

DEMANDE DE DEVIS : SYNDIC POUR NOTRE IMMEUBLE

Envoyée par les copropriétaires ou le conseil syndical. Faites-la lire par un avocat ou un notaire avant l'envoi.

Copropriété et immeuble :

Adresse :

Nombre de lots :

Syndic actuel (le cas échéant) :

Contact pour les questions et les offres :

Date limite des offres :

Date d'émission :

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. Les offres tardives pourront ne pas être examinées.
3. Joignez un modèle de contrat, votre attestation d'assurance et l'autorisation ou l'attestation qui s'applique à vous.
4. Nous comparons les offres selon les critères et les poids indiqués ci-dessous. Le prix le plus bas ne l'emporte pas à lui seul.
5. Nous recueillons au moins trois offres et ne les communiquons qu'aux personnes qui décident pour les copropriétaires.

Conditions du contrat que nous vous demandons d'indiquer

1. La durée déterminée du contrat et sa date de fin, sachant que le contrat est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale (art. 18, VI).
2. L'ouverture d'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, et la mise à disposition du conseil syndical d'une copie des relevés périodiques dès réception (art. 18, II).
3. Si vous êtes syndic professionnel, l'accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble, sauf décision contraire de l'assemblée générale (art. 18, I).
4. Ce que vous remettrez à un syndic successeur : dans les quinze jours de la fin de vos fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque ; dans le délai d'un mois, les documents et archives du syndicat ; puis, dans les deux mois suivants, l'état des comptes après apurement et clôture (art. 18-2).
5. L'accès du conseil syndical, sur sa demande et après en avoir donné avis au syndic, à toutes pièces ou documents se rapportant à votre gestion, avec copie (art. 21).

Habilitations et conformité (15 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
----------	---------------------	---------------------------

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 ?		
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 (15 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Remettez-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 ?		

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
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 (15 %)

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 ?		
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 (10 %)

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Reprenez-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 ?		
Rassemblez-vous et conservez-vous les plans de récolement et le dossier technique de notre immeuble ?		

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
Les copropriétaires pourront-ils voir les défauts en cours de traitement, avec leur état ? (numérique, facultatif, pondération réduite de moitié)		

Indépendance (10 %)

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 ?		

Transparence tarifaire (10 %)

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 ?		

Question	Réponse du candidat	Note (copropriétaires)
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		
Prestations supplémentaires (taux horaire)		
Part prélevée sur les gros travaux		
Mise en place et reprise auprès du syndic précédent		
Augmentation annuelle et son indice		
Indemnité en cas de fin anticipée du contrat		

Comment les offres seront notées

1. Habilitations et conformité: 15 %
2. Gestion de l'argent: 20 %
3. Rapports et gouvernance: 15 %
4. Service et réactivité: 15 %
5. Préparation de la remise: 10 %
6. Indépendance: 10 %
7. Transparence tarifaire: 10 %
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 les copropriétaires (nom, fonction, date)

Pour le candidat (nom, fonction, date)

Signature

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, 21, 25 et 42, lus le 26 octobre 2026) et ne décrit ni les autres articles ni les décrets. Faites-le vérifier par un avocat ou un notaire au regard de votre règlement de copropriété avant de l'envoyer.