

GERER VOTRE COPROPRIETE

- ***Le livret d'accueil du copropriétaire***
- ***Le contrat de syndic***

***Immosquare Grenoble
Immosquare Voreppe
Immosquare Lyon***

***04 56 40 61 21
04 76 56 68 88
04 78 78 69 88***

***locationgrenoble@immosquare.fr
locationvoreppe@immosquare.fr
locationlyon@immosquare.fr***



SOMMAIRE

- **PRÉSENTATION DE L'AGENCE**
- **ORGANISATION DU DÉPARTEMENT SYNDIC**
- **LE COPROPRIÉTAIRE : SES DROITS, SES OBLIGATIONS**
- **LA COPROPRIÉTÉ ET LE FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE**

1. **LE COPROPRIÉTAIRE**
2. **LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**
3. **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**
4. **LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**
5. **LE CONSEIL SYNDICAL**

- LE SYNDIC :

1. **SON STATUT**
2. **SON MANDAT**
3. **SES POUVOIRS**
4. **SA RESPONSABILITÉ**

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez en nous confiant la gestion de votre patrimoine immobilier.

L'évolution juridique, économique et technique rend de plus en plus complexe la gestion d'un patrimoine immobilier. Notre souci d'être au plus prêt de vos intérêts nous a amené à nous doter des dernières technologies en matière d'informatique, de communication, et à investir dans la formation de notre personnel afin que notre équipe soit à même de vous conseiller dans tous les domaines spécifiques à notre activité vous assurant ainsi d'une garantie de qualité reconnue dans notre profession.

Afin de travailler dans un climat de confiance, nous vous proposons de faire plus ample connaissance en vous présentant d'une part l'Agence et plus particulièrement son département SYNDIC, et d'autre part en développant certains points de la mission qui nous est confiée dans le cadre du contrat de syndic.

1 – PRESENTATION DE L'AGENCE

Notre **AGENCE** est une SAS au capital de 37 000 Euros créée en 1963 (reprise de l'agence du Square) comprenant 16 collaborateurs répartis sur quatre sites :

- **GRENOBLE**
- **LYON**
- **MEYLAN**
- **VOREPPE**

Notre **AGENCE** est une structure à taille humaine permettant un contact privilégié avec ses clients. Elle gère tout type de biens (ancien, neuf, bureaux, commerces) dans la région Rhône Alpe.

Outre notre département **SYNDIC**, vous pouvez également bénéficier des diverses prestations de notre agence qui sont à votre service si vous le souhaitez :

- **REGIE** , pour la gestion locative. ☎ : 04 56 40 61 20
- **TRANSACTION**, pour tous problèmes d'estimation, de vente d'un bien immobilier ou d'investissement :

GRENOBLE 04. 56. 40. 60. 17 LYON 04 78 64 00 88 MEYLAN 04. 76. 18. 19.19 VOREPPE 04 76 56 68 88

2 – ORGANISATION DU DEPARTEMENT SYNDIC

Le département **SYNDIC** (04 56 40 60 11) est géré par :

Monsieur Joël COMBE - syndic,
Madame Pascale BESSONE - assistante,
Mme Annick DEMEURE - comptable
Mlle Marie Laure INGALA - assistante comptable et gestion
sous la responsabilité de Monsieur Jean François Collet

3 - LE COPROPRIÉTAIRE : SES DROITS, SES OBLIGATIONS

• SES DROITS

A - Les parties privatives

Chaque copropriétaire **dispose** de son bien **librement** sous **deux conditions** :

- Ne pas apporter de modification à la **destination de l'immeuble** (*ex : usage commercial interdit . Cf le règlement de copropriété*).
- de respecter les droits des autres copropriétaires (*ex : nuisance sonore, hygiène, ...*)

B - Les parties communes

Les parties communes sont la **propriété indivise** de tous les copropriétaires et sont à l'usage de tous.
Chaque copropriétaire en **use librement** sous la condition de :

- respecter la destination de l'immeuble et les droits des copropriétaires.

*Par exemple : Un copropriétaire ne peut encombrer les passages et couloirs communs.
Il ne peut d'avantage stationner abusivement dans une cour commune.
Il ne peut modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord de la copropriété.*

• SES OBLIGATIONS

A - Obligation de respecter le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété organise **la vie en commun et l'administration de l'immeuble**.

- ❶ - Il détermine la destination des parties privatives et communes ;
- Il définit les conditions de jouissance de vie en copropriété.
- ❷ - Il fixe les règles relatives à l'administration des parties communes, la quote-part de charges, ...

Le copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété engage sa responsabilité.

B - Obligation de contribuer aux charges de la copropriété

Les dépenses de l'immeuble sont reportées par catégorie :

- **charges générales**

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

- **autres charges**

Elles correspondent aux dépenses entraînées par les services collectifs et les équipements communs (*ex : chauffage, ascenseur, eau, ...*).

C - Obligation de payer les charges et les appels de fonds

Le paiement régulier des charges est nécessaire à la vie de la copropriété.

Si le copropriétaire ne s'acquitte pas de ses charges, le syndic ne sera plus en mesure de régler les dépenses de l'immeuble . Il pourra user de toutes les voies de droit mises à sa **disposition** : injonction de payer, saisie, inscription d'hypothèque, mise en vente du lot laquelle requiert une décision d'assemblée générale.

4 - LA COPROPRIÉTÉ ET LE FONCTIONNEMENT DE L'IMMEUBLE

✎ LE COPROPRIÉTAIRE

Il est « **propriétaire d'un lot** ».

Le lot de copropriété est composé :

- d'un appartement ou local commercial ou garage, etc..., réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire, (les parties privatives sont définies par le règlement de copropriété) ;

et

- d'une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble, (sol, cour, toiture, ascenseur, escalier, chauffage collectif, etc...). Les parties communes sont également déterminées par le règlement de copropriété.

La quote-part de propriété est exprimée en **tantièmes** en proportion de la **valeur de son lot**.

Elle est définie par l'**état descriptif** de division et par le **règlement de copropriété**.

✎ LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires.

Celui-ci a pour objet la **conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des équipements communs**.

✎ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale est l'**expression** du syndicat des copropriétaires. Elle a **seule le pouvoir de décider**.

Chaque copropriétaire détient **autant de voix qu'il possède de tantièmes**.

Les modalités de vote : la loi prévoit des majorités différentes selon l'importance des sujets évoqués :

- **majorité simple**, majorité de tantièmes présents et représentés, notamment :
 - acte courant ;
 - travaux **d'entretien et de conservation** ;

- ◆ **majorité absolue**

- travaux **affectant les parties l'aspect extérieur de l'immeuble** (*par exemple : fermeture d'une loggia*) ;
- travaux d'**économie d'énergie** amortissables en **moins de dix ans** ;
- travaux d'**installation d'antennes collectives** ou d'un **réseau câblé** ;
- etc...

- **double majorité**

- travaux d'amélioration, bien qu'utiles à l'immeuble, ne sont pas indispensables à son maintien en bon état : ils lui apportent un **plus** ou un **mieux**.

L'action en contestation des décisions d'assemblée générale : délai de **deux mois** à compter de la notification du procès-verbal.

- **LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Dès lors qu'une copropriété est constituée (à partir de 2 lots) **un syndic est obligatoirement désigné**.

Le syndic a la charge de gérer l'immeuble et les équipements collectifs. Il est **le mandataire** du syndicat des copropriétaires.

Il est **désigné** par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic a **trois missions** :

- Il **exécute** les décisions de l'assemblée générale
- Il **administre** la copropriété :
- Il **représente** le syndicat des copropriétaires:

5 - LE CONSEIL SYNDICAL

Sa mission est d'**assister** le syndic et de **contrôler** sa gestion. Il a un rôle consultatif et n'a **pas de pouvoir de décision**.

Ses membres sont choisis **parmi les copropriétaires et sont élus par l'assemblée générale**.

5 - LE SYNDIC : SON STATUT, SON MANDAT, SES POUVOIRS, SA RESPONSABILITÉ

- **SON STATUT**

Le syndic est un professionnel reconnu disposant d'une carte de gestion immobilière délivrée par la préfecture à condition de bénéficier :

- d'une garantie financière ;
- d'une assurance couvrant la responsabilité civile du professionnel.

- **SON MANDAT**

Le syndic est élu **par l'assemblée des copropriétaires**.

➤ **SUR LA BASE D'UN CONTRAT DE SYNDIC**

Un mandat définit les attributions, les conditions de rémunération de ses services (la gestion courante du syndic et les prestations particulières)

Les **honoraires** sont **fixés par l'assemblée générale**.

Ils sont assimilés à des **charges communes** et sont **répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes** de propriété.

• SES POUVOIRS

L'assemblée générale prend les décisions. Le syndic est l'exécutant des décisions de l'assemblée générale et il peut agir dans le cadre de la conservation de l'immeuble.

➤ LE SYNDIC ET LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Convocation et tenue de l'assemblée générale

Le syndic a l'obligation de réunir l'assemblée générale **au moins une fois par an**.

La convocation **doit être présentée par le syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale**.

La convocation est faite par lettre recommandée avec avis de réception ou remise directement contre émargement.

la convocation doit préciser :

- **le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée ;**
- **l'ordre du jour** : c'est à dire les questions soumises à l'assemblée. Toute question non prévue par l'ordre du jour ne peut être évoquée.

Le syndic établit le **procès verbal** d'assemblée.

Le procès-verbal est notifié à chacun des copropriétaires :

- aux absents, opposants à certaines résolutions : par lettre recommandée avec avis de réception . A compter de la réception tout copropriétaire a la faculté de contester les **délibérations** en justice dans un délai de deux mois.
- par lettre simple aux présents, représentés approuvant les résolutions et également à ceux qui s'abstiennent.

➤ LE SYNDIC ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'administration de l'immeuble s'exerce sous le contrôle de l'assemblée générale et du conseil syndical.

♦ L'exécution des gros travaux de réparation doit être au préalable approuvée par les copropriétaires en assemblée générale.

Toutefois, **en cas d'urgence** ou pour assurer la sauvegarde de l'immeuble, **le syndic peut** de sa propre initiative **commander l'exécution des travaux indispensables**.

Le syndic doit consulter le conseil syndical .

- ♦ Le syndic souscrit les polices d'assurance :
- une assurance multirisques pour les parties communes de l'immeuble ;
- en cas de besoin, une assurance dommage-ouvrage (travaux).

Le syndic veille à l'entretien des parties communes et s'assure du bon fonctionnement des services collectifs (ascenseurs, chauffage central, ordures ménagères, espaces verts, ...).

Le syndic est chargé « *de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice* ».

♦ Le syndic représente en justice le syndicat après autorisation de l'assemblée générale.
Exemples : les actions en recouvrement de charges, une inscription d'hypothèque sur le lot d'un copropriétaire débiteur, les actions en défense.

♦ Il passe les commandes de fournitures ou de travaux d'entretien courant de l'immeuble.

➤ LE SYNDIC ET LA TRÉSORERIE DE LA COPROPRIÉTÉ

Egalement, différentes obligations comptables et financières s'imposent au syndic.

♦ **La tenue de la comptabilité**

♦ **Élaboration d'un budget prévisionnel et approbation par l'assemblée générale**

♦ **Le syndic procède aux Appels de fonds des charges courantes de travaux votés voire des provisions spéciales pour faire face à des dépenses non prévisibles.**

Le syndic n'a pas vocation à faire des avances de fonds à la copropriété.

♦ **Reddition des comptes**

• **Approbation des comptes**

Le syndic est tenu, chaque année, de faire approuver, par l'assemblée générale, les comptes de l'exercice clôturé. Un examen préalable par le conseil syndical est souhaitable.

Le syndic doit fournir un certain nombre de documents et certains sont joints à la convocation de l'assemblée générale.

• **Quitus**

Il entraîne **la ratification de tous les actes que le syndic a pu accomplir.**

➤ **LE SYNDIC ET LE RECOUVREMENT DES CHARGES**

Il incombe au syndic **d'employer tous moyens aux fins de recouvrer les créances** auprès de chaque copropriétaire :

- Relance mise en demeure, commandement de payer, injonction de payer, saisies, ... ;

➤ **LE SYNDIC ET SES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

Le syndic doit **établir et tenir à jour la liste des copropriétaires.**

Tous les actes concernant la propriété du lot ou son droit de jouissance doivent être notifiés au syndic par le notaire, le vendeur ou l'acquéreur. **Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic de tout changement affectant leur lot** (exemple : location de l'appartement).

Le syndic conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété.

✂ SA RESPONSABILITÉ

♦ **Responsabilité civile**

- **Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires**

En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic est responsable à son égard des fautes ou négligences commises dans l'accomplissement de sa mission.

- **Responsabilité envers les copropriétaires**

La responsabilité du syndic peut être engagée en se fondant sur la responsabilité extra-contractuelle.

Cependant, c'est au copropriétaire de démontrer, d'une part, la réalité de la faute du syndic et, d'autre part, le lien de causalité entre la faute et le préjudice subi.

♦ **Responsabilité pénale**

La responsabilité pénale du syndic peut être engagée en cas de délits commis. Par exemple :

- de s'approprier des primes et ristournes versées par les entreprises prestataires de services ;
- de ne pas souscrire une assurance dommage-ouvrages.

Nous espérons que ces explications vous ont permis de mieux comprendre le travail qui sera effectué dans notre

société par une équipe de professionnels.

N'hésitez pas à nous rendre visite pour rencontrer vos interlocuteurs et prendre connaissance des différents documents que nous élaborons : appels de fonds, reddition de comptes, ...

immosQuare  fr

**AGENCE IMMOSQUARE
30 rue Ampère GRENOBLE**

CONTRAT DE SYNDIC

Entre les soussignés :

**SAS IMMOSQUARE - 30 rue Ampère - GRENOBLE
Tel : 04 56 40 60 11**

Filiale à LYON - 14 Rue Paul Santy - 69008 LYON

**Garantie Financière QBE France
Représentée par son gérant, Monsieur COLLET Jean François
Titulaire de la carte professionnelle Préfecture de l'Isère N° 1981**

Et :

**Le Syndicat de copropriété situé à
Nommés par l'Assemblée Générale du
Il a été convenu ce qui suit :**

**Dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, le syndicat de
Copropriété situé à confie à la SAS IMMOSQUARE les fonctions de syndic aux conditions
suivantes :**

MISSIONS DU SYNDIC

GESTION COURANTE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE et CONSEIL SYNDICAL LA PRECEDANT

- envoi convocations : préparation et rédaction à l'exception des frais d'envoi, affranchissements et tirages
- rédaction P.V, feuilles de présence, tenue du registre des PV
- présence heures ouvrables syndic ou son collaborateur
- exécution des décisions de gestion courante
- notification du PV aux absents et opposants, à l'exception des frais d'envoi, d'affranchissement et de tirage
- élaboration du budget prévisionnel et préparation de l'assemblée générale avec le conseil syndical.

COMPTES ET CHARGES COURANTES

- tenue de la comptabilité générale de la copropriété
- paiement des factures courantes dans un délai de 30 jours maximum et répartition des dépenses entre copropriétaires
- tenue des comptes individuels des copropriétaires
- appel du budget annuel suivant les modalités votées par l'assemblée générale
- présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel
- établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires

ASSURANCES

- Souscription des polices multirisques
- Déclaration sinistres et reversements indemnités (hors affranchissement)

GESTION DES PARTIES COMMUNES

- diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés
- Visite des locaux communs par le syndic ou son représentant
- Contrôle de l'exécution des travaux d'entretien courant en qualité de mandataire du maître d'ouvrage
- Contrôle de l'exécution des réparations d'entretien courant ou présentant un caractère d'urgence nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble

GESTION DES EQUIPEMENTS

- Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements communs, existant à ce jour, ainsi que le contrôle de leur exécution à savoir :
- Chauffage collectif, ascenseur, espaces verts, vmc, antenne de télévision collective, autres (à définir)

CONCIERGES ET EMPLOYES D'IMMEUBLES

- Recherche (à l'exception des frais de recherche), engagement, établissement du contrat et du salaire de base
- déclaration aux organismes sociaux et fiscaux
- tenue du livre des salaires, établissements des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses
- assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies
- licenciement

MISSION DE CONSEIL

- Information du conseil syndical et de l'assemblée générale sur les travaux qu'il est nécessaire d'entreprendre et de prévoir pour la conservation et l'entretien de l'immeuble et, éventuellement, sur les améliorations
- Proposition à l'assemblée générale, si la nature, l'importance et/ou la complexité des travaux l'exigent, d'un maître d'œuvre et/ou d'un bureau de contrôle

DIVERS

- conservation des archives

DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de Deux ans

Il commencera le 25 juin 2009 pour se terminer le jour de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés à la date du 31 Juillet 2011 (et au plus tard le 31 janvier 2012)

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour motif grave ou légitime, l'assemblée générale devant 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 à condition d'en prévenir, sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical ou à défaut chaque copropriétaire.

REMUNERATION DU SYNDIC – HONORAIRES

Pour les tâches définies ci-dessus :

Euros TTC (annuels)

Les honoraires sont facturés et prélevés mensuellement.

PRESTATIONS PARTICULIERES

- **Honoraires de vacation horaire** : exemple assemblée générale extraordinaire, suivi procédure copropriété hors paiement charges... : 60 Euros ht l'heure soit 71.76 Euros TTC .Dont assemblée et conseil syndical finissant après 20 h 00, elle correspond à une facturation minimum d'une heure de travail

- **Assistance a expertises sinistres courants** :

Le syndic aura droit sur le montant ttc des indemnités sinistre, à une rémunération fixée comme suit

10 % ht de 100 à 800 euros ttc

5% ht au-delà de 800 euros ttc

Si indemnité néant : à la vacation

Assistance a expertise dommages/ouvrage :

Indemnité inférieure à 800.00 Euros : à la vacation

Indemnité supérieure à 800.00 Euros, la rémunération sera fixée à 5 % ht du montant de l'indemnité.

- **Recouvrement des impayés**

- 1ère relance : 7.50 euros ht soit 8.97 Euros TTC à la charge du copropriétaire débiteur,
- mise en demeure par LRAR : 12 euros ht soit 14.30 Euros TTC à la charge du copropriétaire débiteur,
- remise à l'huissier : 35 euros ht soit 41.80 Euros TTC à la charge de la copropriété
- remise à l'avocat : 60 euros ht à la charge de la copropriété

1 Etat daté

A l'occasion de la vente d'un lot : 180.00 Euros ht soit 215.28 Euros TTC à la charge du vendeur

- **Honoraires sur travaux :**

- jusqu' à 30 000 euros ttc : 2 %HT

- de 30 000 euros à 60 000 euros : 1,5 % HT

- + de 60 000 euros : 1% HT

- les travaux placés sous la surveillance d'un maître d'œuvre bénéficieront d'une remise de 50% des honoraires
- **Divers** : photocopies (l'unité), tirage des convocations, procès verbaux, circulaires et devis : 0.20 euros HT
- Diffusion des convocations et procès verbaux et annexes : facturés par un prestataire extérieur
- Prise en charge dossier nouvelle copropriété : néant
- **Révision.**
- Sera négociée en assemblée générale
- **Remboursement des frais**
- En sus de ses honoraires, le syndic aura droit au remboursement, par le syndic, des frais et débours sur justificatifs engagés pour le compte de ce dernier, tels que : location de salles, frais de recherche de concierge, gardiens, employés (annonce...), frais d'envoi, de tirage et d'affranchissement

Le taux de TVA appliqué est de 19,6 % - en cas d'augmentation de ce taux, les honoraires TTC seront modifiés en conséquence

GARANTIE FINANCIERE ET COMPTE DE TRESORERIE

- **Garantie financière**
- Le syndic, membre du SNPI, est garanti par la QBE.
- Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis dans leur montant
- **Compte de trésorerie**
- Les fonds du syndic de copropriétaires étant versés au compte courant bancaire ou postal ouvert sur un compte au nom du cabinet, les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndic. (exception pour les comptes bancaires séparés)
- Dans tous les cas, le syndic ouvrira un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (art 35-5 décret 17/03/67) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndic (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, fonds de roulement, avances de trésorerie, indemnités de sinistres...)

Ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndic des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale

Garantie RCP : MMA

DEONTOLOGIE

Le syndic s'engage à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération de quelque nature que ce soit des fournisseurs ou prestataires de services.

JURIDICTION

Seul le tribunal de Grenoble est reconnu compétent pour les litiges pouvant survenir dans l'exécution du présent contrat.

FAIT EN 2 EXEMPLAIRES

A

LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

