APPEL D’OFFRES : SYNDIC POUR UN IMMEUBLE NEUF

Émis par le promoteur avant la remise. Faites-le lire par un avocat avant de l’envoyer.

Projet et adresse :

Promoteur :

Nombre de lots :

Date prévue de remise de l’immeuble :

Contact pour les questions et les offres :

Date limite des offres :

Date d’émission :

Principes de cet appel d’offres

1. Le syndic travaille pour le syndicat des copropriétaires. L’objectif est de choisir un syndic que les copropriétaires souhaiteront conserver, et non remplacer dès leur première assemblée.
2. La durée du contrat et les conditions dans lesquelles les copropriétaires peuvent y mettre fin respectent le cadre prévu par la loi, et les candidats doivent l’accepter.
3. Tous les honoraires sont détaillés et peuvent être présentés aux acquéreurs avant leur signature.
4. Le syndic reprend les parties communes et les documents techniques par procès-verbal signé, et tient la liste des réserves en cours avec leurs échéances.
5. Le candidat déclare tout lien avec le promoteur et avec les personnes qui décident pour les copropriétaires.

Comment répondre

1. Répondez à chaque question. Écrivez « non proposé » plutôt que de laisser une ligne vide.
2. Envoyez votre offre au contact indiqué ci-dessus avant la date limite.
3. Joignez un modèle de contrat, votre attestation d’assurance et l’autorisation ou l’attestation qui s’applique à vous.
4. Les offres sont notées selon les critères et les poids indiqués ci-dessous, l’indépendance vis-à-vis du promoteur ayant le poids le plus élevé.
5. Le promoteur traite toutes les offres de manière confidentielle et transmet la liste restreinte à la première assemblée des copropriétaires.

Remise et décision des copropriétaires

1. Vous acceptez que, si vous êtes désigné syndic provisoire avant la première assemblée générale, vous ne puissiez être maintenu que par une décision de l’assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics (art. 17).
2. Vous ouvrez un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat (art. 18, II).
3. Si vous cessez vos fonctions, vous remettez à votre successeur, dans les quinze jours, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque, puis, dans le délai d’un mois, l’ensemble des documents et archives du syndicat (art. 18-2).

4. Vous donnez au conseil syndical accès, sur sa demande et après qu'il vous en a donné avis, à toutes pièces ou documents se rapportant à votre gestion (art. 21).
5. Joignez la preuve de toute autorisation ou inscription requise pour exercer comme syndic ; nous la vérifierons auprès de l'organisme qui la délivre.

Indépendance (25 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Déclarez-vous par écrit tout lien de propriété, financier ou familial avec le promoteur, les vendeurs de lots ou les personnes qui décident au nom des copropriétaires ?		
La durée du contrat respecte-t-elle ce que la loi permet, et les copropriétaires pourront-ils y mettre fin moyennant préavis, sans pénalité ?		
Signalerez-vous lorsque vous confiez des travaux à des entreprises dans lesquelles vous ou le promoteur détenez une participation ?		

Habilitations et conformité (10 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Votre société et la personne qui gérera notre immeuble détiennent-elles l'autorisation ou l'attestation qui s'applique dans notre cas (le cas échéant), et nous en montrerez-vous le numéro ?		
Êtes-vous couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle et par une assurance contre les détournements de fonds (fraude, vol), et nous en montrerez-vous l'attestation ?		
Êtes-vous membre d'une organisation professionnelle dotée d'un code de déontologie que les copropriétaires peuvent lire ?		

Gestion de l'argent (20 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
L'argent de notre immeuble sera-t-il placé sur un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, sans jamais être mélangé à vos propres fonds ?		

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Les copropriétaires pourront-ils consulter en ligne, à tout moment, le relevé bancaire et la situation de chacun (qui doit quoi) ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		
Fournirez-vous chaque mois aux copropriétaires un état des recettes et des dépenses, dans un délai fixé ?		
Les comptes seront-ils examinés une fois par an par une personne indépendante de votre cabinet ?		

Rapports et gouvernance (10 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Remettrez-vous à temps le budget annuel et les comptes de l'exercice, sous une forme lisible par un copropriétaire ?		
Tiendrez-vous une archive complète des procès-verbaux et des décisions, accessible à tout copropriétaire ?		
Les documents, procès-verbaux et contrats seront-ils conservés dans un portail réservé aux copropriétaires et au conseil syndical, plutôt qu'en pièces jointes d'e-mails ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		
Permettez-vous le vote en ligne ou la participation à distance aux assemblées, lorsque la loi l'autorise ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		

Service et réactivité (10 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Affecterez-vous un gestionnaire nommément désigné à notre immeuble, et combien d'immeubles ou de lots cette personne gère-t-elle ?		
Disposez-vous d'un remplaçant et d'un numéro joignable en dehors des heures ouvrées pour les fuites d'eau, les ascenseurs et les pannes de courant ?		

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Les demandes seront-elles enregistrées avec un numéro de suivi, et le résident pourra-t-il en voir l'état ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		
Communiquerez-vous chaque mois au conseil syndical les délais de réponse et de traitement ?		

Préparation de la remise (15 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Reprendrez-vous les parties communes, les clés et les documents techniques auprès du promoteur ou du syndic précédent, par procès-verbal signé ?		
Suivrez-vous les défauts et les demandes de garantie jusqu'à leurs échéances, et relancerez-vous le constructeur ?		
Rassemblerez-vous et conserverez-vous les plans de récolement et le dossier technique de notre immeuble ?		
Les copropriétaires pourront-ils voir les défauts en cours de traitement, avec leur état ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		

Transparence tarifaire (5 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Vos honoraires sont-ils détaillés et les prestations incluses sont-elles indiquées par écrit ?		
Les frais supplémentaires et toute part prélevée sur les gros travaux sont-ils annoncés d'emblée, sans supplément dont le montant reste libre ?		
L'augmentation annuelle est-elle liée à un indice ou à un plafond indiqués, et nous présenterez-vous la charge de travail réelle de l'an dernier pour que les offres soient comparées à périmètre égal ?		

Preuves (5 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Pouvez-vous fournir des références d’immeubles de taille et d’âge comparables, et indiquer depuis combien d’années vous exercez ?		
Nous montrerez-vous en direct ce que les copropriétaires et les résidents voient réellement ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		
Pouvez-vous nous indiquer combien de copropriétaires utilisent réellement le paiement en ligne et l’application ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		

Honoraires

Poste	Montant	Remarques
Honoraires mensuels de gestion		
Comptabilité et comptes annuels		
Remise et mise en place avant l’emménagement des occupants		
Prestations supplémentaires (taux horaire)		
Part prélevée sur les gros travaux		
Augmentation annuelle et son indice		
Indemnité en cas de fin anticipée du contrat		

Comment les offres seront notées

1. Indépendance: 25 %
2. Habilitations et conformité: 10 %
3. Gestion de l’argent: 20 %
4. Rapports et gouvernance: 10 %
5. Service et réactivité: 10 %

6. Préparation de la remise: 15 %
7. Transparence tarifaire: 5 %
8. Preuves: 5 %

Déclaration d’indépendance

☐ Le candidat n’a aucun lien de propriété, financier ou familial avec le promoteur, les vendeurs de lots ou les personnes qui décident pour les copropriétaires, sauf ceux indiqués ci-dessous.

☐ Le candidat déclarera par écrit tout prestataire auquel il confie des travaux et dans lequel lui-même ou le promoteur détient un intérêt.

☐ Liens à déclarer (écrire « aucun » s’il n’y en a pas) :

Références

Immeuble ou client	Lots et années de gestion	Contact
1		
2		
3		

Pour le promoteur (nom, fonction, date)

Signature

Pour le candidat (nom, fonction, date)

Signature

Ce modèle est une information générale, pas un conseil juridique. Il s’appuie sur des extraits de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (articles 17, 18, 18-2 et 21, lus le 26 octobre 2026) et ne décrit ni les autres articles ni les décrets. Faites-le vérifier par un avocat au regard de votre projet avant de l’envoyer.