



FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

03 Novembre 2015

Election ou réélection d'un nouveau syndic

Conseils pratiques et procédures à suivre

Mail: clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Site: www.cdcs31.fr



NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

Promulgué le 26/03/2015 avec effet le 02/07/2015

Décret N° 2015-342

Loi ALUR

Loi n° 2015-990 – art. 88

Loi MACRON

Télécharger sur le site
www.cdcs31.fr

La nouvelle mission du
syndic se résume à:

TOUT SAUF

1 – Mandat de base

2 – Prestations Optionnelles

3 – Prestations Particulières

4 – Honoraires Supplémentaires

5 – Honoraires Privatifs



1 – MANDAT DE BASE

article 7-1 et annexe 1 du décret du 26-32015

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 – Prestations Particulières

4 – Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privatifs

6 - Rappels Pratiques

● 3 Tâches ajustables à définir:

1-Nombres de visites avec ou non un compte rendu

2 – Nombre de réunion du Conseil Syndical avec le Syndic

3 – Plage horaire et durée le l'Assemblée Générale

● Des services valorisables:

1 – Dispense au syndic de mise en place Extranet

2 – Externalisé la gestion et la conservation des archives

3 – Plage horaire et durée de le tenue de l'A.G.



2 – PRESTATIONS OPTIONNELLES

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 – Prestations Particulières

4 – Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privatifs

6 - Rappels Pratiques

● Suppléments de factures à négocier:

1- Préparation et assistance lors de convocation d'une Assemblée Générale supplémentaire

2 - Organisation d'une réunion supplémentaire du Conseil Syndical

3 - Supplément de visites de l'immeuble

4 – Ouverture compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (moins de 16 lots)



3 – PRESTATIONS PARTICULIERES

article 7-2-5 du décret du 26-3-2015

● Suppléments de factures à négocier:

- 1- Honoraires pour des travaux hors budget **autre que maintenance ou entretien courant**
- 2 – **Etudes techniques: Diagnostics et consultations (DPE) Diagnostics de Performance Energétique; Audit; DTGI...etc**

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 – Prestations Particulières

4 – Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privatifs



4 – HONORAIRES SUPPLEMENTAIRES

article 7-2 et annexe 2 du décret du 26-32015

● Suppléments de factures à négocier:

1- Etablissement ou modification du règlement de copropriété (si AG décide de le confier au syndic)

2 – Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications à ces 2 actes si la mission est donnée au syndic

3 – Reprise de la comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés ou non répartis en cas de changement de syndic

La représentation du syndicat auprès d'une structure extérieure (Asl; Syndicat secondaire; union de syndicat)

4 – L'immatriculation initiale du syndicat

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 - Prestations Particulières

4 - Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privatifs

6 - Rappels Pratiques



4 – HONORAIRES SUPPLEMENTAIRES

article 7-2 et annexe 2 du décret du 26-32015

● Prestations particulières sur la gestion des sinistres:

- 5 – Déplacement sur les lieux
- 6 – Mesures conservatoires
- 7 – Assistance expertises
- 8 – Suivi du règlement du dossier
 - suivi du contentieux incluant des tiers du syndicat
- 9 – Lettre Recommandée avec Accusé de Réception
- 10 – Constitution de 1 dossier pour assureur, huissier ou avocat
- 11 – Suivi du dossier auprès de l'avocat

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 - Prestations Particulières

4 - Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privatifs

6 - Rappels Pratiques



5 – HONORAIRES PRIVATIFS

article 9 du décret du 26-32015

● A supporter par le copropriétaire concerné:

Le syndic pourra lui facturer:

1 – La mise en demeure LR plus AR

2 - La relance suivante

3 – Les frais d’inscription d’hypothèque et de main levé

4 – Dépôt d’une requête en injonction de payer

5 – Etablissement d’un protocole d’accord

6 – La constitution du dossier à transmettre à l’auxiliaire de justice mais uniquement en cas de diligences exceptionnelles

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 - Prestations Particulières

4 - Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privés

6 - Rappels Pratiques



5 – HONORAIRES PRIVATIFS

article 9 du décret du 26-32015

● suite:

Le syndic pourra lui facturer:

7– Frais et honoraires de mutation:

Le montant doit être fixé par décret et ne comportera plus de frais pour l'état daté.

1- Mandat de base

2 - Prestations Optionnelles

3 - Prestations Particulières

4 - Honoraires supplémentaires

5 – Honoraires privés

6 - Rappels Pratiques



6 – RAPPELS PRATIQUES

- 1- Mandat de base
- 2 - Prestations Optionnelles
- 3 - Prestations Particulières
- 4 - Honoraires supplémentaires
- 5 – Honoraires privatifs

- 6 - Rappels Pratiques

L'Assemblée Générale:

Incluse dans le forfait de base avec plage horaire. Le syndic pourra facturer une majoration si dépassement.

Les Photocopies:

Incluse dans le forfait de base.

Les Archives:

Si délégation à une société spécialisée le contrat doit être voté par l'A.G. (article 25).

Attention limite de responsabilité en cas de perte et si choix alors de fait diminution des horaires de base du syndic.

Le Compte Séparé:

Obligatoire depuis le 24 mars 2015 sauf pour les copros. < 16 lots si décision A.G. de ne pas le faire (article 25).

L'Extranet:

Obligatoire depuis le 01/01/2015; possibilité de s'y opposer lors de l'A.G. avec réduction du coût du contrat (article 25)



FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

03 Novembre 2015

Merci de votre attention

Mail: clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Site: www.cdcs31.fr