

## **SYNDIC IMMOBILIER DISCOUNT**

*La gestion de votre immeuble à prix discount*

*Syndic Immobilier Discount*

*25 Rue du Moulin à Vent*

*77 148 SALINS*

*Tél : 06.83.50.54.84.*

Madame, Monsieur

Le cabinet *SYNDIC IMMOBILIER DISCOUNT* est un **cabinet indépendant**, à **taille humaine**, uniquement spécialisé dans la gestion de copropriété.

Le cabinet bénéficie de la garantie financière FNAIM sous le numéro de contrat 28074Q, d'une assurance AGF responsabilité civile professionnelle sous le numéro de police 40.419.380 , ainsi que de la carte Gestion Immobilière G397 délivrée par la Préfecture de Seine et Marne.

Le cabinet est composé d'un gestionnaire situé au 22 rue des nations à CHAMPIGNY SUR MARNE (94) et d'un gestionnaire-comptable situé 25 rue du moulin à vent à SALINS (77).

Notre activité : nous gérons aujourd'hui une vingtaine de copropriétés dont certaines de grandes tailles (environ 120 lots). Notre but étant de ne pas dépasser 20 copropriétés par gestionnaire afin de vous garantir un service de qualité. Nous pensons qu'au-delà, la gestion personnalisée comme nous la travaillons ne peut être correctement assurée.

### Ce que nous voulons vous apporter :

- Proximité : nous vous proposons, en plus des visites nécessaires au suivi de votre copropriété, la présence aux réunions du conseil syndical, si vous le souhaitez. Nous vous garantissons des réponses à vos questions sous 24 heures maximum.
- Notre Concept : Les soucis que vous rencontrez prennent naissance au sein de votre copropriété. Nous avons donc décidé de venir les étudier avec vous dans votre immeuble au lieu de vous faire venir dans nos bureaux.
- Communication : nous privilégions les communications (sauf cas d'urgence) par mail. Vous pouvez joindre votre gestionnaire sur son portable à tout moment.
- Suivi des chantiers, des contrats : nous vous proposons en plus du suivi des chantiers, *la renégociation* des différents contrats d'entretien ou de maintenance et *leur suivi* par des visites surprises afin de vérifier la bonne exécution des accords signés.
- Transparence - Site Internet : nous mettons à votre disposition un site Internet dédié à votre copropriété sur lequel vous trouverez des informations mises à jours quotidiennement : Suivi des travaux, compte rendu des assemblées, état comptable, etc... Pour une totale

transparence, nous vous donnons accès 24h/24h à la comptabilité en temps réel de votre copropriété.

- Comptabilité : l'ensemble des charges de votre copropriété est facturé au réel, y compris pour les frais postaux et les photocopies. Vous pouvez ainsi contrôler l'utilisation de chaque timbre ou chaque photocopie facturé.
- Le compte bancaire séparé : nous vous proposons sans surcoût, l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom de votre copropriété. Ceci afin de faciliter le contrôle de notre gestion, de garantir vos fonds en cas de soucis et de vous faire bénéficier du placement à environ 2.5% de votre fonds de roulement.
- Sources d'économies :

- o **Contrats d'entretien** : nous comparons le coût des contrats d'entretien de votre par rapport aux autres copropriétés que nous gérons. Nous vous proposons d'effectuer gratuitement des appels d'offre ou des renégociations sur les contrats identifiés comme « décalés en terme de prix ».

- o **Photocopies** : si un membre de votre copropriété souhaite réaliser lui-même les photocopies pour les convocations ou les PV d'assemblées pour l'ensemble des copropriétaires, nous lui fournissons l'original des documents, et vous réalisez cette économie.

- o **Frais de recommandés** : si un membre de votre copropriété l'accepte, nous lui envoyons l'ensemble des convocations ou PV d'assemblées afin qu'il puisse les remettre en mains propres aux propriétaires occupants. Les propriétaires non occupants recevront leurs documents en Lettre RAR envoyées par nos soins. Nous fournissons alors l'ensemble des documents à remettre ainsi qu'une feuille d'émargement, et vous réalisez cette économie.



N'hésitez pas à me contacter si vous souhaitez plus d'informations. :

Par téléphone : 09.61.30.85.39 appel non surtaxé

Ou au : 06.83.50.54.84

Par fax : 01.60.96.81.24

Par mail : [immo@syndic-immo-discount.com](mailto:immo@syndic-immo-discount.com)

Visitez notre site internet : [www.syndic-immo-discount.com](http://www.syndic-immo-discount.com)

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Guillaume VILLETTE

# Syndic Immobilier Discount

25 Rue du moulin à vent  
77148 SALINS  
Tél : 06.83.50.54.84  
Syndic de copropriété

## Contrat de Syndic

### Entre les soussignés

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble **Villas du Parc**, représenté par le Président du Bureau de l'Assemblée Générale du....., M..... ayant été désigné par le vote de ladite Assemblée Générale.

### Et

La Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2000€ immatriculée au registre de Commerce de Montereau RCS 485 006 613, dont le siège social est 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS représentée par M. VILLETTE Guillaume en qualité de gérant.

### Dénommé ci-après « le Mandataire »

Ladite Société Syndic Immo Discount ayant satisfait aux obligations de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application n°72-678 du 20 Juillet 1972, par :

1 – La possession de la carte professionnelle n°397 délivrée par la Préfecture de MELUN, portant sur l'activité « Gestion immobilière »

2 – Son adhésion sous le n°28074Q à la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, dont le siège est à Paris 8<sup>ème</sup> – 89 Rue de la Boétie, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 Janvier 1970 et son Décret d'Application pour un montant de 120 000€uros

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit

L'Assemblée Générale, confie à la société Syndic Immo Discount qui accepte, les fonctions de syndic dudit immeuble, dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 et de son décret du 17 Mars 1967, aux clauses et conditions ci-après. Toutefois, toute modification ultérieure des obligations légales du Syndic pourra entraîner une modification tant de sa mission que de sa rémunération.

### I – Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 1 an. Il entrera en vigueur le..... et prendra fin le ..... Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la même majorité. Le Syndic, de son côté pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir le Président du Conseil Syndical ou à défaut chaque Copropriétaire, par lettre recommandée avec accusée de réception, au moins 3 mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission.

### II - Mission

#### A – Gestion courante

Assemblée Générale Ordinaire et Conseil Syndical la précédant.

- Préparation de l'Assemblée Générale et envoi des convocations.
- Vérification des comptes : mise à disposition des comptes et des factures sur simple rendez vous au siège social.
- Exécution et suivi des résolutions d'Assemblée Générale.
- Rédaction des P.V., feuille de présence, tenue du registre des délibérations.
- Diffusion et notification du P.V. d'Assemblée Générale, non compris les frais d'envoi et de photocopies.
- Information sur les conditions essentielles des contrats et devis concernant l'entretien courant.

### **Comptes et charges courantes**

- Tenue d'une comptabilité séparée ouverte au nom du Syndicat des Copropriétaires et transit des fonds de la copropriété par le compte bancaire du syndic.
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires.
- Appel de provisions trimestrielles pour charges courantes.
- Paiement des factures, répartitions des dépenses annuelles entre les copropriétaires.
- Présentation du budget prévisionnel et proposition à l'Assemblée Générale d'un ajustement du fonds de roulement en fonction de l'évolution du budget.
- Rappel des impayés dans les conditions de rémunérations prévues aux prestations, les frais de relance constituant des charges d'administration sont répartis en charges générales, conformément à la loi SRU, les frais de recouvrement à compter de la mise en demeure étant à la charge du débiteur.

### **Assurances**

- Souscription des polices multirisques

### **Employé d'immeuble**

- Recherche, hors frais d'annonce, engagement du personnel.
- Etablissement du contrat de travail.
- Etablissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités diverses.
- Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux.

### **Mission de Conseil**

- 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.

### **Rémunération – Honoraires**

Pour les tâches définies précédemment, afférentes à la gestion courante et pour la période du mandat correspondante à l'exercice comptable, le Syndic aura droit aux honoraires suivants :

<b>Honoraires de base</b>	<b>Total Hors taxe</b>	<b>T.V.A.</b>	<b>TOTAL T.T.C</b>
82 LOTS	6 560,00€	1 285,76€	7 845.76€

Ces honoraires seront payables trimestriellement par prélèvement à échoir. Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le terme du mandat, la rémunération sera au moins égale aux honoraires de l'exercice proraté.

### **Le compte bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés.**

Les fonds du Syndicat de Copropriété seront versés au compte courant bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés gérées par la société. La société Syndic Immo Discount bénéficiera de ce compte dans le cadre de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de l'article 35 du Décret du 17 Mars 1967 pris en application de la Loi du 10 Juillet 1965. Elle pourra percevoir toutes sommes et valeurs dont l'encaissement est la conséquence indirecte de la gestion technique telles que notamment intérêts de compte. Ce compte fonctionnera aux frais et avantages et sous la pleine responsabilité de la société Syndic Immo Discount, conformément aux dispositions de l'Article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 31 Décembre 1985, avec bénéfice, en contrepartie pour ses clients, de la garantie des fonds déposés.

### **Clause de révision de prix**

Les honoraires ci-dessus évolueront proportionnellement à la variation de l'indice moyen du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE.

### **Frais non compris dans les honoraires**

- Tous les frais postaux encourus par le Syndicat.
- Honoraires et frais d'intervenant tels que : avocats, avoués, architectes, ingénieurs conseils, experts d'assurés, techniciens, cabinets de recrutement, agent de recherche et de recouvrement, etc...
- Frais d'annonces de presse pour recrutement de gardiens ou d'employés d'immeuble.
- Tous frais de publication.
- Frais de location de salle de réunion.

### **B – Missions complémentaires (soumises à Prestations Particulières)**

- Travaux décidés par l'Assemblée Générale.
- Recouvrement des impayés et contentieux
- Mutations
- Assemblées Générales et conseils Syndicaux Supplémentaires. Pour l'assemblée Générale Ordinaire, les frais de tenue sont facturés à la vacation.
- Suivi annuel des nouveaux dispositifs légaux du type carnet d'entretien, fiche amiante, tableaux des risques professionnels, plomb, ...

### **III – LITIGES**

En cas de litige pour l'exécution des présentes, le Tribunal du lieu de la situation de l'immeuble sera le seul compétent.

### **IV – ELECTION DE DOMICILE**

Pour le Syndicat : dans l'immeuble  
Pour le Syndic : en ses bureaux

A

Le

Pour le Syndicat des copropriétaires      Pour la société Syndic Immo Discount  
Le président de séance

25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com

## **SYNDIC IMMO DISCOUNT**

*La gestion de votre immeuble à prix discount*

*25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS*

*Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com*



Monsieur SEGARD

Suite à votre demande de devis sur notre site Internet, veuillez trouver ci-dessous les différentes prestations et tarifs proposés par Syndic Immo Discount pour votre copropriété.

N'hésitez pas à me contacter pour plus d'informations. Guillaume VILLETTE

## **PRESTATIONS**

### **Tarif HT Tarif TTC Explications**

Copropriété de 82 lots Honoraires de base par lot	80,00 €	95,68 €	Honoraires correspondant aux taches de gestion courante pour l période du mandat.
Gestion du compte bancaire séparé	<b>Gratuit</b>		
Frais de déplacement	<b>Gratuit</b>		
Traitements des salaires	20,00 €	23,92 €	par mois et par salariés, recherche et embauche au taux horaire de 50,00€ HT <sup>(1)</sup> .

### **Assemblée Générale**

Assemblée Générale	50,00 €	59,80 €	Conseil Syndical et Assemblée Générale Ordinaire, tarif horaire <sup>(1)</sup> , location de salle non incluse
AG au-delà de la première heure	50,00 €	59,80 €	
Convocation A.G supplémentaires	50,00 €	59,80 €	

### **Honoraires sur travaux votés en Assemblée Générale**

Honoraires administratifs	1,50%		Honoraires administratifs et suivi du dossier comptable et financier, en pourcentage HT des travaux réalisés (y compris les différents contrats de maintenance)
Demande de subvention ou prêt pour travaux	50,00 €	59,80 €	Tarif horaire <sup>(1)</sup> .
Déclaration de sinistre partie commune, non causé par un occupant	<b>Gratuit</b>		
Déclaration, hors les cas signalés	50,00 €	59,80 €	Forfait par déclaration.
Gestion de sinistres	<b>Gratuit</b>		
Attestation travaux pour déclaration fiscale	5,00 €	5,98 €	Par attestation

### Frais de rappel

Lettre simple à charge du débiteur	5,00 €	5,98 €	
Chèque impayé	30,00 €	35,88 €	Chèque impayé, prélèvement rejetés (+ frais bancaires) à charge du débiteur.
Mise en demeure AR	20,00 €	23,92 €	A charge du débiteur + frais postaux
Mise à l'huissier	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur + frais d'huissier
Remise du dossier à l'avocat	150,00 €	179,40 €	A charge du débiteur + frais d'avocat
Demande de renseignements hypothécaire	70,00 €	83,72 €	A charge du débiteur
Prise d'hypothèque	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Opposition sur vente judiciaire	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Etablissement protocole d'accord	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur
Suivi des dossiers	150,00 €	179,40 €	Par an, facturés au mois par dossiers

### Reprise

Reprise des fichiers

**Gratuit**

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun.

Analyse des comptes et reprises des soldes des copropriétaires	75,00 €	89,70 €	
Préparation du relevé de dépenses et répartition des charges d'un exercice antérieur à la prise en charge	<b>Gratuit</b>		

### Carnet d'entretien (loi SRU)

Tenue et mise à jour du carnet d'entretien **Gratuit**

### Modifications des fichiers à charge du demandeur

Succession, SCI, Indivision, Attestation de

45,00 €

53,82 € créancier

### Règlement de copropriété

Adaptation Art. 49	75,00 €	89,70 €	
Mise à jour et modification	75,00 €	89,70 €	
Duplication et envoi règlement de copropriété	30,00 €	35,88 €	à la charge du demandeur

### Frais de mutation

A la charge du vendeur 145,00 €

173,42 €

Etablissement du questionnaire (conformément  
au nouveau décret du 27/05/04)

### Autres

Appel de fonds	50,00 €	59,80 €	Hors charges courantes
Traitements des compteurs eau	1,00 €	1,20 €	Par compteur
Photocopies	0,18 €	0,22 €	
Comptes et appels	5,00 €	5,98 €	Frais d'envoi et d'édition de comptes individuels et appels de provisions, par an et par lot.

(1) Toute heure commencée est facturée intégralement

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS

Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte

professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun

# Syndic Immobilier Discount

25 Rue du moulin à vent

77148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84

Syndic de copropriété

## Contrat de Syndic

### Entre les soussignés

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble **Terrasses du Parc**, représenté par le Président du Bureau de l'Assemblée Générale du....., M..... ayant été désigné par le vote de ladite Assemblée Générale.

### Et

La Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2000€ immatriculée au registre de Commerce de Montereau RCS 485 006 613, dont le siège social est 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS représentée par M. VILLETTE Guillaume en qualité de gérant.

### Dénommé ci-après « le Mandataire »

Ladite Société Syndic Immo Discount ayant satisfait aux obligations de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application n°72-678 du 20 Juillet 1972, par :

1 – La possession de la carte professionnelle n°397 délivrée par la Préfecture de MELUN, portant sur l'activité « Gestion immobilière »

2 – Son adhésion sous le n°28074Q à la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, dont le siège est à Paris 8<sup>ème</sup> – 89 Rue de la Boétie, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 Janvier 1970 et son Décret d'Application pour un montant de 120 000€uros

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit

L'Assemblée Générale, confie à la société Syndic Immo Discount qui accepte, les fonctions de syndic dudit immeuble, dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 et de son décret du 17 Mars 1967, aux clauses et conditions ci-après. Toutefois, toute modification ultérieure des obligations légales du Syndic pourra entraîner une modification tant de sa mission que de sa rémunération.

### I – Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 1 an. Il entrera en vigueur le..... et prendra fin le ..... Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la même majorité. Le Syndic, de son côté pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir le Président du Conseil Syndical ou à défaut chaque Copropriétaire, par lettre recommandée avec accusée de réception, au moins 3 mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission.

### II - Mission

#### A – Gestion courante

**Assemblée Générale Ordinaire et Conseil Syndical la précédant.**

- Préparation de l'Assemblée Générale et envoi des convocations.
- Vérification des comptes : mise à disposition des comptes et des factures sur simple rendez vous au siège social.
- Exécution et suivi des résolutions d'Assemblée Générale.
- Rédaction des P.V., feuille de présence, tenue du registre des délibérations.
- Diffusion et notification du P.V. d'Assemblée Générale, non compris les frais d'envoi et de photocopies.
- Information sur les conditions essentielles des contrats et devis concernant l'entretien courant.

### **Comptes et charges courantes**

- Tenue d'une comptabilité séparée ouverte au nom du Syndicat des Copropriétaires et transit des fonds de la copropriété par le compte bancaire du syndic.
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires.
- Appel de provisions trimestrielles pour charges courantes.
- Paiement des factures, répartitions des dépenses annuelles entre les copropriétaires.
- Présentation du budget prévisionnel et proposition à l'Assemblée Générale d'un ajustement du fonds de roulement en fonction de l'évolution du budget.
- Rappel des impayés dans les conditions de rémunérations prévues aux prestations, les frais de relance constituant des charges d'administration sont répartis en charges générales, conformément à la loi SRU, les frais de recouvrement à compter de la mise en demeure étant à la charge du débiteur.

### **Assurances**

- Souscription des polices multirisques

### **Employé d'immeuble**

- Recherche, hors frais d'annonce, engagement du personnel.
- Etablissement du contrat de travail.
- Etablissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités diverses.
- Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux.

### **Mission de Conseil**

- 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.

### **Rémunération – Honoraires**

Pour les tâches définies précédemment, afférentes à la gestion courante et pour la période du mandat correspondante à l'exercice comptable, le Syndic aura droit aux honoraires suivants :

<b>Honoraires de base</b>	<b>Total Hors taxe</b>	<b>T.V.A.</b>	<b>TOTAL T.T.C</b>
109 LOTS	8 720,00€	1 709.12€	10 429.12€

Ces honoraires seront payables trimestriellement par prélèvement à échoir. Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le terme du mandat, la rémunération sera au moins égale aux honoraires de l'exercice proraté.

### **Le compte bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés.**

Les fonds du Syndicat de Copropriété seront versés au compte courant bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés gérées par la société. La société Syndic Immo Discount bénéficiera de ce compte dans le cadre de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de l'article 35 du Décret du 17 Mars 1967 pris en application de la Loi du 10 Juillet 1965. Elle pourra percevoir toutes sommes et valeurs dont l'encaissement est la conséquence indirecte de la gestion technique telles que notamment intérêts de compte. Ce compte fonctionnera aux frais et avantages et sous la pleine responsabilité de la société Syndic Immo Discount, conformément aux dispositions de l'Article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 31 Décembre 1985, avec bénéfice, en contrepartie pour ses clients, de la garantie des fonds déposés.

### **Clause de révision de prix**

Les honoraires ci-dessus évolueront proportionnellement à la variation de l'indice moyen du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE.

### **Frais non compris dans les honoraires**

- Tous les frais postaux encourus par le Syndicat.
- Honoraires et frais d'intervenant tels que : avocats, avoués, architectes, ingénieurs conseils, experts d'assurés, techniciens, cabinets de recrutement, agent de recherche et de recouvrement, etc...
- Frais d'annonces de presse pour recrutement de gardiens ou d'employés d'immeuble.
- Tous frais de publication.
- Frais de location de salle de réunion.

### **B – Missions complémentaires (soumises à Prestations Particulières)**

- Travaux décidés par l'Assemblée Générale.
- Recouvrement des impayés et contentieux
- Mutations
- Assemblées Générales et conseils Syndicaux Supplémentaires. Pour l'assemblée Générale Ordinaire, les frais de tenue sont facturés à la vacation.
- Suivi annuel des nouveaux dispositifs légaux du type carnet d'entretien, fiche amiante, tableaux des risques professionnels, plomb, ...

### **III – LITIGES**

En cas de litige pour l'exécution des présentes, le Tribunal du lieu de la situation de l'immeuble sera le seul compétent.

### **IV – ELECTION DE DOMICILE**

Pour le Syndicat : dans l'immeuble  
Pour le Syndic : en ses bureaux

A

Le

Pour le Syndicat des copropriétaires      Pour la société Syndic Immo Discount

Le président de séance

25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com

## SYNDIC IMMO DISCOUNT

La gestion de votre immeuble à prix discount

25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com



## PRESTATIONS

### Tarif HT Tarif TTC Explications

Copropriété de 109 lots pa lot	80,00 €	95,68 €	Honoraires correspondant aux taches de gestion courante pour l période du mandat.
Gestion du compte bancaire séparé	Gratuit		
Frais de déplacement	Gratuit		
Traitements des salaires	20,00 €	23,92 €	par mois et par salariés, recherche et embauche au taux horaire de 50,00€ HT <sup>(1)</sup> .

### Assemblée Générale

Assemblée Générale	50,00 €	59,80 €	Conseil Syndical et Assemblée Générale Ordinaire, tarif horaire <sup>(1)</sup> , location de salle non incluse
AG au-delà de la première heure	50,00 €	59,80 €	
Convocation A.G supplémentaires	50,00 €	59,80 €	

### Honoraires sur travaux votés en Assemblée Générale

Honoraires administratifs	1,50%		Honoraires administratifs et suivi du dossier comptable et financier, en pourcentage HT des travaux réalisés (y compris les différents contrats de maintenance)
Demande de subvention ou prêt pour travaux	50,00 €	59,80 €	Tarif horaire <sup>(1)</sup> .
Déclaration de sinistre partie commune, non causé par un occupant	Gratuit		
Déclaration, hors les cas signalés	50,00 €	59,80 €	Forfait par déclaration.
Gestion de sinistres	Gratuit		

Attestation travaux pour déclaration fiscale	5,00 €	5,98 €	Par attestation
--	-----------	-----------	-----------------

### Frais de rappel

Lettre simple à charge du débiteur	5,00 €	5,98 €	
Chèque impayé	30,00 €	35,88 €	Chèque impayé, prélèvement rejetés (+ frais bancaires) à charge du débiteur.
Mise en demeure AR	20,00 €	23,92 €	A charge du débiteur + frais postaux
Mise à l'huissier	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur + frais d'huissier
Remise du dossier à l'avocat	150,00 €	179,40 €	A charge du débiteur + frais d'avocat
Demande de renseignements hypothécaire	70,00 €	83,72 €	A charge du débiteur
Prise d'hypothèque	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Opposition sur vente judiciaire	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Etablissement protocole d'accord	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur
Suivi des dossiers	150,00 €	179,40 €	Par an, facturés au mois par dossiers

### Reprise

Reprise des fichiers	<b>Gratuit</b>		
Analyse des comptes et reprises des soldes des copropriétaires	75,00 €	89,70 €	
Préparation du relevé de dépenses et répartition des charges d'un exercice antérieur à la prise en charge	<b>Gratuit</b>		

### Carnet d'entretien (loi SRU)

Tenue et mise à jour du carnet d'entretien  
**Gratuit**

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun.

### Modifications des fichiers à charge du demandeur

Succession, SCI, Indivision, Attestation de

45,00 €

53,82 € créancier

### Règlement de copropriété

Adaptation Art. 49	75,00 €	89,70 €	
Mise à jour et modification	75,00 €	89,70 €	
Duplication et envoi règlement de copropriété	30,00 €	35,88 €	à la charge du demandeur

### Frais de mutation

A la charge du vendeur 145,00 €

173,42 €

Etablissement du questionnaire (conformément  
au nouveau décret du 27/05/04)

### Autres

Appel de fonds	50,00 €	59,80 €	Hors charges courantes
Traitements des compteurs eau	1,00 €	1,20 €	Par compteur
Photocopies	0,18 €	0,22 €	
Comptes et appels	5,00 €	5,98 €	Frais d'envoi et d'édition de comptes individuels et appels de provisions, par an et par lot.

(1) Toute heure commencée est facturée intégralement

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS

Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte  
professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun

# Syndic Immobilier Discount

25 Rue du moulin à vent  
77148 SALINS  
Tél : 06.83.50.54.84  
Syndic de copropriété

## Contrat de Syndic

### Entre les soussignés

Le syndicat des Copropriétaires de l'immeuble AFUL, représenté par le Président du Bureau de l'Assemblée Générale du....., M..... ayant été désigné par le vote de ladite Assemblée Générale.

### Et

La Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2000€ immatriculée au registre de Commerce de Montereau RCS 485 006 613, dont le siège social est 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS représentée par M. VILLETTE Guillaume en qualité de gérant.

### Dénommé ci-après « le Mandataire »

Ladite Société Syndic Immo Discount ayant satisfait aux obligations de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application n°72-678 du 20 Juillet 1972, par :

1 – La possession de la carte professionnelle n°397 délivrée par la Préfecture de MELUN, portant sur l'activité « Gestion immobilière »

2 – Son adhésion sous le n°28074Q à la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM, dont le siège est à Paris 8<sup>ème</sup> – 89 Rue de la Boétie, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 Janvier 1970 et son Décret d'Application pour un montant de 120 000€uros

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit

L'Assemblée Générale, confie à la société Syndic Immo Discount qui accepte, les fonctions de syndic dudit immeuble, dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 et de son décret du 17 Mars 1967, aux clauses et conditions ci-après. Toutefois, toute modification ultérieure des obligations légales du Syndic pourra entraîner une modification tant de sa mission que de sa rémunération.

### I – Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 1 an. Il entrera en vigueur le..... et prendra fin le ..... Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la même majorité. Le Syndic, de son côté pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir le Président du Conseil Syndical ou à défaut chaque Copropriétaire, par lettre recommandée avec accusée de réception, au moins 3 mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission.

### II - Mission

#### A – Gestion courante

Assemblée Générale Ordinaire et Conseil Syndical la précédant.

- Préparation de l'Assemblée Générale et envoi des convocations.
- Vérification des comptes : mise à disposition des comptes et des factures sur simple rendez vous au siège social.
- Exécution et suivi des résolutions d'Assemblée Générale.
- Rédaction des P.V., feuille de présence, tenue du registre des délibérations.
- Diffusion et notification du P.V. d'Assemblée Générale, non compris les frais d'envoi et de photocopies.
- Information sur les conditions essentielles des contrats et devis concernant l'entretien courant.

### **Comptes et charges courantes**

- Tenue d'une comptabilité séparée ouverte au nom du Syndicat des Copropriétaires et transit des fonds de la copropriété par le compte bancaire du syndic.
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires.
- Appel de provisions trimestrielles pour charges courantes.
- Paiement des factures, répartitions des dépenses annuelles entre les copropriétaires.
- Présentation du budget prévisionnel et proposition à l'Assemblée Générale d'un ajustement du fonds de roulement en fonction de l'évolution du budget.
- Rappel des impayés dans les conditions de rémunérations prévues aux prestations, les frais de relance constituant des charges d'administration sont répartis en charges générales, conformément à la loi SRU, les frais de recouvrement à compter de la mise en demeure étant à la charge du débiteur.

### **Assurances**

- Souscription des polices multirisques

### **Employé d'immeuble**

- Recherche, hors frais d'annonce, engagement du personnel.
- Etablissement du contrat de travail.
- Etablissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités diverses.
- Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux.

### **Mission de Conseil**

- 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.

### **Rémunération – Honoraires**

Pour les tâches définies précédemment, afférentes à la gestion courante et pour la période du mandat correspondante à l'exercice comptable, le Syndic aura droit aux honoraires suivants :

<b>Honoraires de base</b>	<b>Total Hors taxe</b>	<b>T.V.A.</b>	<b>TOTAL T.T.C</b>
AFUL des Villas du Parc et Terrasses du Parc	2 000,00€	392.00€	2 392.00€

Ces honoraires seront payables trimestriellement par prélèvement à échoir. Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le terme du mandat, la rémunération sera au moins égale aux honoraires de l'exercice

proraté.

### **Le compte bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés.**

Les fonds du Syndicat de Copropriété seront versés au compte courant bancaire de la société Syndic Immo Discount groupant l'ensemble des Copropriétés gérées par la société. La société Syndic Immo Discount bénéficiera de ce compte dans le cadre de la Loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et de l'article 35 du Décret du 17 Mars 1967 pris en application de la Loi du 10 Juillet 1965. Elle pourra percevoir toutes sommes et valeurs dont l'encaissement est la conséquence indirecte de la gestion technique telles que notamment intérêts de compte. Ce compte fonctionnera aux frais et avantages et sous la pleine responsabilité de la société Syndic Immo Discount, conformément aux dispositions de l'Article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 31 Décembre 1985, avec bénéfice, en contrepartie pour ses clients, de la garantie des fonds déposés.

### **Clause de révision de prix**

Les honoraires ci-dessus évolueront proportionnellement à la variation de l'indice moyen du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE.

### **Frais non compris dans les honoraires**

- Tous les frais postaux encourus par le Syndicat.
- Honoraires et frais d'intervenant tels que : avocats, avoués, architectes, ingénieurs conseils, experts d'assurés, techniciens, cabinets de recrutement, agent de recherche et de recouvrement, etc...
- Frais d'annonces de presse pour recrutement de gardiens ou d'employés d'immeuble.
- Tous frais de publication.
- Frais de location de salle de réunion.

### **B – Missions complémentaires (soumises à Prestations Particulières)**

- Travaux décidés par l'Assemblée Générale.
- Recouvrement des impayés et contentieux
- Mutations
- Assemblées Générales et conseils Syndicaux Supplémentaires. Pour l'assemblée Générale Ordinaire, les frais de tenue sont facturés à la vacation.
- Suivi annuel des nouveaux dispositifs légaux du type carnet d'entretien, fiche amiante, tableaux des risques professionnels, plomb, ...

### **III – LITIGES**

En cas de litige pour l'exécution des présentes, le Tribunal du lieu de la situation de l'immeuble sera le seul compétent.

### **IV – ELECTION DE DOMICILE**

Pour le Syndicat : dans l'immeuble  
Pour le Syndic : en ses bureaux

A

Le

Pour le Syndicat des copropriétaires      Pour la société Syndic Immo Discount  
Le président de séance

25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com

## SYNDIC IMMO DISCOUNT

La gestion de votre immeuble à prix discount

25 Rue du moulin à vent  
77 148 SALINS

Tél : 06.83.50.54.84.  
www.syndic-immo-discount.com



## PRESTATIONS

### Tarif HT Tarif TTC Explications

AFUL des copropriétés Villas du Parc et Terrasses du Parc	2 000,00 €	2 392,00 €	Honoraires correspondant aux tâches de gestion courante pour la période du mandat.
Gestion du compte bancaire séparé	Gratuit		
Frais de déplacement	Gratuit		
Traitements des salaires	20,00 €	23,92 €	par mois et par salariés, recherche et embauche au taux horaire de 50,00€ HT <sup>(1)</sup> .

### Assemblée Générale

Assemblée Générale	50,00 €	59,80 €	Conseil Syndical et Assemblée Générale Ordinaire, tarif horaire <sup>(1)</sup> , location de salle non incluse
AG au-delà de la première heure	50,00 €	59,80 €	
Convocation A.G supplémentaires	50,00 €	59,80 €	

### Honoraires sur travaux votés en Assemblée Générale

Honoraires administratifs	1,50%		Honoraires administratifs et suivi du dossier comptable et financier, en pourcentage HT des travaux réalisés (y compris les différents contrats de maintenance)
Demande de subvention ou prêt pour travaux	50,00 €	59,80 €	Tarif horaire <sup>(1)</sup> .
Déclaration de sinistre partie commune, non causé par un occupant	Gratuit		
Déclaration, hors les cas signalés	50,00 €	59,80 €	Forfait par déclaration.
Gestion de sinistres	Gratuit		

Attestation travaux pour déclaration fiscale	5,00 €	5,98 €	Par attestation
--	-----------	-----------	-----------------

### Frais de rappel

Lettre simple à charge du débiteur	5,00 €	5,98 €	
Chèque impayé	30,00 €	35,88 €	Chèque impayé, prélèvement rejetés (+ frais bancaires) à charge du débiteur.
Mise en demeure AR	20,00 €	23,92 €	A charge du débiteur + frais postaux
Mise à l'huissier	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur + frais d'huissier
Remise du dossier à l'avocat	150,00 €	179,40 €	A charge du débiteur + frais d'avocat
Demande de renseignements hypothécaire	70,00 €	83,72 €	A charge du débiteur
Prise d'hypothèque	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Opposition sur vente judiciaire	170,00 €	203,32 €	A charge du débiteur
Etablissement protocole d'accord	100,00 €	119,60 €	A charge du débiteur
Suivi des dossiers	150,00 €	179,40 €	Par an, facturés au mois par dossiers

### Reprise

Reprise des fichiers	<b>Gratuit</b>		
Analyse des comptes et reprises des soldes des copropriétaires	75,00 €	89,70 €	
Préparation du relevé de dépenses et répartition des charges d'un exercice antérieur à la prise en charge	<b>Gratuit</b>		

### Carnet d'entretien (loi SRU)

Tenue et mise à jour du carnet d'entretien  
**Gratuit**

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun.

### Modifications des fichiers à charge du demandeur

Succession, SCI, Indivision, Attestation de

45,00 €

53,82 € créancier

### Règlement de copropriété

Adaptation Art. 49	75,00 €	89,70 €	
Mise à jour et modification	75,00 €	89,70 €	
Duplication et envoi règlement de copropriété	30,00 €	35,88 €	à la charge du demandeur

### Frais de mutation

A la charge du vendeur 145,00 €

173,42 €

Etablissement du questionnaire (conformément  
au nouveau décret du 27/05/04)

### Autres

Appel de fonds	50,00 €	59,80 €	Hors charges courantes
Traitements des compteurs eau	1,00 €	1,20 €	Par compteur
Photocopies	0,18 €	0,22 €	
Comptes et appels	5,00 €	5,98 €	Frais d'envoi et d'édition de comptes individuels et appels de provisions, par an et par lot.

(1) Toute heure commencée est facturée intégralement

Sarl Syndic Immo Discount au capital de 2 000 €uros 25 Rue du moulin à vent 77148 SALINS

Siret : 485 006 613 00015 - RCS : Montereau 485 006 613 - CGI : Fnaim CG28074Q Carte  
professionnelles gestion G397 délivrée par la prefecture de Melun