



Mai 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Un contrat type pour les syndicis !

A partir du 1^{er} juillet 2015 tous les contrats de syndic, conclus ou renouvelés, devront être conformes au **contrat type** défini par le décret du 26 mars 2015. Ce contrat définit un cadre auquel **l'on ne peut déroger**. En revanche, il est possible d'aménager son contenu, avec par exemple l'ajout de prestations courantes.

Cette obligation concerne aussi bien les **syndicis professionnels**, que **bénévoles** ou **coopératifs**.

Les principales dispositions du contrat type :

- **La mission du syndic** : le contrat rappelle que le syndic est mandaté par les copropriétaires pour assurer la gestion administrative, technique, comptable et financière de la copropriété.
- **La durée du contrat** : la durée du mandat est de 3 ans maximum.
- **Désignation et cessation** : le contrat définit les modalités de désignation, de démission et de révocation du contrat de syndic.
- **Les prestations accomplies par le syndic** : Le syndic accomplit deux catégories d'actes, ceux relevant de la gestion courante (par exemple l'organisation des assemblées générales, la souscription des contrats d'assurances....) et ceux relevant de prestations particulières (gestion des litiges, réunions et visites supplémentaires, travaux...). Les prestations courantes sont incluses dans le forfait de base, il est possible d'en rajouter ou d'en retirer certaines. Les prestations particulières sont limitativement énumérées (annexe 2 du décret) et peuvent donner lieu à des versements complémentaires.
- **La rémunération** : la rémunération est **forfaitaire** pour les **actes de gestion courante**. Le forfait est **librement négocié entre syndic et copropriétaire**. Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, incluses dans le forfait sont facturés selon un coût horaire défini au contrat.

Le syndic peut percevoir une **rémunération complémentaire** si il effectue **des prestations particulières** et si la **copropriété effectue des travaux**. Cette rémunération complémentaire est calculée sur la base d'un coût horaire ou par application d'un tarif convenu par les parties.

Enfin, **les frais de recouvrement, les frais et honoraires liés à la mutation ou encore les frais de délivrance des documents sur support papier** sont **imputables au seul copropriétaire concerné**. Le montant de ces frais est librement négocié entre les parties dans la limite d'un plafond (décret à paraître).

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.