



Source Légifrance – version applicable suite à la publication
du décret n°2025-1292 du 22 décembre 2025

L.R.A.R
10 FEV. 2026

CONTRAT TYPE DE SYNDIC _____

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble CANNES BEACH sis à l'adresse suivante 11 avenue Pierre SEMARD 06150 Cannes la Bocca.
Numéro d'immatriculation AA0820167
Représenté pour le présent contrat par _____, agissant en exécution de la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 02/04/2026.
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le _____ auprès de _____

Et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 02/04/2026.

La SEML CANNES LERINS AMENAGEMENT ET HABITAT

Ayant son siège social à l'adresse suivante 22 bd Louis Négrin 06150 Cannes la Bocca, exerçant l'activité de Syndic sous le nom commercial **LERINS HABITAT SYNDIC** situé au 25 rue du Docteur Baloux 06150 Cannes la Bocca.
Représentée par _____ en qualité de Présidente Directrice Générale.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE, sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est **en cours d'obtention (RCS n° 695 920 892)**

La Société n'est pas soumise à l'obligation de détenir une carte professionnelle, conformément à l'article 95 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la structure étant une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) dont une collectivité publique détient au moins 35 % du capital.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès de SMACL Assurances,

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois (1).

Il prendra effet le 16/04/2026 et prendra fin le 15/04/2027 (2).

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € (montant fixé par décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.


Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15 € (montant fixé par décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.



7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00

Le mardi de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00

Le mercredi de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00

Le jeudi de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00

Le vendredi de 9:00 à 12:00

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du Syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique et téléphonique :

Du Lundi au Vendredi de 9:00 à 12:00

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 70 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, ~~avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical /~~ hors la présence du président du conseil syndical. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 17h00 (sauf le vendredi de 9h00 à 12h00), par :

- le syndic ;
- ~~-un ou plusieurs proposés (-s)-~~

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

- ~~-la préparation, convocation et tenue de ... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures;~~
- l'organisation de 12 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 17h00 sauf le vendredi de 9h00 à 12h00.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.



7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

Première période :

Du 04/04/2026 au 04/04/2027 pour un montant de 100 000€ HT soit 120 000€ TTC

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu;
- suivant la périodicité suivante : trimestrielle

Elle peut être révisée chaque année à la date du 15/11/27... selon les modalités suivantes
(optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent);
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent);
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 83.33€/ heure hors taxes, soit 100€/ heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION convenues |
|---|--|
| La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 17h00 | 15€ du lot avec un minimum de 300€ TTC |
| L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle incluse dans le forfait au titre du 7.1.3 | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1 | Coût horaire au prorata du temps passé |

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION |
|---|--|
| L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic) | convenues (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) Coût horaire au prorata du temps passé |
| La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes | Coût horaire au prorata du temps passé |

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION |
|--|--|
| Les déplacements sur les lieux | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La prise de mesures conservatoires | Coût horaire au prorata du temps passé |
| L'assistance aux mesures d'expertise | Coût horaire au prorata du temps passé |
| Le suivi du dossier auprès de l'assureur | Coût horaire au prorata du temps passé |

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*ayer la mention inutile*) :

- sans majoration;
- au coût horaire majoré de 50%.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967. Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION |
|---|---------------------------|
| La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception | 30€HT / 36€TTC |
| La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4) | 83.33€HT / 100€TTC |
| Le suivi du dossier transmis à l'avocat | 83.33€HT / 100€TTC |

7.2.7. Autres prestations

| DÉTAIL DE LA PRESTATION | MODALITÉS DE TARIFICATION |
|--|--|
| | convenues |
| Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes | (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées) |
| La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La gestion de l'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 | Coût horaire au prorata du temps passé |
| La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat | Coût horaire au prorata du temps passé |
| L'immatriculation initiale du syndicat | 150€HT / 180€TTC |

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

~~Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :~~

~~-forfait annuel ... €~~


~~-coût horaire ... €/h~~

~~-autres modalités (préciser) :~~

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

| PRESTATIONS | DÉTAILS | TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC |
|---|---|---|
| 9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965) | Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; | 30€HT / 36€TTC |
| | Relance après mise en demeure ; | 30€HT / 36€TTC |
| | Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; | 83,33€HT / 100€TTC |
| | Frais de constitution d'hypothèque ; | Idem |
| | Frais de mainlevée d'hypothèque ; | Idem |
| | Dépôt d'une requête en injonction de payer ; | Idem |

Ge 6 

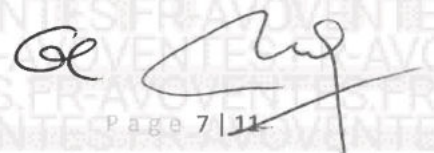
| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| | Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; | Idem |
| | Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). | |
| | Etablissement de l'état daté ; | 316,67€HT / 380€TTC |
| 9.2. Frais et honoraires liés aux mutations | (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC) | |
| | Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965). | 50€HT / 60€TTC |
| | Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; | |
| | Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; | |
| 9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation) | Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; | 83,33€HT/100€TTC |
| | Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). | |
| 9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965) | Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). | 15€ / lot avec un minimum de 300€TTC |

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année après l'approbation des comptes votés lors de l'Assemblée Générale.



12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic 25 rue du Docteur Baloux 06150 Cannes la Bocca

Pour le syndicat 11 avenue Pierre SEMARD 06150 Cannes la Bocca

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 02/04/2016 à CANNES LA BOCCA

Le syndic

Le représentant du Syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) (supprimé)

(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

| PRESTATIONS | DÉTAILS |
|--|--|
| | a) Etablissement de l'ordre du jour ; |
| I-1° Préparation de l'assemblée générale. | b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. |
| I-2° Convocation à l'assemblée générale | a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; |
| I. - Assemblée générale | I-3° Tenue de l'assemblée générale. |
| | b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux. a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; |
| | I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale. |
| | b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes. |
| II. - Conseil syndical | II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ; II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire. |
| III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété | a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur. |
| | III-7° Comptabilité du syndicat. |
| | a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ; |
| | III-8° Comptes bancaires. |

IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.

b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;

b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;

c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;

d) Recorrection des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;

e) Appels sur régularisations de charge ;

f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;

b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;

III-10° Autres.

c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;

d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.

III-11° Remise au syndic successeur.

a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

IV-12° Immatriculation du syndicat.

a) Mise à jour du registre d'immatriculation.

a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;

b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;

IV-13° Documents obligatoires.

c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;

d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;

e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

a) Détertion et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.

b) Transmission des archives au syndic successeur ;

c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;

d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;

IV-15° Entretien courant et maintenance.

b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;

c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;

d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;

e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;

f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel 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 définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI-19° Recherche et entretien préalable.

VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.

VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

VI. - Gestion du personnel

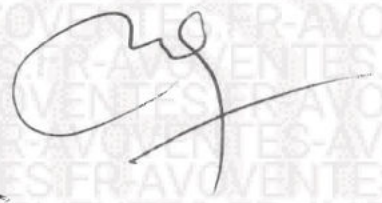
VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.



Annexe 2 Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire

| Prestations | Détails |
|--|--|
| I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires | 1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété |
| II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division | 4° Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes |
| III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres | 6° Déplacements sur les lieux 7° Prise de mesures conservatoires 8° Assistance aux mesures d'expertise 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur |
| IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 | |
| V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires) | 10° Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat |
| VI. - Autres prestations | 13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndicat 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndicat 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 16° bis Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 et gestion de cet emprunt ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat 18° Immatriculation initiale du syndicat 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 |

Information sur le prix et les prestations proposées

(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021 – à compter du 1^{er} janvier 2022)

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndicats. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndicats figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

| | |
|---|---|
| Identification du syndic | Nom : LERINS HABITAT SYNDIC Dénomination sociale : CANNES LERINS AMENAGEMENT ET HABITAT Immatriculation au RCS de NICE N° d'identification : en cours d'immatriculation Dispensé de carte professionnelle immobilière Adresse : 25 RUE DU DOCTEUR BALOUX 06150 CANNES LA BOCCA |
| Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation | SDC CANNES BEACH Adresse : 11 avenue Pierre SEMARD N° d'immatriculation : AA0820167 Nombre de lots de la copropriété : 1211 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 719 - Autres lots : 492 |
| Durée du contrat | Le contrat est proposé pour une durée de 1 an |
| Quotité des heures ouvrables | Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi Au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h Sauf (le cas échéant) le(s) vendredi de 9h à 12h. |
| Horaires de disponibilité | Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil <i>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</i> Physique sur rendez-vous et Téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 12h |

2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

| | |
|--|---------------------------------|
| La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de : | 100 000€ HT, soit 120 000€ TTC. |
| Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> non | |
| <input type="checkbox"/> oui, selon les modalités suivantes : | |

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

| | |
|--|---|
| Visites et vérifications de la copropriété | Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 70 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure(s) Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Tenue de l'assemblée générale annuelle | L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures |



L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h heures à 17 heures (sauf le vendredi de 9h à 12h).

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

| | | |
|---|---|--|
| | oui <input type="checkbox"/> | non <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1) | La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures. | |
| | oui <input checked="" type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> |
| Réunions avec le conseil syndical | L'organisation de 12 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 17h sauf le vendredi de 9h00 à 12h00. | |

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 83,33€/heure HT, soit 100€/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

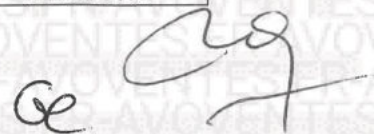
- au temps passé : coût horaire unique 83,33€ / heure HT, soit 100€ /heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|--|-------------------------------------|--|
| Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s)...., à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heure(s) à 17 heure(s). | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3. | | 15 € du lot avec un minimum de 300€ TTC |
| Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s). | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Déplacements sur les lieux | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |
| Prise de mesures conservatoires | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> € TTC |



| | | |
|---------------------------------------|---|-------------|
| Assistance aux mesures d'expertise | x | € TTC |
| Suivi du dossier auprès de l'assureur | x | € TTC |

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à ...% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

| | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception | <input type="checkbox"/> | x 30€ HT/ 36 € TTC |
| Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique » | <input type="checkbox"/> | x 83,33€ HT/100 € TTC |
| Suivi du dossier transmis à l'avocat | <input type="checkbox"/> | x 83,33€ HT/100 € TTC |

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 30 € HT / 36€ TTC
 Relance après mise en demeure : 83,33€ HT /100€ TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 316.67€ HT/380€ TTC
 (Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)
 Opposition sur mutation : 50€ HT/60€ TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 15€ du lot avec un minimum de 300 € TTC.
 (Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

Monsieur le Président
SOCACONAM
VILLA MYOSOTIS
133 MICHEL JOURDAN
06150 CANNES

Attestation d'assurance Responsabilité générale

Période du 01/01/2026 au 31/12/2026

> Assuré : 003548/G - SOCACONAM VILLA MYOSOTIS 183 MICHEL JOURDAN 06150 CANNES

Au titre du contrat Responsabilités N° C2023-5306, SMACL Assurances certifie garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité encourue par l'assuré en raison même de son existence, des activités qui sont légalement les siennes, des attributions qui lui sont dévolues et des responsabilités mises à sa charge par les textes en vigueur.

> Montant des garanties : selon dispositions contractuelles

Pour rappel, la présente attestation ne peut engager SMACL Assurances au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère. Elle ne saurait présenter un caractère exhaustif.

Niort, le 22 janvier 2026
Pour SMACL Assurances,

Le Directeur Général

SMACL ASSURANCES

[Signature]

[Signature]

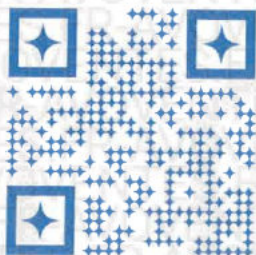
[Signature]

1 / 1

LÉRINS HABITAT SYNDIC



**UN SYNDIC QUI
S'ADAPTE À VOTRE
COPROPRIÉTÉ...**



LÉRINS HABITAT SYNDIC

25, Rue du Docteur Baloux

06150 Cannes la Bocca

Tél : **04 83 65 00 00**

Permanence téléphonique :

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00

LÉRINS

Chaque copropriété a son histoire, il est important pour un Syndic de savoir accompagner au mieux les copropriétaires.

Il est essentiel de prendre en considération les spécificités de la copropriété pour une gestion adaptée et optimisée.

LÉRINS HABITAT SYNDIC assure la gestion des immeubles neufs, récents ou anciens.

Nous privilégions la transparence, la réactivité et la rigueur.

Nous privilégions la transparence, la réactivité et la rigueur. À l'écoute des copropriétaires qui peuvent nous contacter par téléphone ou via notre site internet, nous nous engageons à apporter une réponse rapide à toutes les sollicitations.

Parce que chaque copropriété a son identité propre, son parcours, nous nous ajustons à vos besoins et vous proposons pour vous satisfaire une gestion :

- De proximité à taille humaine où nous prenons le temps de nous déplacer régulièrement sur les copropriétés pour être au plus près des besoins de chacun.
- En ligne, avec un site internet permettant à tous d'accéder facilement aux documents administratifs et comptables.
- Coopérative, en mettant à la disposition du Conseil Syndical des outils de partage en ligne grâce auxquels il est possible de suivre, de valider, de travailler en équipe et participer ainsi à la vie de la copropriété.

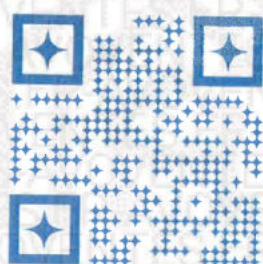
Un partenariat fort pour servir vos intérêts dans le cadre des copropriétés en difficulté

LÉRINS HABITAT SYNDIC dispose d'un partenariat étroit avec des acteurs publics et privés.

Cet organisme est riche d'une expérience de gestionnaire dans l'immobilier social sur 12 communes du territoire PACA et partage, avec nous, savoir, moyens et expérience aux services des copropriétés avec, comme spécificité, la gestion de copropriétés dites « dégradées ».

Ces résidences fragilisées nécessitent un suivi particulier et complexe. Elles se caractérisent souvent par un défaut d'entretien et une trésorerie déficitaire. Dans un tel contexte, il est très compliqué pour une structure traditionnelle de gestion de copropriété d'intervenir tant pour la réalisation et le suivi de gros travaux, que pour la gestion financière voire sociale.

LÉRINS HABITAT SYNDIC dispose de toute l'expérience, des outils et des moyens nécessaires au redressement de ce type de résidences.



Pour toutes informations : rendez-vous sur www.lhsyndic.fr



**SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT**

LE RÉSEAU DES SYNDICS SPÉCIALISÉS

**dans l'accompagnement des copropriétés
fragiles et en difficulté**



www.associationqualisr.org

AVOVENTES

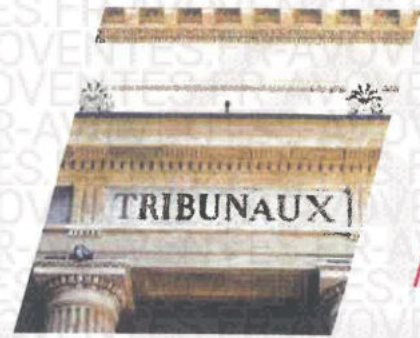


**SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT**

WWW.ASSOCIATIONQUALISR.ORG

associationqualisr@gmail.com

85, boulevard de Charonne 75011 Paris



Un accès facilité pour les syndicats certifiés QualiSR® au statut syndic assistants des administrateurs judiciaires ou à la désignation en tant qu'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire désigné par un juge si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général ne dispose pas toujours des compétences particulières pour redresser une copropriété.

C'est la raison pour laquelle QualiSR demande une évolution de la législation permettant d'ouvrir le droit aux syndicats certifiés QualiSR de devenir administrateur provisoire ou syndic assistant d'un administrateur provisoire. Le respect du référentiel pourrait ainsi constituer les prérequis d'expérience ou de qualification pour être désignés par l'autorité judiciaire dans une fonction qui correspond à ses compétences reconnues et valorisées.

Dans les cas où sera présent sur un territoire un syndicat certifié et qu'il remplira les conditions pour être désigné directement en tant qu'administrateur provisoire, les copropriétaires, le Maire ou le préfet pourront solliciter des juges la désignation d'un tel syndicat de préférence à un administrateur judiciaire.



Le recours à l'aide à la gestion pour les syndicats de copropriété accompagnés par un syndicat certifié QualiSR®

Accompagner une copropriété fragile ou en difficulté représente pour le syndicat spécialisé un surcoût de gestion substantiel. Aussi, favoriser et rendre plus facilement accessible le financement de ce surcoût engendré par la situation particulière des copropriétés concernées est-il essentiel à l'équilibre économique d'une activité de syndicat spécialisée qui, à défaut, peine à recruter.

La certification QualiSR® doit permettre de créer l'environnement de confiance nécessaire à une fluidification des procédures d'attribution des aides, sans déroger à la nécessaire justification a posteriori de l'utilisation des fonds.

QUALISR, FORCE DE PROPOSITIONS

après des pouvoirs publics

LE COLLECTIF QUALISR EST ENGAGÉ AUX CÔTÉS DES POUVOIRS PUBLICS POUR FAIRE ÉVOLUER FAVORABLEMENT LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'INTERVENTION DES SYNDICS, EN PARTICULIER DANS LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉ. IL A PORTÉ CES TROIS DERNIÈRES ANNÉES QUATRE PROPOSITIONS PRINCIPALES :

La mise en place obligatoire d'un Plan Pluriannuel de Travaux

QualISR a milité en faveur de la mise en place obligatoire d'un Plan Pluriannuel de Travaux et porté cette proposition, notamment dans le cadre des travaux de PROCIVIS Lab', le think tank sur les politiques du logement du réseau PROCIVIS. Cette proposition a en particulier été reprise parmi "les 30 propositions de PROCIVIS Lab' pour stopper la dégradation des copropriétés", rapport rendu public en mai 2019.

**CO-
PRO-
PR
IÉTÉ**

PROPOSITIONS DU
RÉSEAU PROCIVIS
SUR LA RÉFORME
DU DROIT DE LA
COPROPRIÉTÉ

PROCIVIS

La loi Climat et Résilience issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat a retenu cette mesure qui figurait déjà dans le projet d'ordonnance «copropriété» de 2019, en l'imposant de manière échelonnée à partir de 2023. Le but est de provisionner chaque année des fonds, proportionnellement à une estimation des travaux de rénovation à réaliser dans les dix prochaines années afin de déclencher plus facilement une décision commune. Ce plan permettra ainsi à toutes les copropriétés de mieux anticiper, programmer puis voter les travaux de rénovation portant sur les parties communes.

La prévention et le traitement efficace des impayés de charges

Malgré la mise en place immédiate des mesures de chômage partiel pour préserver le pouvoir d'achat des ménages, le risque d'impayés de charges a très vite été identifié comme un risque pour les copropriétés. Fort heureusement, les professionnels n'ont pas observé jusqu'à présent d'explosion des impayés. Il n'en reste pas moins que la prévention et le traitement efficace des impayés de charges sont essentiels pour éviter que les copropriétés ne plongent dans la spirale de la dégradation : manque d'entretien de l'immeuble, résiliation de certains contrats parfois obligatoires, renoncement à des travaux...

C'est l'une des raisons pour laquelle QualiSR a réuni un cercle d'experts, parmi lesquels des avocats spécialisés, des représentants des organisations professionnelles ou encore l'Association des Responsables de Copropriétés (l'ARC) pour formuler 20 propositions pour une prévention et un traitement efficace des impayés de charges.

LE SYNDIC CERTIFIÉ

au service de l'intérêt général

UNE COMPÉTENCE VALORISANTE

Une valorisation de leur modèle économique : l'entrée dans le processus de certification est un acte volontaire qui peut procurer aux entreprises un avantage concurrentiel, essentiel au développement de son modèle économique, par nature fragile.

Une valorisation de la marque employeur : l'investissement dans le redressement d'une copropriété nécessite un certain dépassement des missions initiales du syndic, simple gestionnaire. Elle donne aux collaborateurs du syndic salariés un sens à leur engagement professionnel, notamment en orientant l'activité vers l'accompagnement des personnes.

UNE COMPÉTENCE VALORISÉE

Le syndic certifié voit sa compétence et son investissement valorisés, identifiés et reconnus par les pouvoirs publics pour lesquels l'entretien et la rénovation du parc privé de logements sont souvent plus difficiles à traiter que dans le parc social.

UNE COMPÉTENCE À MIEUX VALORISER ENCORE

L'expérience prouve que l'activité de syndic dans les copropriétés fragiles et en difficulté représente un coût que les copropriétaires ne sont pas en capacité d'absorber. Le besoin de traiter ces surcoûts de gestion justifierait de faciliter l'obtention de l'aide à la gestion aux syndicats de copropriétaires faisant le choix de se tourner vers un syndic certifié QualiSR®.

AVOVENTES AVOVENTES



Directeur Services Immobiliers chez FDI Groupe

" FDI ICI, filiale du Groupe FDI et membre du réseau Procvivis, est le premier syndic ayant obtenu la certification QualiSR en juin 2018. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de l'implication culturelle et structurelle dans la gestion des copropriétés fragiles, amorcée dès 2007 dans le projet de rénovation urbaine sur Montpellier métropole. La certification QualiSR® met en exergue notre expertise métier, valorise l'accompagnement de proximité mis en œuvre avec les résidents et consolide la relation de confiance instaurée dans le temps avec les institutions. "

Directeur général de Villogia Premium

" Cette certification témoigne du professionnalisme de nos équipes et de la capacité de notre structure à accompagner les copropriétés et les collectivités locales dans la gestion des cas difficiles. "



LA CERTIFICATION QUALISR®

un gage d'efficacité
pour les pouvoirs publics

DEPUIS PLUS DE 40 ANS, LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS FAIT L'OBJET DE NOMBREUSES INTERVENTIONS PUBLIQUES LOCALES ET NATIONALES. DERNIER EN DATE, LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS, ANNONCÉ EN OCTOBRE 2018 PAR LE GOUVERNEMENT ET PILOTÉ PAR L'ANAH, MOBILISE DES COMPÉTENCES TECHNIQUES DE NOMBREUX PARTENAIRES AUTOUR DES ÉLUS. LE COLLECTIF QUALISR ET LA CERTIFICATION QU'IL A INITIÉ PARTICIPE DE CE MOUVEMENT.

CRÉER UN « CERCLE DE CONFIANCE »

Les élus locaux peuvent s'appuyer sur un syndic adhérent au collectif QualiSR et / ou certifié QualiSR® pour prendre en charge l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté selon une méthode rigoureuse fondée sur :

- des diagnostics et études préalables,
- la planification de projets de réductions de charges,
- des recherches de financement sécurisées pour les pouvoirs publics car suivi par un acteur loyal et mobilisé.

Le syndic certifié, un partenaire fiable dans la durée

Certifié pour une durée de trois ans, la compétence du syndic est garantie dans le temps grâce à un contrôle annuel intermédiaire obligatoire réalisé par le certificateur.

Un savoir-faire reconnu par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Le 26 juin 2019, une convention entre le collectif QualiSR et l'Anah a été signée pour une durée de trois ans. Par ce nouvel engagement, l'Anah renouvelle son soutien à l'Association lui permettant d'accélérer la constitution d'un réseau national de syndicats certifiés QualiSR®, notamment sur les 14 sites prioritaires du « Plan Initiative Copropriétés » du gouvernement.

Maire de Sarcelles

" La rénovation des copropriétés est un travail de long terme, qui nécessite également l'implication de syndicats et d'administrateurs judiciaires spécialisés, afin de travailler au plus près des

situations vécues par les habitants / propriétaires. Cette mobilisation d'acteurs publics et privés conditionne un retour à une situation équilibrée, et à une attractivité dont ces quartiers ont besoin. Nos villes et leurs habitants le méritent. "

Directrice générale de l'Anah

" Les Maires, sur tous les territoires, sont de plus en plus confrontés à la dégradation des copropriétés. Nous avons besoin de syndicats et d'administrateurs judiciaires spécialisés et sérieux qui inscrivent leur action dans la durée. Ils doivent réaliser un travail dans la dentelle que je sais fastidieux pour sortir de la précarité les occupants des immeubles privés et ainsi contribuer à la renaissance de nos quartiers. "

Directeur de l'Habitat Privé du Blanc-Mesnil

" Sans l'implication des syndicats, les aides et dispositifs publics ne suffisent pas pour redresser durablement les copropriétés en difficulté. Nous ne pouvons que nous féliciter de l'émergence de syndicats de redressement et espérer que la certification suscitera de nombreuses vocations au sein de la profession. "

AVOVENTES

Président de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

" QualiSR est un outil désormais bien établi d'accompagnement des copropriétés fragiles pour mettre à leur disposition le plus que constitue l'accompagnement par un syndic professionnel qualifié et certifié. La FNAIM est fière d'être membre du Conseil d'administration. Pour nous professionnels, c'est l'opportunité d'utiliser notre savoir-faire au service des copropriétés en difficulté, de le valoriser en le mettant au service du collectif. Pour ces copropriétés, c'est la capacité à bénéficier des compétences reconnues de syndics professionnels et ainsi prévenir une dégradation trop forte de l'état de ces copropriétés qui se ferait au détriment de tout l'immeuble, avant qu'il ne soit trop tard. "

AVOVENTES

Présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)

" Le rôle du syndic est primordial. Il est déterminant pour prévenir la dégradation des copropriétés fragiles. Il est efficace dans la mise en œuvre des actions de redressement. La qualité, le cadre et les conditions de vie des occupants sont directement liés à la santé financière et technique du bâtiment. S'engager pour prévenir et redresser, c'est aussi relever les défis sociaux et énergétiques qui sont posés. L'Unis accompagne QualiSR car ses exigences sont à la hauteur des enjeux. "

AVOVENTES

Directeur du programme «Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés» (Anah)

" Le référentiel QualiSR et la certification représentent un gage pour les habitants d'une meilleure gestion de leur quotidien, pour les fournisseurs dans le traitement des dettes, pour les financeurs qui s'engagent sur des travaux de longue durée. "

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

" Anticiper le risque de dégradation des copropriétés, c'est choisir pour la gestion de l'immeuble un syndic impliqué, qu'il soit syndic social ou non. Certains organismes Hlm ont fait le choix de développer le métier de syndic pour accompagner les accédants à la propriété et sécuriser les copropriétés. Pour ces organismes Hlm qui maîtrisent les mécanismes de sécurisation des accédants, la certification QualiSR® n'est souvent plus qu'une dernière marche à franchir. Les compétences nécessaires à la certification sont déjà détenues. La certification est aussi un outil managérial de reconnaissance du travail, des compétences et du savoir-faire capitalisés par les professionnels du monde Hlm. Le mouvement Hlm va continuer à s'engager auprès de l'association QualiSR pour la professionnalisation du métier de syndic. "



UNE MARCHE SUPPLÉMENTAIRE : la certification QualiSR®

LES ADHÉRENTS QUI DISPOSENT DÉJÀ D'UNE EXPÉRIENCE DE GESTION DE COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ PEUVENT ACCÉDER À UN NIVEAU SUPÉRIEUR DE RECONNAISSANCE : LA CERTIFICATION QUALISR® «SYNDIC PRÉVENTION REDRESSEMENT», DÉLIVRÉE PAR SGS QUALICERT. CELLE-CI S'APPUIE SUR UN RÉFÉRENTIEL NATIONAL ÉLABORÉ PAR LE COLLECTIF QUALISR.

L'association accompagne ses adhérents à la préparation de l'audit de certification. Cette démarche suit un processus encadré, lequel comporte plusieurs étapes :

1 / La demande d'accompagnement

auprès de QualiSR : il est proposé à tous les adhérents un accompagnement préalable et indispensable à l'obtention de la certification. Celui-ci comprend l'identification dans le portefeuille du syndic des copropriétés éligibles, une présentation des 242 points de contrôle de la certification, l'appui à la constitution d'un book de certification et l'aide à la recherche des pièces, preuves de la conformité des actions du gestionnaire à chacun d'eux.

2 / La demande de certification auprès de SGS Qualicert, leader mondial de la certification, accrédité en France par le Comité français d'accréditation (COFRAC)

3 / La réalisation d'un audit d'une journée

à partir d'une ou plusieurs copropriétés étalons gérées par le passé et identifiées dans la phase préalable de préparation. L'évaluation est notamment réalisée à partir d'entretiens avec les collaborateurs du cabinet de syndic, des vérifications visuelles d'éléments matériels, l'observation de l'activité le jour de l'audit.

4 / Le passage en revue de chaque caractéristique certifiée.

Il répertorie pour chacune d'entre elle :

- la conformité de l'engagement
- les éventuels écarts constatés
- les actions correctives correspondantes (plan d'amélioration)
- les délais de mise en place
- les responsables concernés
- la validation de l'efficacité des actions correctives

5 / Le résultat de l'audit. Est notifié au syndic audité selon l'avis du certificateur :

- l'attribution du certificat
- une demande d'audit complémentaire documentaire
- une demande d'audit complémentaire sur site
- un refus du certificat

6 / L'obtention de la certification emporte deux conséquences :

- la remise d'un kit de communication du certifié.
- l'information transmise aux services de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et aux délégataires de ses aides.

Le référentiel QualiSR, ce sont **12 chapitres, 44 engagements, 242 critères de suivi**, validés par un comité de certification indépendant, constitué de professionnels, de personnalités qualifiées, de représentants des utilisateurs et des pouvoirs publics.

LES PRINCIPAUX ENGAGEMENTS

d'un syndic membre QualiSR

LES MEMBRES DE QUALISR SOUSCRIVENT À UNE CHARTE D'ENGAGEMENTS QUI LES PRÉPARE À LA CERTIFICATION ET À DES PROCÉDURES INTERNES ADAPTÉES AUX PROBLÈMES QUE RENCONTRE UNE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ.

Concrètement, un syndic membre s'engage à :

- Former ses collaborateurs dans les domaines spécifiques rencontrés dans ces copropriétés : impayés, mobilisation des aides, dispositifs publics d'accompagnement et de redressement..
- Exercer une vigilance constante quant aux signaux faibles de fragilisation des copropriétés gérées
- Prendre connaissance de manière approfondie de la situation de la copropriété avant toute proposition de contrat
- Proposer des actions concertées de requalification des prestations et engager un processus de baisse des charges
- Collaborer efficacement avec le Conseil syndical
- Assurer un pilotage des actions de recouvrement, tant amiables que judiciaires, appropriées aux différents profils de débiteurs
- Mettre en place et entretenir des relations adaptées aussi bien avec les copropriétaires qu'avec les occupants
- Établir et entretenir la liaison avec la collectivité territoriale compétente et collaborer avec les autorités de police et de justice
- Contribuer à la mise en œuvre optimale du dispositif public éventuellement en place, et participer à la mise en œuvre du plan de redressement en collaboration avec la collectivité et l'opérateur mandaté.

Ce référentiel national élaboré par le collectif QualiSR identifie plusieurs tâches et opérations permettant de traiter efficacement les différentes difficultés et enjeux rencontrés par ce type de copropriétés. Il sert de base au processus de certification QualiSR® auquel peut se soumettre tout adhérent à l'association.

AVOVENTES

Directrice générale du Foyer de l'Isère

" La démarche de certification a été pour nous comme une évidence. Nous avons historiquement une pratique de syndic solidaire, qui est un engagement fort au sein du réseau des coopératives HLM. Une pratique singulière qui a pour objectif la pérennité du bâti en mettant l'accent sur la pédagogie, la proximité, la maîtrise des charges et un accompagnement pratiquement au « cas par cas » pour prévenir l'impayé. Sans le savoir, nous appliquons déjà les fondamentaux du référentiel QualiSR, hormis la traçabilité de nos actions et interventions. Cette démarche de certification permet de valoriser notre savoir-faire et de communiquer auprès des partenaires et collectivités pour pouvoir accompagner davantage de copropriétés fragiles ou en difficulté. "

QUALISR, DES EXPERTS RÉUNIS

autour d'un référentiel professionnel



LE COLLECTIF QUALISR, AU-DELÀ DES ACTEURS PROFESSIONNELS DE TERRAIN ADHÉRENTS À L'ASSOCIATION, A RASSEMBLÉ UN RÉSEAU D'EXPERTS POUR CONSTRUIRE, PROMOUVOIR ET DÉPLOYER UN RÉFÉRENTIEL PROFESSIONNEL. L'ADHÉSION EST PROPOSÉE AUX SYNDICS QUI SOUSCRIVENT À SES PRINCIPES.

Un référentiel, pour quoi faire ?

- faire émerger des syndicats capables de gérer efficacement des copropriétés en fragilité,
- créer une norme professionnelle homogène sur tout le territoire national,
- formaliser une capacité professionnelle,
- asseoir sur le marché un signe de reconnaissance permettant d'attester un savoir-faire particulier,
- garantir aux copropriétés en fragilité ou en difficulté un niveau de qualité de la prestation due par le syndic, par-delà ses obligations légales et les critères d'une bonne gestion communément admis pour les autres copropriétés.

Un référentiel élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs de la copropriété

Le travail qui a mené à la naissance de la certification QualiSR® a été mené avec l'ensemble des membres du collectif, structuré autour de 5 collèges :

- **le collège des professionnels de la gestion immobilière**, (syndics de droit privé, organismes HLM exerçant une activité de syndic),
- **le collège des organismes de défense des consommateurs, d'associations d'usagers ou de copropriétaires, et de fondations et associations militant pour le droit au logement des personnes en difficulté**,
- **le collège des opérateurs de l'habitat** (bureaux d'études et associations spécialisées, organismes de portage immobilier),
- **le collège des membres associés**, représentants les pouvoirs publics, agences et établissements publics, collectivités territoriales et leurs groupements,
- **le collège des partenaires, spécialistes de l'univers de la copropriété**, et qui participent à la création de produits et services adaptés aux copropriétés en fragilité ou en difficulté,
- **le collège des personnalités qualifiées** composé de personnes physiques ou morales apportant une expertise spécifique à l'association.

7

Juriste, Citémétrie

" L'adhésion d'un syndic de copropriété à la démarche QualiSR est un gage de sécurité pour l'opérateur de dispositifs publics d'accompagnement et de redressement des copropriétés en difficulté. Elle apporte la certitude d'être en présence d'un tiers de confiance spécialisé et désireux de s'intégrer dans une équipe multidisciplinaire dont il constitue l'un des maillons clé. Elle garantit un accompagnement par des professionnels des copropriétés fragiles ou en difficulté. "

QUALISR, UN RÉSEAU DE SYNDICS

spécialisés dans la prise en charge de copropriétés fragiles et en difficulté

L'ASSOCIATION QUALISR REGROUPE D'ORES ET DÉJÀ PLUSIEURS DIZAINES DE SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ ADHÉRENTS RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL. ILS FORMENT UN RÉSEAU DIVERSIFIÉ OÙ SE CÔTOIENT CABINETS INDÉPENDANTS, MEMBRES DE RÉSEAUX D'ADMINISTRATEURS DE BIENS ET ORGANISMES HLM.

De trop nombreux syndicats hésitent à intervenir dans les copropriétés fragiles ou en difficulté pour plusieurs raisons :

- un environnement juridique mal maîtrisé,
- des coûts de gestion des copropriétés en difficulté très supérieurs à la moyenne.

Par leur adhésion à l'association QualiSR, les syndicats affirment leur implication sociale. Ils mobilisent :

- des équipes formées et sensibilisées à la collaboration avec les collectivités et les opérateurs,

- des moyens adaptés aux enjeux du redressement.

Chaque adhérent est signataire d'une Charte par laquelle il s'engage à :

- ajuster ses pratiques aux principes et orientations du référentiel QualiSR,
- mettre en place des formations pour garantir les compétences de ses équipes dans l'accompagnement de ces copropriétés.

AVOVENTES

Secrétaire général de QualiSR

" En adhérant à QualiSR, les syndicats de copropriété affichent leur volonté d'être acteurs à part entière de leur communauté urbaine et contributeurs actifs des politiques de lutte contre la dégradation du parc des copropriétés. "

LES COPROPRIÉTÉS CIBLÉES SONT :

/ **Les copropriétés en difficulté** : copropriétés éligibles aux dispositifs publics (POPAC, OPAH, Plans de sauvegarde) ou requérant le placement sous administration provisoire.

/ **Les copropriétés fragiles** : copropriétés présentant des signes de dysfonctionnement ou justifiant une vigilance particulière (multiplication des impayés et difficultés de trésorerie, absence de prise de décisions en assemblée générale, apparition de situations d'insalubrité ou de péril, baisse du prix des logements, dégradation de l'environnement urbain...).

" Le syndic est le seul acteur de la copropriété à même de sortir une copropriété de la spirale de la dégradation et de la faire entrer dans un cycle vertueux de valorisation. "

Chercheuse spécialiste de la gestion des copropriétés

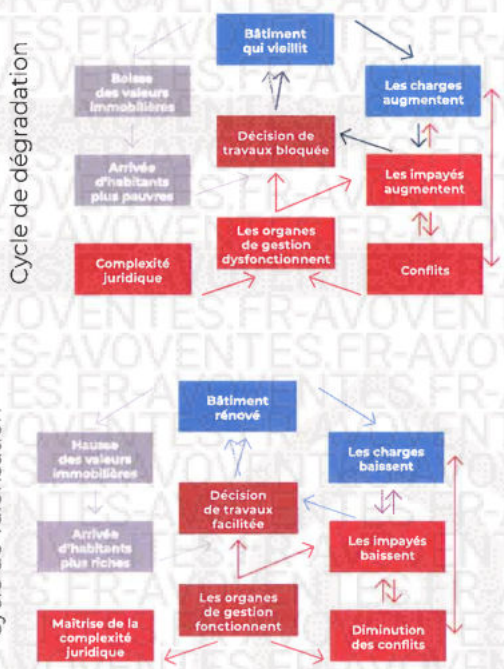
" La gestion a longtemps été absente ou invisible pour les acteurs urbains. Les enjeux qui émergeaient - produire des logements, les rénover, lutter contre l'habitat indigne - laissaient largement de côté la question de la manière dont les copropriétés étaient, au jour le jour, gérées. Or, les recherches sont formelles sur ce plan : on sait que c'est la gestion qui est au cœur des processus de dégradation des copropriétés ; et qu'inversement, on ne sort d'un phénomène de dégradation qu'à condition que la gestion soit saine. "

Le rôle du syndic de copropriété est essentiel dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés. Il l'est tout autant dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en difficulté avérée.

Il permet de :

- **mieux mobiliser les acteurs de la gouvernance de la copropriété** car il est capable d'apporter une vision prospective et d'endosser un rôle qui va bien au-delà d'une simple assistance au conseil syndical,
- **mieux accompagner la rénovation** car il peut stimuler la structuration d'une filière de la rénovation de la sensibilisation jusqu'au financement,
- **mieux prévenir et traiter les impayés de charges** : l'évolution de la sociologie des copropriétés, couplée au durcissement des conditions économiques, mais aussi à l'impérieuse nécessité de faire face à l'obsolescence technique des immeubles justifie une mobilisation particulière du syndic pour mener tout à la fois des actions préventives et diligenter des mesures visant à rendre plus efficace la phase contentieuse.

Cycles de dégradation et de valorisation des copropriétés



QUALISR, UN COLLECTIF au service du redressement des copropriétés



PETIT BARD à MONTPELLIER. AVANT / APRÈS



QualiSR « Syndic Prévention Redressement » est une **association loi de 1901 créée en mars 2015**. Sa création s'inscrit dans la continuité d'un travail entrepris en 2013 par un collectif d'acteurs du secteur - syndics, opérateurs, collectivités territoriales, institutions publiques - à partir d'un constat partagé : l'importance de la gestion, et donc du rôle du syndic de copropriété dans la prévention des processus de dégradation et, a fortiori, dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en situation de fragilité ou en difficulté.

PLUS QUE LES AUTRES, CES COPROPRIÉTÉS REQUIÈRENT :

- une gestion rigoureuse,
- un suivi quotidien des problèmes,
- une réelle compétence en matière de maîtrise des charges,
- une grande réactivité,
- une efficacité en matière de recouvrement des charges et de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide,
- une compétence et une disponibilité adaptées aux situations difficiles,
- des collaborateurs formés aux relations avec les intervenants publics et aux spécificités techniques de ces copropriétés,
- une approche globale intégrant la rénovation énergétique.

LE COLLECTIF QUALISR EST NÉ DE LA RENCONTRE DE DEUX BESOINS SYMÉTRIQUES :

- celui des intervenants dans les dispositifs d'accompagnement et de redressement - collectivités, opérateurs, pouvoirs publics - de disposer d'un réseau de syndics fiables et engagés, susceptibles d'intervenir dans chacun des secteurs prioritaires de l'action publique,
- celui des syndics professionnels impliqués dans le traitement de copropriétés en situation difficile, désireux que leurs compétences et expériences distinctives puissent être reconnues et rémunérées à leur juste valeur.

Créée dans la continuité de ce collectif, l'Association QualiSR s'est fixé l'objectif de :

- faire reconnaître la valeur des syndics engagés,
- établir un référentiel des engagements devant être pris par ces cabinets,
- faire émerger et promouvoir une certification professionnelle,
- sécuriser les intervenants au redressement des copropriétés,
- constituer une communauté engagée dans le partage et le développement des techniques et des bonnes pratiques au service du redressement des copropriétés.

IL EST DE LA RESPONSABILITÉ DES SYNDICS QUE DE SAVOIR PRÉVENIR ET TRAITER LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS !

Savoir accompagner toutes les copropriétés, sans exception, y compris lorsqu'elles sont en difficulté, en voie de fragilisation ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est l'enjeu majeur des prochaines années pour les professionnels de l'immobilier que nous sommes.

Car l'urgence est devant nous. La fragilisation des copropriétés constitue l'angle mort des politiques de renouvellement urbain. Dans des quartiers où des efforts budgétaires sans précédent ont été réalisés par les pouvoirs publics, où la qualité de l'offre de logements locatifs sociaux s'est nettement améliorée et où les élus locaux se battent pour préserver des services publics performants, les copropriétés sont souvent livrées à leur sort. Pis encore, jusqu'à présent circonscrit aux périphéries des grandes villes, le phénomène s'étend désormais aux copropriétés des centres-villes de communes moyennes, contribuant à leur dévitalisation.

Certes, des dispositifs existent pour les copropriétés les plus dégradées, mais ils sont trop tardifs et complexes, et uniquement ciblés sur des difficultés déjà solidement ancrées. Une intervention efficace est aujourd'hui une intervention préventive. L'ampleur de la tâche est colossale : sur les 600.000 copropriétés existantes sur notre territoire, 100.000 présentent des fragilités.

C'est la raison pour laquelle nous devons nous mobiliser pour mettre le savoir-faire et le professionnalisme de nos collaborateurs au service de la prévention des processus de dégradation des copropriétés.

Cette prise de conscience devait passer par la création d'une certification des syndicats capables d'assumer avec la plus grande efficacité cette difficile responsabilité. C'est ce à quoi l'association QualiSR, syndicat de prévention et de redressement, s'est employée depuis 2013.

Elle a relevé ce défi en réunissant en son sein l'ensemble des représentants de la profession de syndic, les représentants des copropriétaires et les opérateurs. Cette équipe rassemblée pour la première fois autour d'un enjeu de société fort est également soutenue par les pouvoirs publics. Car labelliser un engagement professionnel à une gestion rigoureuse et régulière apporte assurément une garantie du bon usage des subventions publiques.

La certification QualiSR® entre aujourd'hui dans une phase de déploiement. D'ores et déjà expérimentée sur des territoires très divers, son sérieux et son utilité sociale ne sont plus à démontrer. Je compte sur l'ensemble de nos adhérents et partenaires pour devenir les acteurs de cette belle initiative au service de toutes les copropriétés... et de l'intérêt général !

AVOVENTES

Président de QualiSR

