de 18h00 à 20h00. * Au-delà de 20h00, majoration de 50% du taux horaire. * Au-delà de 22h00, majoration de 100% du taux horaire.												
Contentieux des impayés : - Lettre ordinaire de rappel - Lettre recommandée avec A.R. - Ouverture de dossier Huissier - Ouverture de dossier Avocat (hors honoraires des intervenants extérieurs)	15 € ttc 30 € ttc 150 € ttc 300 € ttc												
Renseignements aux Notaires (en application de la Loi ENL N°2006-872 du 13/07/2006) :	<table> <tr> <th>VENTE DE LOTS PRINCIPAUX</th><th>VENTE DES ANNEXES SEULES</th></tr> <tr> <td>Appartement</td><td>Cave</td></tr> <tr> <td>Local commercial avec ses annexes</td><td>Parking</td></tr> <tr> <td>120 € ttc</td><td>Boxe</td></tr> <tr> <td>480 € ttc</td><td>120 € ttc</td></tr> <tr> <td></td><td>240 € ttc</td></tr> </table>	VENTE DE LOTS PRINCIPAUX	VENTE DES ANNEXES SEULES	Appartement	Cave	Local commercial avec ses annexes	Parking	120 € ttc	Boxe	480 € ttc	120 € ttc		240 € ttc
VENTE DE LOTS PRINCIPAUX	VENTE DES ANNEXES SEULES												
Appartement	Cave												
Local commercial avec ses annexes	Parking												
120 € ttc	Boxe												
480 € ttc	120 € ttc												
	240 € ttc												
<ul style="list-style-type: none"> Réponse pré-état daté Réponse à l'état daté des Notaires et Gestion du dossier et mise à jour des fichiers Opposition (frais d'Huissier en sus) Etat daté supplémentaire Renseignements aux Vendeurs Fourniture des éléments permettant d'établir le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) 	<table> <tr> <td>200 € ttc</td><td>200 € ttc</td></tr> <tr> <td>120 € ttc</td><td>120 € ttc</td></tr> <tr> <td>48 € ttc</td><td>48 € ttc</td></tr> </table>	200 € ttc	200 € ttc	120 € ttc	120 € ttc	48 € ttc	48 € ttc						
200 € ttc	200 € ttc												
120 € ttc	120 € ttc												
48 € ttc	48 € ttc												
Mise à jour FICHER suite Succession – Donation	200 € ttc												
Reproduction du REGLEMENT DE COPROPRIETE * Forfait - 1 à 50 pages * Forfait - + de 50 pages	65 € ttc 85 € ttc												

7/-

6-03 ATTESTATIONS DE DEDUCTIBILITE FISCALE	20 € ttc / compte
6-04 COMPTAGES (Lorsque les compteurs sont installés après la nomination du Syndic) <ul style="list-style-type: none"> - Eau froide : par compteur divisionnaire - Eau chaude : par compteur divisionnaire - Répartiteur de chauffage : par lot - Electricité : par compteur divisionnaire - Autres : par lot 	3 € ttc / écriture
6-05 REMBOURSEMENT DES FRAIS Location de salles : 2 ^{me} étage du siège du Cabinet du Syndic en d'autres lieux Autres frais : Achat du carnet d'entretien supplémentaire Achat du registre des délibérations Photographies	135 € ttc Prix demandé par loueur Coût réel Coût réel Coût réel
6-06 PHOTOCOPIES Convocation AG – Diffusion PV TARIF UNIQUE	0.12 € ttc / copie
6-07 FRAIS DE BUREAU Couvrent différents frais : Affranchissement : Appel de fonds Paieement des fournisseurs Courriers et divers Accès au site THETRANET TARIF UNIQUE	4 € ttc par trimestre et par compte

Les tarifs indiqués ci-dessus sont applicables selon le taux de T.V.A actuellement en vigueur.

III)- PRIX

Les honoraires sont révisables annuellement avec effet rétroactif à la date de départ de l'exercice comptable après vote de l'assemblée. Les honoraires sont facturés trimestriellement au syndicat des copropriétaires. Il n'est pas appliqué de prorata temporis sur les honoraires trimestriels.

En vertu du droit d'accession prévu par les articles 546 et suivants du code civil, pour les copropriétés avec compte individualisé, le syndic sera seul bénéficiaire des fruits éventuels générés par ce compte au nom de la « SA MORVAN & EDGAR QUINET suivi par l'intitulé « **SDC** » C^y SA MORVAN & EDGAR QUINET – 22 Rue Edgar Quinet – COURBEVOIE 92400.

IV)- LITIGES

En cas de litige, pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble sera seul compétent.

V)- ELECTION DE DOMICILE

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

Fait au Cabinet du Syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le Syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le Syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

Fait à Courbevoie,
Le/....../2014.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
représenté par

*le Président de l'Assemblée Générale

"MORVAN & EDGAR QUINET S.A."
représentée par
Monsieur Olivier MORVAN
Président Directeur Général

Lui-même représenté par

.....
.....

.....Mots nuls
..... Lignes nulles