

# CONTRAT ET CONDITIONS GENERALES

Page | 1

Ce contrat est conforme au « 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 parties

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à  
Représenté pour le présent contrat par M/ Mme , agissant en exécution de la décision de  
l'assemblée générale des copropriétaires du

Et

2. D'autre part :

La société ZEN SYNDIC au capital social de 10.200€ ayant son siège social à GRENOBLE, 30 rue  
Ampère 38000 GRENOBLE

Représentée par Monsieur Jean François COLLET, en sa qualité de gérant.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE, sous le numéro  
84241976400019.

Titulaire de la carte professionnelle N° CPI 3801 2018 000 037 459 délivrée le 09/11/2018 par la  
CCI de Grenoble.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 17 septembre 2018  
auprès de la compagnie AXA sous le numéro 10319673404.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée,  
souscrite le 17/09/2018 auprès de QBE France Insurance France sis cœur Défense Tour A, 110  
esplanade du Général de Gaulle 92931 LA DEFENSE CEDEX.

## Il a été convenu ce qui suit

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 18 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  
Il prendra effet le                    et prendra fin le  
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

## 3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

## 4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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

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.

Page | 3

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par (préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités).

A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1 euro par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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

## 7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de ZEN SYNDIC :

- du lundi au vendredi de 7H à 10H et de 18H à 19H.

Les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes exclusivement, par téléphone, ou par voie électronique (24/24H 7J/7J). Compte tenu de la particularité du contrat de ZEN SYNDIC, il n'est pas prévu d'accueil physique.

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.

Compte tenu de la particularité de ZEN SYNDIC (syndic en ligne) celui-ci :

- n'effectue aucune visite de l'immeuble,

Et ne participe pas physiquement :

- à l'assemblée générale ordinaire,
- aux éventuelles assemblées générales extraordinaires,
- aux conseils syndicaux,
- aux réunions d'expertise et/ou toute autre réunions in situ.

Ces missions sont du ressort du Conseil Syndical, ou de tout copropriétaire qui serait mandaté par le Conseil Syndical.

Tout copropriétaire (membre du Conseil Syndical ou non) devra s'assurer d'avoir les autorisations nécessaires pour effectuer les visites des parties communes ou privatives.

ZEN SYNDIC ne pourra être tenu responsable des éventuelles détériorations matérielles ou accidents corporels qui pourraient survenir lors de ces visites.

Page | 4 ZEN SYNDIC assure la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble en relation étroite avec le conseil syndical dans le cadre de leurs missions d'assistance et de contrôle du syndic. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait, est annexée au présent contrat.

Il est à noter que ZEN SYNDIC externalise auprès d'un prestataire l'envoi des documents afférents aux convocations, procès-verbaux, courriers, etc. (cette liste ne saurait être exhaustive).

Cette prestation fait l'objet d'une facturation en charges communes générales et est donc supportée par la copropriété.

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.

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le ZEN SYNDIC au titre du présent contrat s'élève à la somme de **XXX** euros hors taxes, soit **YYY** euros toutes taxes comprises, pour le SYNDICAT des copropriétaires du **X rue des Rues à VILLE 123456 constitué de X lots principaux**.

Le syndic se réserve le droit, si les renseignements fournis lors de l'établissement du présent contrat étaient erronés ou omis, d'ajuster le montant de ces honoraires sur le nombre de lots principaux stipulés dans le règlement de copropriété.

Le prix du forfait pourra être révisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC), avec pour indice de référence, le dernier indice trimestriel connu à la date de la signature du présent contrat, soit : **2018T3 1733**.

ZEN SYNDIC n'appliquera pas de révision de prix à la baisse dans le cas où l'évolution de l'indice de référence serait à la baisse.

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

L'assemblée générale annuelle sera tenue sans la présence physique du syndic et ce dans les conditions présentées au chapitre ASSEMBLEE GENERALE – CONSEIL SYNDICAL – AUTRES REUNIONS - des conditions générales du présent contrat.

#### 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 rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de            hors taxes, soit            toutes taxes comprises, pour le SYNDICAT            constitué de lots principaux.

Le syndic se réserve le droit, si les renseignements fournis lors de l'établissement du présent contrat étaient erronés ou omis, d'ajuster le montant de ces honoraires sur le nombre de lots principaux stipulés dans le règlement de copropriété.

Cette rémunération est payable chaque trimestre, d'avance, avec les appels de charges courantes. Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes.

Page | 5

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

ZEN SYNDIC met à disposition de tous les copropriétaires, un service d'accès en ligne (extranet) à tous les documents de la copropriété, sous forme dématérialisée et pour chacun d'entre eux, leurs documents personnels via un code et mot de passe confidentiels.

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'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat,
- 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.

## **7.2. 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 est calculée :

- soit en application du coût horaire, appliqué au prorata du temps passé : 80 €/ heure hors taxes, soit 96 €/ heure toutes taxes comprises,
- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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 supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

Détail des prestations

- La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire : facturation au syndicat des copropriétaires d'un forfait de 150.00€HT, soit 180.00€TTC.
- L'organisation d'une réunion supplémentaire du conseil syndical : inclus

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

Détail des prestations

- 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) : inclus
- La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportés à ces actes : inclus

#### 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

##### Détail des prestations

- Les déplacements sur les lieux : aucune présence physique du syndic
- La prise de mesures conservatoires : inclus
- L'assistance aux mesures d'expertise : inclus
- Le suivi du dossier auprès de l'assureur : inclus

Page | 6

#### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

La gestion administrative et comptable des travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 votés en assemblée générale, est incluse dans le forfait et ne fait l'objet d'aucune facturation supplémentaire.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique ne donnent pas lieu à rémunération.

#### 7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 8.1)

##### Détail des prestations

- La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception : 45€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) : 105€TTC
- Le suivi du dossier transmis à l'avocat : inclus

#### 7.2.7 Autres prestations

##### Détail des prestations

- Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes : le montant est à fixer lors de l'AG.
- La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis : 36€TTC/lot (changement de syndic)
- 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 : NON PREVU du fait de la particularité de ZEN SYNDIC.
- Elaboration et mise à jour du carnet d'entretien : inclus
- 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 : le montant est à fixer lors de l'AG.
- La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat : le montant est à fixer lors de l'AG.
- L'immatriculation initiale du syndicat : 96.00€TTC

## 8. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu responsable d'aucune somme à ce titre.

### 8.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

1ère relance :	INCLUS
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :	15.00€TTC
Relance après mise en demeure :	45.00€TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé :	INCLUS
Frais de constitution d'hypothèque :	105.00€TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque :	105.00€TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer :	105.00€TTC
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice.	105.00€TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	INCLUS

### 8.2. Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : (NB : Le montant maximum applicable aux honoraires d'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).	240.00€TTC
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) :	INCLUS
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	INCLUS



### 8.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)

Délivrance d'une copie du carnet d'entretien :	Inclus sur le site internet
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques :	Inclus sur le site internet
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 :	Inclus sur le site internet
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).	Inclus sur le site internet

Page | 8

## 9. 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.

## 10. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante :

## 11. 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

Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires

Le

à



# ANNEXE 1

## AU CONTRAT DE SYNDIC

### LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

#### I. - Assemblée générale

PRESTATIONS	DÉTAILS
1 - Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour, 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.
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.
3 - Tenue de l'assemblée générale.	a) Hors présence du syndic b) Etablissement et mise à disposition de la feuille de présence, pour l'émargement, et la vérification des voix et des pouvoirs, c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
4 - Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant), 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

PRESTATIONS
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)
6 - Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

### III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété

PRESTATIONS	DÉTAILS
7 - Comptabilité du syndicat.	<p>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,</p> <p>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</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
8 - Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>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.</p>
9 - Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire,</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel,</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie,</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé,</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge,</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
10 – Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires,</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure,</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat,</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
11 - Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>

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

PRESTATIONS	DÉTAILS
12 – Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
14 - Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention 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), 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).
15 - Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat, 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'équipements communs 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

### PRESTATIONS

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

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

18 - Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

## VI. - Gestion du personnel

ZEN SYNDIC ne gère pas de copropriétés ayant du personnel salarié.

SPECIMEN

# ANNEXE 2

## LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions supplémentaires	1/ Préparation, convocation d'assemblées générales supplémentaires.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	Inclus dans le forfait
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	Inclus dans le forfait
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	Inclus dans le forfait
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	Inclus dans le forfait
VI. - Autres prestations	1/ Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes. 2/ 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 du 10 juillet 1965, 3/ Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat.

# ANNEXE 3

## CONDITIONS GENERALES

Page | 14

La Société ZEN SYNDIC, SARL, au capital de 10 200 €, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro de SIREN 842 419 764 et dont le siège social est 30 rue Ampère 38000 GRENOBLE, a pour activité l'administration de biens et en particulier celle de syndic de copropriété.

Pour réaliser son activité, elle dispose d'un site internet ([www.zensyndic.fr](http://www.zensyndic.fr)) qui lui permet de proposer des services en ligne de syndic de copropriété et d'autre part, de permettre à des copropriétaires, de communiquer, consulter et échanger des informations dans le cadre de l'exécution du contrat de syndic qui lie leur copropriété à ZEN SYNDIC.

Le présent document contient les conditions générales de ZEN SYNDIC. Celles-ci définissent les conditions dans lesquelles ZEN SYNDIC exécute sa mission de syndic telle qu'elle est décrite dans le contrat. Les conditions générales sont indissociables dudit contrat.

ZEN SYNDIC examinera le dossier administratif et financier de chaque syndicat de copropriété qui souhaiterait le mandater. ZEN SYNDIC se réserve le droit de refuser d'être candidat à la désignation d'un nouveau syndic des syndicats de copropriété qui lui en font la demande.

Les copropriétaires qui décident en Assemblée Générale de mandater ZEN SYNDIC, reconnaissent qu'ils ont pris connaissance du contrat de syndic ZEN SYNDIC et des présentes Conditions Générales ZEN SYNDIC, et que ces documents leur ont été notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception (ou LRE), joints à la convocation de l'Assemblée Générale.

## DEFINITIONS

### Assurances de la copropriété

Le syndic souscrit auprès de la compagnie d'assurances choisie par l'assemblée générale un contrat multirisque immeuble, si nécessaire de dommages ouvrage. En cas de sinistre concernant les parties communes ou les parties privatives, lorsque celui-ci a un lien avec les parties communes, le syndic procède à une déclaration auprès de la compagnie. Il procède à l'enregistrement et au règlement des indemnités aux bénéficiaires.

Le Président et/ou un membre du conseil syndical procédera à un dépôt de plainte si nécessaire, et assurera les réunions d'expertise.

### Compte bancaire

La copropriété possède un compte bancaire ouvert à son nom, dans l'établissement choisi par le syndicat, à partir duquel sont effectuées toutes les opérations pour la gestion de l'immeuble. Seul le syndic a la signature sur ce compte. Les relevés de comptes bancaires sont consultables sur le site par le Conseil Syndical. Toutes les copropriétés sans exception, quelle que soit leur taille ou nombre de lots, dont ZEN SYNDIC est le syndic, disposent d'un compte bancaire individualisé.

## Conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont des copropriétaires désignés en assemblée générale. Ils élisent leur président. Le conseil syndical est un organe essentiel dans la vie et le fonctionnement de la copropriété. Il assiste et collabore avec le syndic. Il contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat. Le Président et/ou le conseil syndical informe le syndic de toute anomalie ou problème susceptible d'affecter l'immeuble ou ses équipements et/ou les copropriétaires. Le Président ou le conseil syndical peut, conformément aux dispositions de l'article 27 du décret du 17 Mars 1967, prendre conseil auprès de toute personne qu'il aura choisi, en particulier faire appel à des spécialistes, des professionnels de tout domaine technique. Les dépenses liées à l'exécution de la mission du conseil syndical sont des dépenses courantes d'administration de la copropriété supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## Contrat de syndic

Le contrat de syndic est un document contractuel entre le syndicat et le syndic qui définit la mission du syndic et les conditions tarifaires dans lesquelles elle est exécutée.

## Copropriétaire

Personne physique ou morale, propriétaire d'un lot dans un immeuble bâti.

## Copropriété

Immeuble bâti ou lotissement, situé sur le territoire français (métropole, DOM et TOM), dont la propriété est répartie au minimum entre 2 personnes physiques et/ou morales, par lots.

## Lot de copropriété

Une copropriété est composée de parties privatives, à l'usage exclusif et privatif de leur propriétaire et de parties communes affectées à l'usage et l'utilité de plusieurs ou tous les copropriétaires. Un lot est constitué d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes. Les charges supportées par chaque lot sont déterminées et définies dans le règlement de copropriété.

## Mandat de syndic

Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale désignent un syndic pour les représenter et le mandatent pour assurer l'entretien et la gestion des parties communes de la copropriété.

## Syndicat des copropriétaires

Il s'agit de l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. Il a la personnalité juridique et a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

# ACCES AUX SERVICES DE ZEN SYNDIC

## Outils de communication

ZEN SYNDIC offre un service 100% « en ligne » (internet, téléphone, sms, tchat).

ZEN SYNDIC s'adresse à des copropriétaires qui disposent d'un accès à internet. Ce mode de communication permet de communiquer 24h sur 24 et 7 jours sur 7. Il est rapide, pratique et gratuit. Tous les échanges de documents et d'informations avec ZEN SYNDIC se font via internet, à l'exception de certains documents (convocation, procès-verbal d'Assemblée Générale, relance de paiement...) pour lesquels la législation impose une procédure de notification par voie postale, mais aussi maintenant par LRE (Lettre Recommandée Electronique).



Chaque copropriétaire se verra remettre un code d'identification et un mot de passe personnels, qui lui permettront d'accéder à l'extranet de sa copropriété, via le site de ZEN SYNDIC et d'avoir accès à ses informations personnelles, et de manière générale, à toutes les informations concernant sa copropriété.

Les copropriétaires ne disposant pas d'internet, recevront les courriers et documents les concernant, par voie postale.

### **Envoi de demande de devis, interventions, messages et renseignements par les copropriétaires à ZEN SYNDIC**

A partir de l'espace copropriétaire, après identification sur le site, tout copropriétaire, à l'origine d'une demande, reçoit par retour, un email d'accusé de réception lui indiquant que sa demande sera traitée dans les plus brefs délais et au plus tard dans les 24h hors week-end et jours fériés.

### **Envoi de documents et messages, par ZEN SYNDIC aux copropriétaires**

Via internet à l'adresse internet (boite email) communiquée, du ou des copropriétaires concernés. Certains messages d'urgence pourront être envoyés par SMS.

### **Appels téléphoniques de copropriétaires**

Les appels concernant des demandes spécifiques, sont reçus sur le **numéro** 04.28.70.42.91.

Il leur est proposé d'être rappelés gratuitement (appel vocal) à une heure convenue avec eux en fonction de leur disponibilité et des horaires de ZEN SYNDIC. Le copropriétaire appelant reçoit un email ou SMS de confirmation de rendez-vous téléphonique.

### **Appels téléphoniques de ZEN SYNDIC**

Suite à l'appel du copropriétaire, à l'heure et jour convenus, le copropriétaire reçoit l'appel de ZEN SYNDIC. En cas d'urgence et/ou en l'absence d'adresse email, ZEN SYNDIC contacte le copropriétaire par téléphone ou SMS.

### **Accueil téléphonique**

Du lundi au vendredi de 7h00 à 10h00 et de 18h00 à 19h00.

### **Consultation de documents**

Tous les copropriétaires des copropriétés dont ZEN SYNDIC est syndic, ont accès en permanence 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, à partir de l'extranet via le site internet de ZEN SYNDIC à l'ensemble des documents du syndicat (comptabilité, juridique, administratif...), à leur dossier personnel (comptes personnels, correspondances...).

Le Président et le Conseil Syndical ont eux, accès aux relevés de compte bancaire, et autre documents comptables de la copropriété.

## **ARCHIVES DE LA COPROPRIETE**

Ensemble des documents relatifs à la gestion et l'administration du syndicat de copropriété.

Transfert des archives à ZEN SYNDIC : après la désignation de ZEN SYNDIC en Assemblée Générale, les archives du syndicat des copropriétaires, détenues par l'ancien Syndic ou par le conseil syndical lui sont transmises aux frais du syndicat dans le délai fixé conformément à la loi, soit un mois à compter de la désignation de ZEN SYNDIC correspondant donc à la date de l'Assemblée Générale.

ZEN SYNDIC conserve toutes les archives qui lui auront été transmises ainsi que celles des exercices pendant lesquels il exercera sa mission de syndic.

A la fin du contrat de syndic et après désignation d'un nouveau syndic, ZEN SYNDIC fera parvenir

à ce dernier l'ensemble des archives du syndicat en sa possession, les frais d'envoi et de transport des dites archives seront facturés au syndicat.

## ASSEMBLEE GENERALE – CONSEIL SYNDICAL – AUTRES REUNIONS

Page | 17

ZEN SYNDIC est un syndic 100% en ligne (internet et téléphone, SMS et tchat à des heures définies). Aucune présence physique d'un représentant de ZEN SYNDIC tant sur la copropriété que lors des Assemblées Générales, Conseils Syndicaux, expertises et autres réunions.

ZEN SYNDIC pourra intervenir en Assemblée Générale, à distance, à la demande exclusive du Conseil Syndical. Cette demande devra être adressée à ZEN SYNDIC au plus tard 48h avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Une facturation au taux horaire de 96.00€TTC sera appliquée. Il est à noter que toute heure entamée sera due.

Le Président de séance élu par les copropriétaires assure ou fait assurer :

- Le secrétariat de la réunion par toute personne élue par l'assemblée générale,
- Fait valider la conformité, la validité des pouvoirs et des voix lors des votes,
- Fait signer la feuille de présence par les copropriétaires, présents ou leurs représentants,
- Veille à la bonne rédaction et signature du procès-verbal de la dite assemblée générale,
- A l'issue de la réunion, il affiche (ou fait afficher) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale dans les parties communes de l'immeuble,
- Le syndic vérifiera la conformité des décisions prises lors de l'assemblée générale ainsi que celle du procès-verbal avant de procéder à la diffusion de ce dernier, diffusion qui reste de la responsabilité exclusive du syndic.

## CARTE PROFESSIONNELLE ET ASSURANCES

### Carte professionnelle

L'activité de syndic est réglementée et à ce titre le syndic doit être titulaire d'une carte professionnelle délivrée, sous certaines conditions, par la préfecture. ZEN SYNDIC est titulaire de la carte n° CPI 3801 2018 000 037 459 délivrée le 09/11/2018 par la CCI de Grenoble.

### Assurance civile professionnelle

Le syndic souscrit une assurance civile professionnelle qui couvre toutes les conséquences financières des dommages causés par lui, aux copropriétés qu'il gère et imputables à son activité. ZEN SYNDIC a souscrit une assurance auprès de la Société AXA, contrat numéro 10319673404. Il s'oblige à faire jouer sa responsabilité civile professionnelle à la demande du conseil syndical ou du syndicat réuni en Assemblée Générale, en procédant à une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie.

### Garantie financière

En application de la loi, le syndic doit justifier d'une garantie financière, assurance qui a pour objet de garantir les remboursements ou restitution des versements reçus par le syndic dans le cadre de son contrat. ZEN SYNDIC est titulaire d'une garantie financière délivrée par QBE Insurance, Limited, sis cœur Défense tour A, 110 Esplanade du Général de Gaulle 92931 La Défense Cedex sous la convention numéro 0220008650/21272.

# CHARGES DE COPROPRIETE ET PAIEMENT DES PROVISIONS

## Charges de copropriété

Ce sont les dépenses approuvées en Assemblée Générale qui incombent aux copropriétaires en fonction de leur part définie (millièmes de charge ou de copropriété) dans le règlement de copropriété. Le syndic appelle tous les trimestres, des provisions de charges sur la base du budget voté lors de la dernière Assemblée Générale. Ces sommes sont payées d'avance et en attente de répartition et de l'approbation des comptes de l'exercice.

## Appels de provision de charges

Ils sont adressés tous les trimestres aux copropriétaires par email uniquement.

Ils sont réglés soit mensuellement soit trimestriellement par prélèvement automatique.

# ENTREPRISES : PRESTATAIRES DE SERVICES ET TRAVAUX

## Travaux d'entretien

Travaux dont le coût et la nature, voire l'urgence (mesures conservatoires ou sauvegarde de l'immeuble, par exemple), permettent qu'ils soient réalisés à l'initiative du syndic ou à la demande du Président et du Conseil Syndical.

Ils sont commandés par ZEN SYNDIC à une entreprise, prestataire de services, dans le cadre de sa mission de gestion.

Ces travaux devront être contrôlés (réalisation effective des travaux) et réceptionnés par le Président et/ou un membre du Conseil syndical.

## Gros travaux

Travaux dont le coût et la nature déterminent qu'ils soient décidés en assemblée générale dans des conditions définies par la loi. Leur coût n'est pas inclus dans le budget prévisionnel de charges courantes. ZEN SYNDIC n'assurera pas de mission de maîtrise d'œuvre, ni de suivi et ni de réception des travaux.

Le syndicat des copropriétaires devra s'adjoindre les services d'un professionnel qualifié chaque fois qu'il décidera de la réalisation de « gros travaux » au sens de la loi. Ces travaux seront réceptionnés par le Maître d'œuvre ainsi désigné qui pourra être assisté de représentants du syndicat (Président et/ou membre du Conseil Syndical et/ou copropriétaire).

ZEN SYNDIC apportera tout le conseil nécessaire à la bonne préparation de ce type de projet.

Entreprises à qui le syndic a commandé la réalisation d'une prestation ou intervention (travaux ou service) pour le compte et au profit du syndicat.

## Choix des entreprises et prestataires

Le Conseil Syndical et/ou l'Assemblée Générale choisissent les entreprises et prestataires de service.

ZEN SYNDIC mandate les entreprises et prestataires de service choisis par le Conseil Syndical et/ou de l'Assemblée Générale.

Si besoin, ZEN SYNDIC apporte son conseil sur les corps de métier à faire intervenir, selon les travaux à réaliser.

Si besoin, ZEN SYNDIC pourra aider le Conseil Syndical à la recherche des entreprises et prestataires de service, dans la région où est située la copropriété. Dans ce cas, le Conseil Syndical et/ou l'Assemblée Générale conservent le choix final des entreprises et prestataires de service.

## Devis

ZEN SYNDIC envoie tous les devis par email au Président et/ou au Conseil Syndical pour accord express avant commande.

## Commande de travaux

ZEN SYNDIC commande les travaux et en informe par email le Conseil Syndical.

## Information Importante :

En sa qualité de syndic professionnel, ZEN SYNDIC est le seul habilité à souscrire des engagements pour le compte du syndicat des copropriétaires.

## Règlement des factures

Principe général :

A réception des factures, ZEN SYNDIC les règle par virement bancaire.

Toutes les factures sont réglées par virement à 30 jours fin de mois de la date de réception de la facture.

Contrats annuels :

Les factures des contrats annuels ne font pas l'objet d'un accord du Conseil Syndical pour paiement, sauf demande particulière ou prestations non réalisées ou non conformes, constatées par le conseil syndical.

Travaux et prestations ponctuels commandés par ZEN SYNDIC, sur demande du Conseil Syndical : ZEN SYNDIC adressera la facture au Conseil Syndical qui donnera son accord pour effectuer le règlement.

Travaux et prestations inconnus de ZEN SYNDIC :

Aucune facture n'est réglée si elle concerne des travaux et prestations qui n'ont pas fait l'objet d'une commande écrite (par email) de ZEN SYNDIC. Dans ce cas, le Conseil Syndical devra donner son accord formel pour que ZEN SYNDIC règle la facture.

Le Conseil Syndical peut consulter de façon permanente et non restreinte, l'état des factures à régler via internet, et contrôler leur paiement.

## HONORAIRES ET FRAIS

ZEN SYNDIC reçoit, en rémunération de sa mission, des honoraires. (Ils sont définis dans le contrat de syndic).

ZEN SYNDIC du fait de sa particularité de « syndic en ligne » à des honoraires peu rémunérés, comparés à ceux pratiqués habituellement par les autres professionnels de l'Administration de Biens. Ses honoraires correspondent à ceux d'un service « en ligne » avec un mode de fonctionnement, d'organisation spécifique et ainsi des coûts de fonctionnement inférieurs à ceux habituellement supportés par un syndic dit « traditionnel ».

Les économies ainsi réalisées, peuvent considérablement faire baisser les charges de fonctionnement d'une résidence.

Les honoraires ne sont pas négociables et sont appliqués dans leur intégralité et sans aucune modification. Ceux-ci sont révisés annuellement à la date de signature du contrat si pluri-annualité. Ils sont indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (dernier index publié à la date de signature).

Les honoraires sont facturés au syndicat par ZEN SYNDIC, en rémunération de l'exécution du contrat. Ils sont basés sur des honoraires forfaitaires annuels par lot principal et sont calculés de la manière suivante :

- Copropriété jusqu'à 6 lots : forfait annuel de 648,00 euros TTC
- Copropriété de 6 lots à 25 lots : 108,00 euros TTC par lot et par an.

Les honoraires forfaitaires annuels/lot sont identiques pour toutes les copropriétés quel que soit leur localisation géographique (France métropolitaine, DOM et TOM).

Page | 20

Les honoraires forfaitaires excluent les frais d'affranchissement et d'acheminement (exemple : les frais de courriers R+AR, en particulier les convocations d'Assemblée Générale et les notifications de Procès-verbal d'Assemblée Générale).

Les honoraires pour prestations particulières sont facturés par ZEN SYNDIC, en rémunération de prestations qui sortent du cadre contractuel du forfait, soit au syndicat soit à un ou des copropriétaires selon les conditions définies dans le contrat de syndic.

## PROPRIETE INTELLECTUELLE

www.zensyndic.fr est un nom de domaine déposé et une marque déposée.

## PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Déclaration par ZEN SYNDIC à la CNIL de la détention de fichiers.

## ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent respectivement : le syndicat à l'adresse du syndic, le syndic à son siège social.

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent.

Fait à \_\_\_\_\_, Le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

En deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, et l'autre au syndic.

Pour le Syndicat,  
«Lu et approuvé, bon pour mandat».

Pour le Syndic,  
«Lu et approuvé, mandat accepté »