

MALESHERBES GESTION

ADMINISTRATEUR DE BIENS



15 mai 2023

3, rue Mérimée - 75116 PARIS

téléphone : 01 47 55 63 00 - télécopie : 01 47 55 49 14

~~horaires standard : 9h - 12h / 14h - 17h - réception uniquement sur rendez-vous~~
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15/05/2023

57-59 RUE DES BELLES FEUILLES

75116 PARIS

N° IMMATRICULATION : AC1830462

L'an deux mille vingt-trois, le quinze mai à 18h00, les copropriétaires de la Résidence **SDC 57-59 RUE BELLES FEUILLES** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic MALESHERBES GESTION, se sont réunis en assemblée générale MALESHERBES GESTION 3 RUE MERIMEE 75116 Paris.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✓

M. BERARD PIERRE YVES a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DES SCRUTATEURS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de nommer :

MME CAJGFINGER a été élue scrutatrice de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

MME REVAH a été élue scrutatrice de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✓

MME GANDON Elisabeth a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

Présent(s) et 18 copropriétaire(s) Représentant 5737 / 10000 tantièmes
représenté(s)

Liste des présents

SARL BELLE FOGLIE (323), M. BERARD PIERRE YVES (704), M. BOITEL PASCAL (247), MME CAJGFINGER (195), MME DE KERSAINT (42), SCI DE LA FRESNAYE (72), MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), SCI HERCULE (224), MME LASRY (527), M. LEROY ANTOINE (39), MME MARIOTTE ANNE (46), M/ME PARIENTE PIERRE (595), MME PARIENTE HENRIETTE (600), M. REVAH FREDERIC (42), MME SARFATI PHAM NGOC (665), STE SF GROUP (92), M/ME WERTHEL JOEL (92), M. ZIMERAY (1188)

Dont votant(s) par 5 copropriétaire(s) Représentant 1069 / 10000 tantièmes
correspondance

Absent(s) 33 copropriétaire(s) Représentant 4263 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M. ADRAI DENIS (68), MME ADWAN-BAROUKI MONA (325), MME AFFALLA AICHA (100), IND BARUCHET (303), MME BULCKE OLIVIA (72), M. CAVALIER REMI (199), MME COHEN-BOHBOT MARISE (97), M. COLCANAP PATRICE (42), MLE DE L'HERMITE BERENGERE (50), M. DE PIBRAC (68), M. EL KHOURY (52), M. GOBERT DAVID (289), MME GOBERT (100), M/ME HUC NICOLAS (100), M/ME HUE DAMIEN (54), M/ME JARRY PHILIPPE (98) représenté(e) par CENTURY 21, SCI JPAK (61), M. LANGLADE JEAN PIERRE (163), M. LUTZ GERARD (93), SCI M.K.A (44), M. MICHEL FLORENT (46), MME MIGNON FALIZE (68), MLE MINSKI SABRINA (54), M. MOURER D'HENNEZEL J.C. (93), M./MME RACHET-CHAVEPEYRE LIN-JULIE (43), M/ME REYNARD CYRIL (93), MME RIZK RANIA (328), MME RUFENACHT (321), . S.E.E.M. DIDIER (561), SCI SCHMID (40), M. SCI DERMA S.E.R (42), SCI SPANSIM (124), SCI VALE (72)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : SansVote

Le Conseil Syndical fait le point sur les actions suivies et menées dans le courant de l'exercice.

DONT ACTE

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 PRESENTES PAR LE CABINET MALESHERBES GESTION

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Madame Cajgfinger a vérifié les comptes de l'immeuble au Cabinet Malesherbes Gestion où il lui a été remis toutes les factures.

En application de la loi ALUR la date de vérification des comptes pour les copropriétaires était fixée le Mardi 2 Mai 2023 à 9 heure 30 au Cabinet Malesherbes Gestion.

Il est noté les points suivants qui seront rectifiés sur l'exercice 2023 :

- double facturation facture MIR (484 euros et 464.20 euros avec erreur de TVA). Le bon montant 484 euros
- Honoraires syndic votés à l'assemblée générale du 24/03/22 de 7.400 euros et non 7.525 euros (crédit à rembourser de 125 euros)
- Facture SICLI (exercice 2021 de 533,76 euros.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et avoir reçu du syndic toutes les explications utiles approuve dans leurs formes, teneur et imputation les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2022 AU 31/12/2022 se traduisant par un total de charges à répartir de **137.655,55 euros** et un solde financier de **106.070,72 euros** conformément aux annexes 1 à 5 de la loi SRU jointes à la convocation.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 6 : QUITUS DE GESTION AU CABINET MALESHERBES GESTION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus de gestion au Cabinet MALESHERBES GESTION pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 7 : ELECTION DU SYNDIC ✓

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat de syndic de MALESHERBES GESTION, qui l'accepte, société au capital de 160.000 €, titulaire de la carte professionnelle mention Gestion Immobilière / Syndic de Copropriété n° CPI 7501 2016 000 013 539G2593, délivrée le 14/09/2022 par la CCI IDF, garantie par la S.O.C.A.F.

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 01/01/2024 pour se terminer le 31/12/2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC SELON CONTRAT JOINT ✓

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe les honoraires de base du Syndic pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 à **6.333,33 euros HT** soit **7.600 euros TTC**.

L'assemblée générale accepte en l'état la mission, les honoraires de base et annexes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 et les modalités de gestion du Syndic définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : MANDAT A DONNER A UN COPROPRIETAIRE POUR SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur BERARD pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 10 : BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale confirme que le budget 2022 voté lors de l'assemblée générale du 24/03/2022 à un montant de **155.000 euros** ne subira pas d'ajustement.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 11 : ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de voter le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, qui était joint à la convocation, s'élevant à la somme de **155.000 euros**.

Un réajustement de ce budget sera soumis au vote de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 12 : APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2023 ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Les appels de fonds de l'exercice 2023 du 1er trimestre et 2ème trimestre ont été basés sur le 1/4 du budget de 155.000 euros soit 38.750 euros et le 3ème trimestre et 4ème trimestre 2023 sur 38.750 euros soit sur la même base par trimestre suivant les grilles de répartition.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 13 : APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Les appels de fonds du 01/01/2024 et 01/04/2024 seront appelés sur la base du ¼ du budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élevant à **155.000 euros** soit **38.750 euros** par trimestre suivant les grilles de répartition.

Les appels de fonds du 01/07/2024 et du 01/10/2024 seront ajustés en fonction de la réévaluation du budget 2024 soumis au vote de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 14 : DÉTERMINATION DU MONTANT AFFECTÉ AU FONDS TRAVAUX POUR 2024

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, décide que le montant annuel affecté au fonds travaux sera de 5% du budget de l'exercice en cours à adapter d'un exercice sur l'autre en fonction du budget voté soit **7.750 euros**.

Ce fonds sera appelé trimestriellement selon les tantièmes des charges communes générales et selon les mêmes modalités que les appels des provisions du budget.

Les fonds seront déposés sur le compte rémunéré « Livret A » ouvert à cet effet au nom du syndicat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

La composition actuelle est la suivante:

Madame : CAJGFINGER
Monsieur : BERARD, PARIENTE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection des membres du Conseil Syndical par vote nominatif, soit :

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - MONSIEUR BERARD | Elu à l'unanimité |
| - MONSIEUR PARIENTE | Elu à l'unanimité |
| - MADAME CAJGFINGER | Elu à l'unanimité |
| - MADAME REVAH | Elue à l'unanimité |

Le Conseil Syndical est élu pour la même période que le syndic.

RESOLUTION 15.1 : Élection de Mme CAJGFINGER

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Mme CAJGFINGER est candidate

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : Élection de M. PARIENTE PIERRE

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M PARIENTE PIERRE est candidat

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 15.3 : Élection de M. BERARD PIERRE YVES

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. BERARD est candidat

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 15.4 : Élection de Mme REVAH

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 16 : DELEGATION DE POUVOIR ELARGIE A CONFIER AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale délègue au Conseil Syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du Conseil Syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'assemblée générale alloue au Conseil Syndical un montant maximum de **5.000 Euros TTC** par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du Conseil Syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du Conseil Syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmis au syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute quoi elle restera inopposable à ce dernier et par la même au syndicat des copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine assemblée générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du Conseil Syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du syndicat des copropriétaires. Dans cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le Conseil Syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de la dite assemblée générale.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, l'assemblée décide de souscrire pour chacun des membres du Conseil Syndical, une assurance de responsabilité civile (et/ou vérifier le contrat multirisque de l'immeuble).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 17 : HONORAIRES DE SYNDIC AU TITRE DU SUIVI ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DU CONSEIL SYNDICAL PRISES DANS LE CADRE DE SON MANDAT ELARGI ✓

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Conformément aux dispositions de l'article 18-1 A, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic au titre du suivi et l'exécution des décisions, lorsque celles-ci relèvent de l'application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, du Conseil Syndical prises dans le cadre de son mandat élargie à 2,5 % HT plus TVA 20% des sommes HT engagées par le dit conseil.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5698 / 10000 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 39 / 10000 tantièmes

M. LEROY ANTOINE (39)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5698 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 18 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE ✓

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe à **2.500 euros HT** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5072 / 10000 tantièmes

S'est abstenue : 1 copropriétaire représentant 665 / 10000 tantièmes
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5072 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 19 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée décide, après en avoir délibéré, que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant **2.000 euros HT** par intervention.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5737 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 20 : OBLIGATION ASSURANCE

Majorité : *SansVote*

Le syndic rappelle qu'en application de la loi ALUR 2014 – 366 du 24/3/14 dans l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 il a été inséré

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant soit de copropriétaire non occupant ».

DONT ACTE

RESOLUTION 21 : POINT SUR LES IMPAYES

Majorité : *SansVote*

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10-1 de la loi du 10/07/65, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (frais détaillés dans le contrat de syndic et acceptés par les copropriétaires).

L'article 19-2 de la loi du 10/07/65 précise qu'à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision de charges, les autres provisions prévues dans l'année en cours et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée.

DONT ACTE

RESOLUTION 22 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi 9573 du 21/01/95 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (JO du 24/01/95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes et ce pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes ou l'exercice du droit individuel de jouissance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5737 / 5737 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5737 / 5737 tantièmes.

RESOLUTION 23 : ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic rappelle des points non limitatifs du règlement de copropriété concernant :

- 1er étage (va et vient électrique). Mettre un minuteur ou détecteur
- Demander à la Mairie d'enlever le banc sur le trottoir en face de l'entrée
- Prime à accorder à Madame Verlope en compensation de l'inflation annuelle

L'assemblée générale demande que le règlement de copropriété soit respecté par les résidents.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5072 / 5072 tantièmes

S'est abstenue : 1 copropriétaire représentant 665 / 5737 tantièmes
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5072 / 5072 tantièmes.

RESOLUTION 24 : TRAVAUX SUR LES ALLÈGES DEVANT L'IMMEUBLE ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Suite à la 25ème résolution de l'assemblée générale du 24/03/2022 et après différents rendez-vous sur place le Conseil Syndical a retenu le devis de la société Capacier de 1.970,10 euros pour l'installation de tôles décoratives en inox sur les allèges (vagues).

L'ordre de service a été donné le 24/02/2023.

Le Conseil Syndical a demandé le cout supplémentaire d'une troisième lame compte tenu de la largeur de l'allège. Le prix pourrait donc être supérieur au montant (1.970 euros) indiqué dans la résolution.

Il est envisagé à défaut des travaux prévus de mettre des pots fixés avec des fleurs (voir modèle rue Montévidéo).

Le Conseil Syndical suivra ce dossier avec le syndic.

Etant donné le montant de la somme engagée la dépense sera portée dans les charges communes générales de l'exercice 2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4987 / 5698 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 711 / 5698 tantièmes
MME MARIOTTE ANNE (46), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 39 / 5737 tantièmes
M. LEROY ANTOINE (39)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4987 / 5698 tantièmes.

RESOLUTION 25 : SECURITE DE L'IMMEUBLE

RESOLUTION 25.1 : SUR LA PORTE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✓

1ère proposition : reprise du calage du semi fixe et remise en état des vantaux avec vigik et clés.
Devis de l'entreprise Pasmé 2 pour 1.549 euros TTC

OU

2ème proposition : remplacement de l'ensemble vitré
Devis de l'entreprise Pasmé 2 pour 8.197,40 euros TTC

L'assemblée générale retient uniquement la première proposition de remise en état de la porte d'entrée avec installation d'un système Vigik sur la platine du code tout en conservant l'ouverture avec clés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 5033 / 10000 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 665 / 10000 tantièmes
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 39 / 10000 tantièmes
M. LEROY ANTOINE (39)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5033 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 25.2 : SÉCURISATION DE L'ESCALIER

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES* ✗

Pose d'une porte au bas de la montée de l'escalier avec un vigik
Devis de l'entreprise Pasmé 2 pour 4.658,50 euro TTC et prix du badge 15 euros TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 912 / 10000 tantièmes
M. BERARD PIERRE YVES (704), STE SF GROUP (92), MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), SCI DE LA FRESNAYE (72)

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 3325 / 10000 tantièmes
SARL BELLE FOGLIE (323), M. BOITEL (247), ME CAJGFINGER (195), ME DE KERSAINT (42), ME LASRY (527), M. MARIOTTE (400), MME SARFATI PHAM NGOC (665), M. ZIMERAY (1188)

Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 1500 / 10000 tantièmes
SCI HERCULE (224), M. LEROY ANTOINE (39), M/ME PARIENTE PIERRE (595), MME PARIENTE HENRIETTE (600), M. REVAH FREDERIC (42)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1669 tantièmes.

RESOLUTION 25.3 : SÉCURISATION SUR ASCENSEURS

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Pose d'un vigik dans chaque ascenseur avec possibilité de gestion des plages horaires et accès contrôlé.

Devis de l'entreprise Pasmé 2 pour 1.056 euros TTC par ascenseur

ou

Autre système à voir avec la société de maintenance ascenseur

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 912 / 10000 tantièmes

M. BERARD PIERRE YVES (704), STE SF GROUP (92), MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), SCI DE LA FRESNAYE (72)

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 3325 / 10000 tantièmes

SARL BELLE FOGLIE (323), M. BOITEL (247), ME CAJGFINGER (195), ME DE KERSAINT (42), ME LASRY (527), M. MARIOTTE (400), MME SARFATI PHAM NGOC (665), M. ZIMERAY (1188)

Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 1500 / 10000 tantièmes

SCI HERCULE (224), M. LEROY ANTOINE (39), M/ME PARIENTE PIERRE (595), MME PARIENTE HENRIETTE (600), M. REVAH FREDERIC (42)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1669 tantièmes.

RESOLUTION 25.4 : FERMETURE ACCÈS AUX CAVES N° 4 A 20

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Pose d'un porte bloc suivant le devis de l'entreprise Pasmé 2 pour 1.917,50 euros TTC plus 19,80 euros TTC la clé.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic, avoir pris connaissance des devis de l'entreprise Pasmé 2 décide de retenir les travaux suivants :

25-1 Porte d'entrée (2ème proposition)

25-2 Sécurisation escalier

25-3 Ascenseurs

25-4 Accès cave n° 4 à 20

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

DONT ACTE

RESOLUTION 25.5 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré; décide que les travaux seront répartis en charges communes générales.

Les travaux votés sur la porte d'entrée seront inclus dans les charges de l'exercice 2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4786 / 5033 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 247 / 5033 tantièmes

M. BOITEL PASCAL (247)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 704 / 5737 tantièmes

M. LEROY ANTOINE (39), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4786 / 5033 tantièmes.

RESOLUTION 25.6 : HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote les honoraires du syndic suivant montant de 2.5 % HT plus TVA 20% (sauf sur les badges et clés).

Ce point est sans objet.

DONT ACTE

RESOLUTION 25.7 : APPEL DE FONDS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la date d'appel de fonds pour l'ensemble des travaux votés à la date du

Ce point est sans objet.

DONT ACTE

RESOLUTION 26 : SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Il est repris les résolutions des assemblées générales des 01/07/2013 (23ème résolution) et 24/03/2022 (26ème résolution) et afin d'assurer la sécurité de l'immeuble il est réexaminé l'installation d'une vidéo surveillance avec des caméras aux portes d'entrées, parking, sortie Rue Mérimée; accès jardin.

Il est indiqué que pour l'installation d'une vidéo surveillance dans les parties communes une déclaration normale auprès de la CNIL doit être établie et un pictogramme indiquant son existence apposée à l'entrée de l'immeuble.

Il est également précisé que l'interrogation, en cas d'incident, ne pourra se faire qu'en présence d'au moins deux membres du Conseil Syndical et/ou le syndic et cas d'incident par la Police.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic vote l'installation d'une vidéo surveillance sur la base de la proposition de Monsieur Pariente (environ 200 euros montant indiqué en séance).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 5033 / 10000 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 665 / 10000 tantièmes
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 39 / 10000 tantièmes
M. LEROY ANTOINE (39)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5033 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 27 : TRAVAUX A ENVISAGER

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Les travaux d'entretien courant seront suivis avec le Conseil Syndical suivant nécessité.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4786 / 5033 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 247 / 5033 tantièmes
M. BOITEL PASCAL (247)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 704 / 5737 tantièmes
M. LEROY ANTOINE (39), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4786 / 5033 tantièmes.

RESOLUTION 28 : CONTRAT ENGIE FOURNISSEUR D'ENERGIE

Majorité : *SansVote*

Le syndic suit avec le Conseil Syndical les consommations d'énergie et la tarification d'Engie. L'immeuble en fonction des tarifs pratiqués n'est pas éligible pour le moment au bouclier tarifaire.

DONT ACTE

RESOLUTION 29 : INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFE ET ROBINETS THERMOSTATIQUES

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

La loi impose au syndic de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage. La disposition est entrée en vigueur le 17/02/16.

Les immeubles en copropriété dotés d'un chauffage collectif doivent s'équiper au plus tard - en mars 2017 d'un système permettant d'individualiser les frais de chauffage dès lors que cela est techniquement possible et que les consommations sont supérieures à 150 KWH/m2 par an

- en décembre 2017 pour les consommations entre 120 KWH/m2 et 150 KWH/m2 et
- en décembre 2019 pour des consommations inférieures à 120 KWH/m2.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic décide :

- a. de faire installer dès la saison de chauffe 2017/2018 des répartiteurs en radio-relevés suivant proposition de la société

La dépense est répartie en fonction du nombre de répartiteurs installés dans chaque appartement soit :

- pose (à l'unité) : offert
- location / entretien / relevé par an (à l'unité) : 8 euros TTC
- pose de robinets thermostatiques (unité 75 eurosTTC)

Le contrat avec la société est de 10 ans pour la location / entretien / relevé

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale et de continuer à étudier les économies à réaliser.

DONT ACTE

RESOLUTION 30 : RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, ayant voté les travaux d'installation de répartiteurs pour l'individualisation des frais de chauffage, ceux-ci seront répartis désormais de la façon suivante :

- a) Les appels de fonds trimestriels seront appelés sur la charge chauffage
- b) La régularisation annuelle se décompose :

- 1 les frais communs représentant 30 % des frais d'énergie seront répartis en fonction des tantièmes de charges chauffage copropriété
- 2 les frais individuels représentant 70 % des frais d'énergie seront répartis en fonction des données des répartiteurs (suivant index relevés par
- 3 remboursement des sommes appelées lors des appels de fonds trimestriels

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de modifier de la façon suivante la répartition des frais de chauffage soit :

- 30 % en fonction des tantièmes de copropriété
- 70 % en fonction des données fournies par les répartiteurs

L'assemblée générale rappelle que chaque nouvel acquéreur doit avoir eu préalablement connaissance de la nouvelle grille de répartition et avoir adhéré aux obligations y découlant.

Pour le calcul de la répartition des charges de combustible, l'entreprise retenue prend en charge le calcul de la répartition des frais de combustible.

Le syndic lui transmettra directement les frais de combustible à répartir et le prestataire lui rendra un feuillet récapitulatif des sommes imputées à chaque lot calculé sur la base de la nouvelle grille de répartition des frais de combustible.

Ce point est sans objet suite au vote de la résolution précédente.

DONT ACTE

RESOLUTION 31 : RAVALEMENT DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

Il est repris les différentes résolutions des assemblées générales précédentes et l'assemblée générale décide de continuer le préfinancement en charges communes générales en supplément du fonds Alur soit :

01/01/2023	Appel fait 7.500 euros
01/04/2023	Appel fait 7.500 euros
01/07/2023	7.500 euros
01/10/2023	7.500 euros
01/01/2024	7.500 euros
01/04/2024	7.500 euros

Avec l'appel du 01/04/2023 le montant appelé pour le ravalement s'élève à 75.000 euros.

L'assemblée générale demande que l'étude définitive des ravalements façades rue pignon et jardin soit présentée à l'assemblée générale de 2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 4915 / 4961 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 46 / 4961 tantièmes
MME MARIOTTE ANNE (46)

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 776 / 5737 tantièmes
SCI DE LA FRESNAYE (72), M. LEROY ANTOINE (39), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4915 / 4961 tantièmes.

RESOLUTION 32 : POINT SUR LE FONDS TRAVAUX LOI ALUR ET AFFECTATION

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale prend acte que le fonds travaux loi Alur s'élève au 31/12/2022 à la somme de 32.489,69 euro et décide de laisser cette somme en compte qui viendra en déduction du ravalement.

DONT ACTE

RESOLUTION 33 : BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Il est repris la résolution 30 de l'assemblée générale du 24/03/2022.

"Il a été remarqué qu'actuellement plusieurs voitures électriques sont rechargées en prenant l'électricité sur les parties communes.

Plusieurs solutions se présentent :

- 1) Autoriser les copropriétaires à installer des branchements privatifs dans les boxes depuis la colonne EDF ;
- 2) Trouver une solution avec des branchements permettant un sous comptage pour répartir l'énergie consommée sur un compteur général collectif ;
- 3) La gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables, raccordée à un nouveau point de livraison pris au nom d'un opérateur, le syndic étant autorisé à signer une convention avec cet opérateur après avis du Conseil Syndical :
 - sans frais pour la copropriété (les frais étant couverts par les subventions disponibles)
 - sous réserve de faisabilité du raccordement d'un nouveau point de livraison sans coût supplémentaire de remise aux normes de la partie NF C 14-100 de l'installation électrique existante
 - sans obligation d'abonnement pour la copropriété

Principes de l'offre (solution 3) :

La société (opérateur) installe une infrastructure dédiée à la recharge et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel la société prend son propre abonnement d'électricité verte. La copropriété est propriétaire de cette infrastructure.

La société installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite et aux frais de ce dernier. Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge. L'installation se fait dès le premier utilisateur, sans obligation d'abonnement pour la copropriété.

Chaque utilisateur souscrit un abonnement tout compris (électricité incluse) comprenant l'accès au service, la maintenance, l'assistance technique et un forfait de recharge déterminé en fonction du kilométrage annuel de l'utilisateur ou en kwh.

L'assemblée générale après avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic opte pour la solution WATT ou toute autre entreprise apportant les mêmes solutions et demande au Conseil Syndical de suivre ce dossier avec le syndic et de recevoir l'entreprise pour avoir toutes explications avant l'installation."

Le Conseil Syndical a reçu plusieurs opérateurs et souhaite continuer l'étude avec Enedis, mais aussi de regarder les autres solutions et notamment l'offre de Logivolt qui est flexible et peut-être moins onéreuse pour les utilisateurs (à vérifier). Il propose d'annexer à la convocation l'article des Echos ci-joint qui récapitule de façon simple les différentes possibilités (cf. les sections 4 pour Logivolt et 5 concernant Enedis). Ci-dessous un extrait de la présentation de Logivolt dans cet article:

"Cette filiale de la Caisse des dépôts, créée en 2021, investit dans l'infrastructure électrique et la confie à un opérateur, lequel vendra une borne à chacun de ses clients (en déduisant les aides financières possibles).

Avantage : le syndicat des copropriétaires choisit un opérateur pour cinq ans, puis le change tous les ans s'il estime que son offre n'est plus avantageuse – l'abonnement coûte généralement une dizaine d'euros par mois. Autre atout : pour rendre son offre alléchante, Logivolt cède l'infrastructure 1 euro par place de parking quand le seuil des 30 % de places branchées est atteint. Si la copropriété veut aller au-delà, il suffit d'ajouter un boîtier électrique, sans avoir à engager des travaux aussi importants que pour le premier boîtier".

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confirmer et continuer l'étude avec Enedis ou Logivolt ou autre société mais dès à présent donne mandat au Conseil Syndical et au syndic pour faire réaliser les travaux dès que l'étude sera présentée et faire passer un électricien afin qu'une solution soit apportée avant la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4908 / 5573 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 665 / 5573 tantièmes
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 164 / 5737 tantièmes
SCI DE LA FRESNAYE (72), STE SF GROUP (92)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4908 / 5573 tantièmes.

RESOLUTION 34 : TRAVAUX A PRÉVOIR DANS LE CADRE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE AVEC EXAMEN DES SUBVENTIONS ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré; prend acte que les travaux pour l'économie d'énergie seront à réaliser dans les années à venir (voir l'audit énergétique du 22/01/18) avec les subventions ou crédits d'impôts qui pourront être accordés :

- remplacement des fenêtres privatives
- Isolation en sous face du plancher bas
- Amélioration du système de ventilation
- Isolation du pignon sans fenêtre

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5490 / 5737 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 247 / 5737 tantièmes
M. BOITEL PASCAL (247)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5490 / 5737 tantièmes.

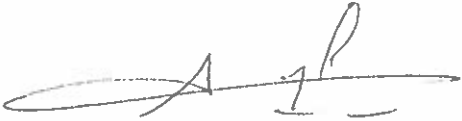
Président

A. Berond



Scrutateur n°2


Mme Revol



Scrutateur n°5

Secrétaire

Mme Gondou



Scrutateur n°3

Scrutateur n°1

M. Cajjinger



Scrutateur n°4

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

MALESHERBES GESTION

ADMINISTRATEUR DE BIENS

3, rue Mérimée - 75116 PARIS

téléphone : 01 47 55 63 00 - télécopie : 01 47 55 49 14

horaires standard : 9h - 12h / 14h - 17h - réception uniquement sur rendez-vous



CONTRAT DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret no 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret no 2015-342 du 26 mars 2015)

COPROPRIETE

57-59 RUE DES BELLES FEUILLES 75116 PARIS

Entre les soussignés parties :

1. D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SDC 57-59 RUE DES BELLES FEUIL sis à l'adresse suivante :

57-59 RUE DES BELLES FEUILLES 75116 PARIS

Numéro d'immatriculation . **AC1-830-462**

Représenté pour le présent contrat par ,
agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 MAI 2023

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit-dans le cadre de l'assurance multirisques du Syndicat des Copropriétaires

ET

2. D'AUTRE PART :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 15 MAI 2023

La société **MALESHERBES GESTION – EURL**

Ayant son siège social à l'adresse suivante 3 RUE MERIMÉE 75116 PARIS

Représentée par ELISABETH GANDON en qualité de gérante

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 326 057 130

Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion Immobilière / Syndic de Copropriété n° CPI 7501 2016 000 013 539CPI 75012016000013539, délivrée le 19/09/2022 par la CCI IDF.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès des Mutuelles du Mans (Police n° 5708080).

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite auprès de la SOCAF – 26 avenue du Suffren Paris 15^{ème} (adhérent : SP 6915) pour un montant de 5.210.000 euros

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 no 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. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 AN (1).
Il prendra effet le 01/01/2024 et prendra fin le 31/12/2024
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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

3. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

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

Le Conseil Syndic 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. RESILIATION DU CONTRAT A 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 DESIGNATION 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.

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 précédent 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 SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL

6.1. LA FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE

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 (lorsque son contenu sera défini).

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par courrier ou courriel sur : contact@mgestion.fr (lettre recommandée avec accusé de réception). A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 0,10 € 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.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi no 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.

6.2. LA TRANSMISSION DE PIECES 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 : montant fixé par décret 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 MODALITES DE REMUNERATION 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 h	/	12 h	Et de	14 h	/	17 h
Le mardi de	9 h	/	12 h	Et de	14 h	/	17 h
Le mercredi de	9 h	/	12 h	Et de	14 h	/	17 h
Le jeudi de	9 h	/	12 h	Et de	14 h	/	17 h
Le vendredi de	9 h	/	12 h	Et de	14 h	/	17 h

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 sur rendez-vous uniquement

Le lundi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le mardi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le mercredi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le jeudi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le vendredi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h

Accueil téléphonique :

Le lundi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le mardi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le mercredi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le jeudi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h
Le vendredi de	9 h 30	/	12 h	Et de	14 h 30	/	17 h

Le service comptabilité sera joignable UNIQUEMENT le matin de 9 h 30 à 12 h.

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 impliquée 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 2 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'une heure, sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou des membres. 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. PRECISIONS CONCERNANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 1 heure à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 11 heures ou de 15 heures à 16 heures :

- le syndic ou un gestionnaire

7.1.3. PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ETRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DECISION 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 d'assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 10 heures ;~~
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical dans les heures d'ouverture de bureau d'une durée d'une heure

7.1.4. PRESTATIONS QUI PEUVENT ETRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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 (5)
- 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. MODALITES DE REMUNERATION

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

6.333,33 € HORS TAXES, SOIT 7.600 € TOUTES TAXES COMPRISES

Cette rémunération est payable trimestriellement et d'avance.

Elle peut être révisée chaque année en assemblée générale selon les modalités suivantes : décision prise en assemblée générale.

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 0 €
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.

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

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 0 €,
- ~~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 PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. MODALITES DE REMUNERATION DES PRESTATIONS PARTICULIERES

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :
La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet) :

SOIT du Lundi au Vendredi de 9h - 12h et 14h - 17h

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	130,00	26,00	156,00

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES - TAUX HORAIRE ET PAR PERSONNE

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic de 17 heures à 20 heures	160,00	32,00	192,00
de 20 heures à 22 heures	185,00	37,00	222,00
au-delà de 22 heures	250,00	50,00	300,00

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-DELA DU CONTENU DU FORFAIT STIPULE 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 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 10 heures et de 14 heures à 17 heures	16.67 euros HT / 20 euros TTC par lot principal avec un forfait minimum de 400 euros HT / 480 euros TTC
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Gratuit 1 heure + majoration pour dépassement d'heures convenus au 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé

7.2.3. PRESTATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
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) et signature notaire	Facturation au temps passé selon cout horaire indiqué au 7.2.1 (nota : les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Facturation au temps passé selon cout horaire indiqué au 7.2.1 (nota : les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale)
Préparation dossier pour audit RCP	208.33 euros HT / 250 euros TTC

7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
Ouverture et suivi du dossier auprès de l'assureur	79,17 euros HT / 95 euros TTC

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence pourront être facturées :

- au coût horaire majoré de 100 %.

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 ETUDES 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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en 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 VISES AU POINT 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Inclus forfait (hors frais de poste)
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)	200 euros HT / 240 euros TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

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	Facturation au temps passé selon cout horaire indiqué au 7.2.1 (nota : les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	- 50 lots : 416,67 euros HT / 500 euros TTC + 50 lots : 833,33 euros HT / 1.000 euros TTC
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	Suivant vacation au 7.2.1
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	833.33 euros HT / 1.000 euros TTC
Mise en place prélèvement à la source gardiens/employés (par employé)	100 euros HT / 120 euros TTC
Mise à jour annuelle	16,67 euros HT / 20 euros TTC
Formation annuelle des salariés	100 euros HT / 120 euros TTC
Frais forfaitaires de timbres par lot principal et par trimestre	2 euros HT / 2.40 euros TTC
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	833.33 euros HT / 1.000 euros TTC
L'immatriculation initiale du syndicat et de la fiche synthétique	+ 50 lots : 833.33 euros HT / 1.000 euros TTC - 50 lots : 416.66 euros HT / 500 euros TTC
Mise à jour annuelle de la fiche synthétique	83,33 euros HT / 100 euros TTC

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL NON CONCERNE

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.

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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	50 euros HT / 60 euros TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	150 euros HT / 180 euros TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	166.66 euros HT / 200 euros TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	125 euros HT / 150 euros TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	200 euros HT / 240 euros TTC
	Demande de mise en demeure avocat	70 euros HT / 84 euros TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	200 euros HT / 240 euros TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement du pré état daté	166.67 euros HT / 200 euros TTC
	Etablissement de l'état daté ; <i>(Nota.-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</i>	316.66 euros HT / 380 euros TTC
	Actualisation de l'état daté	166.66 euros HT / 200 euros TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	208,33 euros HT / 250 euros TTC
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	Gratuit
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	Gratuit

1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	Gratuit
	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	Gratuit
	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).	Gratuit

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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 à la date ou selon la périodicité suivante : ...

12. COMPETENCE

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 et signé ce jour, le

15/5/23

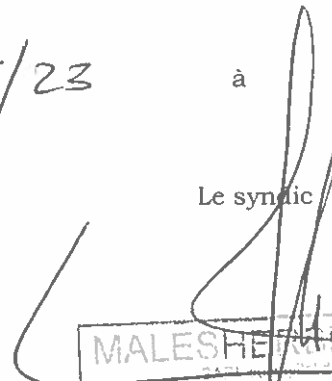
à

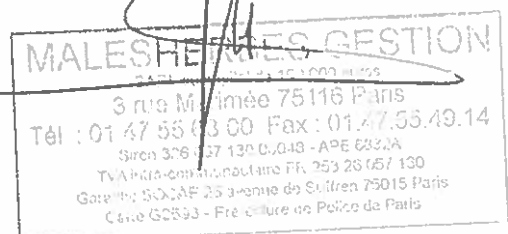
Paris

Le syndic



Le syndicat





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

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-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.
	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.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-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	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	III-7° Comptabilité du syndicat.	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 et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
	III-8° Comptes bancaires.	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) ; 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.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;

		<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>
	III-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>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>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) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détenion 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) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>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).</p>

	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>
<p>V. - Assurances</p>	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
<p>VI. - Gestion du personnel</p>	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p>	

	<p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p>	
	<p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

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	<p>1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</p> <p>2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical</p> <p>3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</p>
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	<p>4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;</p> <p>5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.</p>
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	<p>6° Déplacements sur les lieux ;</p> <p>7° Prise de mesures conservatoires ;</p> <p>8° Assistance aux mesures d'expertise ;</p> <p>9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.</p>
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.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	<p>10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;</p> <p>11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;</p> <p>12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.</p>
VI. - Autres prestations	<p>13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>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 syndic ;</p> <p>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 du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>