

# 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

Paris 16e Arrondissement, le 24 mars 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/03/2022**  
**57-59 RUE DES BELLES FEUILLES**  
**75116 PARIS**  
**N° IMMATRICULATION : AC1830462**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre mars à 18h00, les copropriétaires de la Résidence **SDC 57-59 RUE DES 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 Mérimée 75116 Paris 16e Arrondissement.

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

---

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

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



MME CAJGFINGER a été élue présidente de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : ELECTION DES SCRUTATEURS**

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

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

---

**RESOLUTION 2.1 : Élection de M. BERARD PIERRE YVES**

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



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

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

**RESOLUTION 2.2 : Élection de M/ME PARIENTE PIERRE**

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



M/ME PARIENTE PIERRE a été élu scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

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



MME GANDON Elisabeth a été élue secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 4 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité : SansVote



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

**DONT ACTE**

---

**RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR REPARTITION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 ET DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 PRESENTES PAR LE CABINET MALESHERBES GESTION**

Majorité : Article 24 – 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 15 Mars à 9 heures 30 au Cabinet Malesherbes Gestion.

Il sera vérifié les factures de produits d'entretien et la partie TVA récupérable.

Il est noté que la facture de gaz de juillet 2021 de 16.455,87 euros est très élevée. Une réclamation a été faite à ENGIE.

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 01/01/2020 au 31/12/2020, se traduisant par un total de charges à répartir de **124.885,74 euros** et un solde financier de **60.169,58 euros** conformément aux annexes 1 à 5 de la loi SRU jointes à la convocation et pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 avec un total de **150.915,41 euros** et un solde financier de **26.395,79 euros**.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

**RESOLUTION 6 : QUITUS DE GESTION AU CABINET MALESHERBES GESTION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 ET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021** ✓

Majorité : Article 24 – 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 01/01/2020 au 31/12/2020 et pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : ELECTION DU SYNDIC** ✓

Majorité : Article 25 – 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 14/09/2019 par la CCI IDF, garantie par la S.O.C.A.F.

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

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

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

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe les honoraires de base du Syndic pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 et au 01/01/2023 au 31/12/2023 **6.083,33 euros HT** soit **7.400 euros TTC**.

L'assemblée générale accepte en l'état la mission, les honoraires de base et annexes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 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 :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

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

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

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

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021** ✓

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

L'assemblée générale confirme que le budget 2021 voté lors de l'assemblée générale du 27/11/2020 à un montant de **120.000 euros** n'a pas subi d'ajustement.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 ET DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023** ✓

Majorité : *Article 24* – 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 01/01/2022 au 31/12/2022 et de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 qui était joint à la convocation, s'élevant à la somme de **155.000 euros**.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12 : APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2021** ✓

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

L'assemblée générale ratifie les appels de fonds des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 qui ont été appelés sur la base du quart du budget de **120.000 euros** voté lors de l'assemblée générale du 27/11/2020.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 13 : APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2022 ET 2023** ✓

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

Les appels de fonds des exercices 2022 et 2023 seront appelés sur la base du budget de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du 01/01/2023 au 31/12/2023 s'élevant à **155.000 euros**.

Pour l'exercice 2022 le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre sur 30.000 euros et le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre sur 47.500 euros.

Pour l'exercice 2023 les appels de fonds seront de 38.750 euros par trimestre.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 14 : DETERMINATION DU MONTANT AFFECTE AU FONDS TRAVAUX  
POUR L'EXERCICE 2022 ET 2023** ✓

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** par an.

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 :** 14 copropriétaires représentant 5326 / 10000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 247 / 10000 tantièmes  
M. BOITEL PASCAL (247)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5326 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 15 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Madame : CAJGFINGER

Monsieur : BERARD, PARIENTE,

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

Le syndic adressera les correspondances aux membres du Conseil Syndical.

---

**RESOLUTION 15.1 : Élection de Mme CAJGFINGER** ✓

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

Mme CAJGFINGER est candidate.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 15.2 : Élection de M/Me PARIENTE PIERRE** ✓

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

M/Me PARIENTE PIERRE est candidat

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION 15.3 : Élection de M. BERARD PIERRE YVES**

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



M. BERARD PIERRE YVES est candidat

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

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



Majorité : Article 25 – 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 :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 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 :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 18 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE** ✓

Majorité : *Article 25* – 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 **2.500 euros** HT par intervention.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19 : 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 :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 10000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5573 / 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 ».

Le syndic précise également que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018 la nouvelle convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeuble (convention IRSI) est applicable pour les petits sinistres dégâts des eaux et incendie. La convention CIDRE n'est plus applicable

**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 PENETREER DANS LES PARTIES COMMUNES**

Majorité : *Article 24* – 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 :** 15 copropriétaires représentant 5573 / 5573 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5573 / 5573 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 23 : ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE**

Majorité : *Article 24* – 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 :

- Veiller à éteindre l'électricité dans les boxes privatifs

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



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 4908 / 4908 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 1 copropriétaires représentant 665 / 4908 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4908 / 4908 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 24 : POSE DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFE** ✓

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

L'assemblée générale demande que l'étude soit reprise avec un rendez-vous avec la société ISTA pour donner toutes explications aux membres du Conseil Syndical et remettre un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour décision à prendre.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 5326 / 10000 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 247 / 10000 tantièmes  
M. BOITEL PASCAL (247)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5326 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 25 : TRAVAUX SUR LES ALLÈGES DEVANT L'IMMEUBLE** ✓

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

Afin d'éviter les stationnements et les objets déposés sur les allèges devant l'immeuble, suite à la demande des copropriétaires et de l'assemblée générale du 27/11/2020 il a été examiné les solutions à apporter.

Le Conseil Syndical et le syndic ont reçu les entreprises MIR, AVM, SDMI et Cap Acier pour avoir des devis et examiner les solutions proposées :

- Une fermeture par panneaux vitrés (solution 1)
- Une fermeture en ferronnerie sur une hauteur d'environ 50 cm et reprenant le modèle des gardes-corps des fenêtres des appartements (solution 2).

L'assemblée générale après avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic décide de retenir le devis de l'entreprise CAP ACIER pour un montant de 5.244,80 euros (solution 2).

Ces travaux seront financés par un appel de fonds spécial et seront augmentés des honoraires du syndic de 2,50 % sur le HT + TVA avec un appel de fonds le 01/07/2022.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires représentant 4810 / 5475 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 665 / 5475 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4908 tantièmes  
M/ME JARRY PHILIPPE (98) représenté(e) par CENTURY 21

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4810 / 4908 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 26 : SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE** ✓

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

Lors de l'assemblée générale du 01/07/2013 à la 23ème résolution il avait été décidé :

" Suite aux différents incidents survenus dans l'immeuble les 28/04/13, 02/05/13 et dans la nuit du 18 au 19/05 le code de l'immeuble a été changé et il pourrait être décidé d'installer une vidéo surveillance afin de renforcer la sécurité.

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 signalant son existence apposée à l'entrée de l'immeuble.

Il est 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 en 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 un budget de 4.000 euros pour l'installation de la vidéo surveillance et mandate le Conseil Syndical pour retenir l'entreprise dans le montant du budget et définir de l'utilité de son installation."

Des devis ont été établis par les sociétés Exxell Vision, Visium et Ancotec.

L'assemblée générale décide de reporter la décision en examinant les différentes possibilités pour sécuriser l'immeuble.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 4810 / 10000 tantièmes

**A voté contre :** 2 copropriétaires représentant 763 / 10000 tantièmes

M/ME JARRY PHILIPPE (98) représenté(e) par CENTURY 21, MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 4810 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 27 : REMPLACEMENT DES FENÊTRES ET VOLETS ROULANTS**



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

A l'assemblée générale du 27/11/2020 - 25ème résolution il a été voté :

"Il a été remarqué que des fenêtres ont été remplacées sans autorisation et sans respecter le modèle et la teinte de celles existantes de même pour les volets roulants.

L'assemblée générale demande aux copropriétaires, afin de respecter l'harmonie des façades, de se conformer aux normes ci-dessous sachant que les remplacements doivent se faire à l'identique de l'existant sur le modèle :

Fenêtres : Modèle Tryba - Anodisé naturel (référence : appartement M. Cavalier)

Volets roulants : à l'identique de la couleur bois existante"

L'assemblée générale maintient la décision prise mais concernant les fenêtres n'impose pas un nom de fabricant et demande que les fenêtres soient en aluminium et d'une teinte similaire à celles des fenêtres d'origine (anodisé naturel) pour respecter l'harmonie des façades.

Le choix du modèle devra être validé par le Conseil Syndical et le syndic.

Pour les volets roulants la couleur bois doit rester à l'identique comme l'existant.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires représentant 4661 / 10.000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 912 / 5773 tantièmes

M. BOITEL PASCAL (247), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires représentant 4661 / 4661 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 912 / 5773 tantièmes  
M. BOITEL PASCAL (247), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4661 / 4661 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 28 : TRAVAUX D'ENTRETIEN A ENVISAGER** ✓

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

L'assemblée générale déclare avoir eu toutes explications du Conseil Syndical et du syndic décide des travaux suivants entrant dans l'entretien de l'immeuble :

- Demande de Madame Gobert-Torres : nettoyage des colonnes bouches et d'aération. Faire établir des devis pour l'aspiration des poussières et mandat au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise
- Travaux électriques dans les étages et au parking (devis Mir, Simon et Sotrellec)  
L'assemblée décide de faire réaliser ces travaux lorsque cela sera nécessaire et laisse au Conseil Syndical de décider et retenir l'entreprise.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires représentant 4908 / 4908 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 1 copropriétaires représentant 665 / 5573 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4908 / 4908 tantièmes.**

**Est arrivé en cours de séance :** M. CAVALIER REMI (199)

*La feuille de présence fait désormais référence à 5772 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.*

---

**RESOLUTION 29 : RAVALEMENT DE L'IMMEUBLE** ✓

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

Il est repris la décision de l'assemblée générale du 27/11/2020 (37ème résolution).

Il sera présenté à l'assemblée générale qui se tiendra en 2023 les devis permettant de voter les travaux de ravalement et les dates pour les deux phases.

L'assemblée générale vote pour l'année 2022 le préfinancement en charges communes générales en supplément du fonds travaux Alur soit :

- 01/01/2022 7.500 euros
- 01/04/2022 7.500 euros
- 01/07/2022 7.500 euros
- 01/10/2022 7.500 euros

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 13 copropriétaires représentant 4762 / 5107 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 665 / 5427 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)  
**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 345 / 5107 tantièmes  
M. BOITEL PASCAL (247), M/ME JARRY PHILIPPE (98) représenté(e)  
par CENTURY 21

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4762 / 5427 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 30 : INSTALLATION - GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES ET/OU BRANCHEMENT PRIVATIF** ✓

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

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 privés 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.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 4860 / 5107 tantièmes
- A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 247 / 5107 tantièmes  
M. BOITEL PASCAL (247)
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 665 / 5772 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4860 / 5107 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 31 : POINT SUR LE COMPTE TRAVAUX LOI ALUR ET AFFECTATION** ✓

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

Le compte travaux loi Alur présentait un solde créditeur de 18.739,69 euros au 31/12/2020 (voir détail 36ème résolution de l'assemblée générale du 27/11/2020) qui avec les appels de 2021 pour un total de 6.000 euros donne un fonds travaux de 24.739,69 euros au 31/12/2021.

L'assemblée générale décide de laisser cette somme en compte qui viendra en déduction des travaux de ravalement.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 5107 / 5772 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 665 / 5772 tantièmes  
MME SARFATI PHAM NGOC (665)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5107 / 5772 tantièmes.**

**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. »*

Présent(s) et 15 copropriétaire(s)  
représenté(s)

Représentant 2 / 10000 tantièmes

*Liste des présents*

M. BERARD PIERRE YVES (704), M. BOITEL PASCAL (247), MME CAJGFINGER (195), M. CAVALIER REMI (199), MME DE KERSAINT (42), MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), M. JARRY (98), M. LANGLADE JEAN PIERRE (163), MME LASRY (527), M/ME PARIENTE PIERRE (595), MME PARIENTE HENRIETTE (600), MME RUFENACHT (321), MME SARFATI PHAM NGOC (665), STE SF GROUP (92), M/ME WERTHEL JOEL (92), M. ZIMERAY (1188)

Absent(s) 37 copropriétaire(s)

Représentant 4427 / 10000 tantièmes

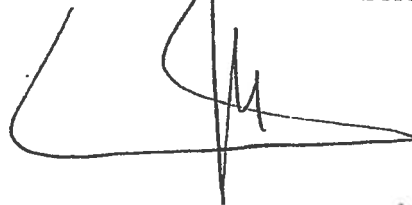
*Liste des absents*

M. ADRAI DENIS (68), MME ADWAN-BAROUKI MONA (325), MME AFFALLA AICHA (100), IND BARUCHET (303), MME BULCKE OLIVIA (72), , M. CHICHE (323), MME COHEN-BOHBOT MARISE (97), M. COLCANAP PATRICE (42), MLE DE L'HERMITE BERENGERE (50), SCI DE LA FRESNAYE (72), M. DE PIBRAC (68), SCI DU COTEAU (43), M. EL KHOURY (52), M. GOBERT DAVID (289), MME GOBERT (100), SCI HERCULE (224), M/ME HUC NICOLAS (100), M/ME HUE DAMIEN (54), SCI JPAK (61), M. LEROY ANTOINE (39), SCI LOUGA (52), M. LUTZ GERARD (93), SCI M.K.A (44), MME MARIOTTE ANNE (46), M. MICHEL FLORENT (46), MME MIGNON FALIZE (68), MLE MINSKI SABRINA (54), M. MOURER D'HENNEZEL J.C. (93), M. PENEZ JEAN PIERRE (72), M. REVAH FREDERIC (42), M/ME REYNARD CYRIL (93), MME RIZK RANIA (328), . S.E.E.M. DIDIER (561), SCI SCHMID (40), M. SCI DERMA S.E.R (42), SCI VALE (72)

**Président**

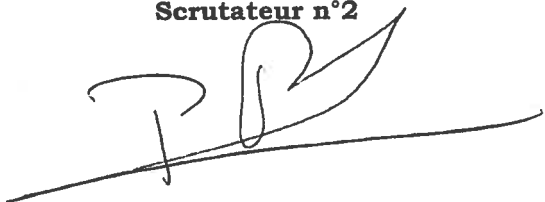


**Secrétaire**

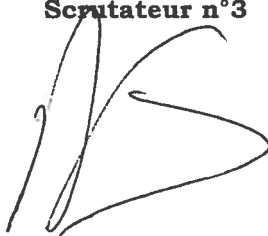


**Scrutateur n°1**

**Scrutateur n°2**



**Scrutateur n°3**



**Scrutateur n°4**

**Scrutateur n°5**



# 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 MADAME CAJGFINGER, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 MARS 2022

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 24 MARS 2022

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 14/09/2019 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 16<sup>ème</sup> (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 DEUX ANS (1).  
Il prendra effet le 01/01/2022 et prendra fin le 31/12/2023  
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 précédents 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](mailto: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 / 17 h
Le mardi de	9 h 30 / 12 h	Et de	14 h / 17 h
Le mercredi de	9 h 30 / 12 h	Et de	14 h / 17 h
Le jeudi de	9 h 30 / 12 h	Et de	14 h / 17 h
Le vendredi de	9 h 30 / 12 h	Et de	14 h / 17 h

#### **Accueil téléphonique :**

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

**6.083,33 € HORS TAXES, SOIT 7.400 € 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 <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
• Syndic	120,00	24,00	144,00

#### EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES – TAUX HORAIRE ET PAR PERSONNE

	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
• Syndic de 17 heures à 20 heures	150,00	30,00	180,00
de 20 heures à 22 heures	175,00	35,00	210,00
au-delà de 22 heures	225,00	45,00	270,00

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	Gratuit 1 heure + majoration pour dépassement d'horaires convenus au 7.2.1
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'horaires 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	A la vacation

### 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)	A fixer en assemblée générale
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications	A fixer en assemblée générale

apportées à ces actes	
Préparation dossier pour audit RCP	208.33 euros HT / 250 euros TTC

**7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
Les déplacements sur les lieux	A la vacation
La prise de mesures conservatoires	A la vacation
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 50 %.

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)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Inclus forfait
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)	166,67 euros HT / 200 euros TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	291,67 euros HT / 350 euros TTC

**7.2.7. AUTRES PRESTATIONS**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	A fixer en 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 et par trimestre	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
	Relance après mise en demeure	50 euros HT / 60 euros TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	125 euros HT / 150 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	166.66 euros HT / 200 euros TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	125 euros HT / 150 euros TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	A la vacation
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement du pré état daté	166,66 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 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	Gratuit
	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 : ...

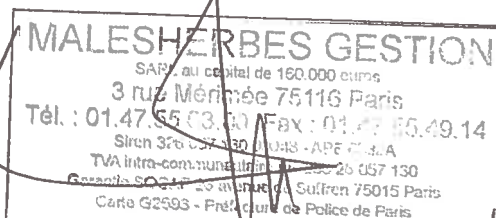
## 12. COMPETENCE

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



*e. laiti*

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le

24/3/2022

à

**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 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) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</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>

	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<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>
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	

	<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>