#  CONTRAT DE SYNDIC

**ENTRE LES SOUS SIGNES**

1. **Le syndicat de copropriétaires.**

 Parcelle AP4 sur le site de la station balnéaire Méditerrané a à SAÏDIA, dénommée résidence « AL ANDALUS ».

Représenté par Monsieur président du conseil syndical, spécialement mandaté à cet effet par le vote de l’assemblée générale qui s’est tenue le 2 Juin 2012

 D’une part

Et,

1. **Le syndic**.

 la société Paris Oujda Immobilier dont le siège social et la domiciliation sont angle Bd HASSAN II et allal Ben Abdellah, représentée par son gérant, Monsieur Daniel Margaléjo, administrateur de biens. Société immatriculée au R.C. de Berkane n° 1105, patente n° 12200074.

 D’autre part

 **Il a été décidé et convenu ce qui suit**

1. **Fonctions.**

Le syndicat des copropriétaires ci-dessus désigné, confie à la société Paris Oujda Immobilier, qui l’accepte, les fonctions de syndic de la résidence, parcelle AP4 « AL ANDALUS », dans le cadre de la loi 18 00 du 3 Octobre 2002, et selon les dispositions de l’assemblée générale du 2 Juin 2012.

1. **Durée**.

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 2 ans ; Il entre en vigueur le 2 juin 2012 pour se terminer le jour de l’assemblée générale statuant sur les comptes de la 2ème année.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour motif grave ou légitime. L’assemblée devant alors statuer à la majorité de l’article 19 de la loi

18 00 du 3 Octobre 2002.

Le syndic ne pourra mettre fin à ses fonctions pendant la même période qu’à la condition d’en prévenir par lettre recommandée avec avis de réception, et en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision, le président du conseil syndical, ou, chaque copropriétaire, étant entendu que cette décision sera prise après réunion d’une assemblée générale informative.

1. **Missions :**

La liste de ses missions dans le cadre de la loi 18 00 du 3 Octobre 2002, est non exhaustive, et non limitative, elle pourra être complétée par les dispositions prises en assemblée générale.

**a) Gestion courante** :

\* Organisation et tenue, aux heures de bureau ( 9h – 13h et 14h-18h, du lundi au vendredi) de l’assemblée générale annuelle et de la réunion du conseil syndical pour le contrôle des comptes et la préparation de l’assemblée générale annuelle.

\* Envoi des convocations, hors frais de photocopies et d’affranchissement.

\* Etablissement de la feuille de présence.

\* Rédaction et notification du procès verbal, hors frais de photocopie et d’affranchissement, par lettre simple aux présents ou représentés, et par lettre recommandée avec accusé de réception aux opposants ou absents.

**Suivant délibération de l’assemblée générale du 2 juin 2012, les convocations, notifications des procès verbaux ainsi que toute correspondance seront adressés par courrier électronique**.

\* Mise en œuvre des décisions prises relevant de la gestion courante.

\* Présence en ses bureaux du syndic ou de son représentant, et présence dans la résidence d’un gestionnaire ou superviseur représentant le syndic.

\* Représentation du syndicat sur décision spéciale votée en assemblée.

**b) Comptes de charges courantes :**

\* Tenue de la comptabilité générale de la copropriété.

\* Tenue du compte individuel des copropriétaires.

\* Etablissement et mise à jour de la liste des propriétaires.

\* Etablissement des appels de provision pour charges courantes du budget annuel selon les modalités votées par l’assemblée générale.

\* Paiement des factures dans le cadre du budget annuel et répartition des dépenses entre les propriétaires.

\* Présentation des comptes de gestion, état des dettes et créances, situation de trésorerie, budget prévisionnel.

**c) Relations avec le conseil syndical :**

\* Elaboration du budget prévisionnel.

\* Préparation de l’ordre du jour de l’assemblée générale.

\* Mise à disposition de tous les éléments d’information et documents nécessaires à l’accomplissement de sa mission.

\* Relation permanente avec le conseil syndical sur le fonctionnement de la copropriété et son entretien.

\* In formation du conseil syndical sur les travaux d’entretien et réparations en cours nécessaires, sur les impayés, la situation de trésorerie ect…….

**d) Assurances :**

\* Souscription des polices.

\* Déclaration des sinistres affectant les parties communes et/ou les parties privatives, si les parties ou éléments communs sont à l’origine du sinistre affectant celles-ci.

**e) Gestion des parties communes :**

\*Visite périodique des parties communes par le syndic ou son représentant.

\* Veille à l’exécution de réparations présentant un caractère d’urgence nécessaire à la sauvegarde de l’immeuble.

\* Appels d’offres, études des devis, commande de travaux d’entretien courant non votés en assemblée générale et n’excédant pas 22000 dhs.

\* Surveillance des travaux d’entretien courant.

**f) gestion des équipements :**

\* Souscription des contrats d’entretien concernant les éléments d’équipement communs existant à ce jour, ainsi que le contrôle de leur exécution, savoir :

- Espaces verts.

- V.M.C.

- Antennes TV collectives.

- Assurances.

- Electricité.

- Eau.

- Enlèvement des ordures ménagères.

- Piscines.

- Nettoyage des parties communes et abords.

- Autres ( à définir).

**g) Concierges et employés d’immeubles :**

\* Recherche, engagement, établissement du contrat et fixation du salaire de base.

\* Attestations et déclarations administratives diverses.

\* Tenue des registres et établissement des fiches de paie, règlement des salaires et indemnités diverses.

\* Déclarations aux organismes sociaux et fiscaux.

\* Mise en place de solutions de remplacement pendant les arrêts de travail pour congés ou maladie.

\* Licenciements.

**6 – Rémunération, frais.**

**Pour la gestion courante :**

\* Les honoraires pour l’exercice du 1/07/2012 au 30/06/2013 seront de 120 000 dhs TTC, soit 465 DHS /appartement et par an répartis au prorata des tantièmes de chacun.

\* L’augmentation des honoraires sera votée lors de chaque assemblée générale annuelle avec effet rétroactif au 1er jour de l’exercice comptable.

\* Le paiement des personnels, gestionnaire, superviseur, femmes de ménage, maitres nageurs…. Enfin, tout personnel embauché par le syndicat de copropriété sous l’égide du syndic sera rémunéré par le syndic. Il sera refacturé dans les mêmes conditions et pour les mêmes montants au syndicat de copropriété.

\* Pour le travail administratif de la gestion du personnel, ainsi que pour la création de nouvelles clés de répartition, il est prévu des honoraires complémentaires.

\* L’exercice comptable sera du 1/07 au 30/06 de l’année suivante.

\* Les appels de fonds pour les charges, (honoraires, frais d’administration et remboursements divers) selon le budget voté en assemblée générale annuelle sont appelés par semestre à échoir, c'est-à-dire d’avance (conformément à la loi et aux textes en vigueur, le règlement de copropriété, ou les dispositions votées en assemblée, et ceci, pour la durée de l’exercice comptable).

**Article 25 de la loi 18 00 du 3 Octobre 2002 : à défaut du versement à sa date d’exigibilité d’une provision prévue à l’article 24, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée, au domicile de son destinataire.**

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l’assemblée des copropriétaires, ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de 1ère instance peut ordonner le versement des provisions exigibles. L’ordonnance est assortie de l’exécution provisoire malgré l’appel.

**7 – Mission prestations supplémentaires :**

Le syndic peut être appelé à assurer pour le compte du syndicat, des prestations supplémentaires, imputables, soit à la copropriété, soit à certains copropriétaires.

**8 – Mutations :**

\* Constitution du dossier et interrogation auprès du notaire 200 dhs

\* Informations au nouveau propriétaire gratuit

**Article 42 de la loi 18 00 du 30 Octobre 2002 :**

**En cas de cession d’une partie divise, le cessionnaire est solidairement responsable avec le cédant à l’égard du syndicat pour garantir le paiement des créances du syndicat dues par le propriétaire cédant.**

**\* A la charge du copropriétaire concerné :**

**Contentieux**

1ère lettre de relance simple gratuite

2ème lettre de relance simple 100 dhs

Lettre recommandée avec AR 250 dhs

Lettre relance avocat 450 dhs

Constitution dossier remise à l’huissier à la vacation Constitution dossier remise à l’avocat à la vacation

Constitution sur prix de vente à la vacation

Suivi de la procédure à la vacation

\* Remboursement des frais :

En sus des honoraires, le syndic aura droit au remboursement par le syndicat des frais et débours sur justificatifs, engagés pour le compte du syndicat tels que :

- Location de salle

- Frais de recherche de gardiens, concierges, employés…

- Frais de tirage de photocopies (convocations, PV d’assemblée ou conseil syndicaux, circulaires, notes d’information, frais de timbres et d’acheminement du courrier ect….)

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les propriétaires en fonction des textes en vigueur, du règlement de copropriété et des décisions de l’assemblée.

Tous les renseignements et conseils en gestion sont gratuits, même sur rendez vous.

**8 –Election de domicile :**

Les parties font élection de domicile :

La copropriété : à l’adresse du syndic en fonction.

Le syndic en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de l’immeuble sera seule compétente.

……Mots nuls

……Lignes nulles

Fait et signé ce jour 2 juin 2012 à l’assemblée générale annuelle sur la résidence AP4 «  AL ANDALUS », en deux exemplaires dont l’un a été remis au président du conseil syndical, signataire représentant le syndicat, qui le reconnait, et dont l’autre est conservé entre les mains du syndic.

A SAÏDIA le 2 Juin 2012

Pour la copropriété Le syndic

Le président du conseil syndical Daniel Margaléjo.