

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

Lettre recommandée AR
3098 : 57-59 RUE DES BELLES FEUILLES
75116 PARIS

Paris, 2 décembre 2020

PROCES-VERBAL

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT-SEPT NOVEMBRE,**

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE, Des copropriétaires de l'immeuble sis SDC 57-59 RUE DES BELLES FEUILLES - 75116 PARIS, MALESHERBES GESTION 3 RUE MERIMEE 75116 PARIS, S'EST TENUE EN VISIOCONFERENCE ET VOTE PAR CORRESPONDANCE

Afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE** *(Art.24 Majorité simple)*
2. **ELECTION DES SCRUTATEURS** *(Art.24 Majorité simple)*
3. **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE** *(Art.24 Majorité simple)*
4. **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL** *(Sans Vote)*
5. **APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR REPARTITION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 PRESENTES PAR LE CABINET MALESHERBES GESTION** *(Art.24 Majorité simple)*
6. **POINT SUR LE COMPTE TRAVAUX DE RENOVATION DU LOGEMENT DE LA GARDIENNE** *(Art.24 Majorité simple)*
7. **QUITUS DE GESTION AU CABINET MALESHERBES GESTION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019** *(Art.24 Majorité simple)*
8. **ELECTION DU SYNDIC** *(Art.25 Majorite Absolue)*
9. **FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC SELON CONTRAT JOINT** *(Art.25 Majorite Absolue)*
10. **MANDAT A DONNER A UN COPROPRIETAIRE POUR SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC** *(Art.25 Majorite Absolue)*
11. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020** *(Art.24 Majorité simple)*
12. **ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021** *(Art.24 Majorité simple)*
13. **APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2020** *(Art.24 Majorité simple)*
14. **APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2021** *(Art.24 Majorité simple)*

15. **DETERMINATION DU MONTANT AFFECTE AU FONDS TRAVAUX POUR 2021** (*Art.25 Majorite Absolue*)
16. **ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL** (*Art.25 Majorite Absolue*)
17. **DELEGATION DE POUVOIR ELARGIE A CONFIER AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL** (*Art.25 Majorite Absolue*)
18. **HONORAIRES DE SYNDIC AU TITRE DU SUIVI ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DU CONSEIL SYNDICAL PRISES DANS LE CADRE DE SON MANDAT ELARGI** (*Art.25 Majorite Absolue*)
19. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
20. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE** (*Art.25 Majorite Absolue*)
21. **OBLIGATION ASSURANCE** (*Sans Vote*)
22. **MISE EN PLACE DES DOCUMENTS DEMATERIALISES DANS L'EXTRANET** (*Sans Vote*)
23. **POINT SUR LES IMPAYES** (*Sans Vote*)
24. **AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES Loi du 21/01/95** (*Art.24 Majorité simple*)
25. **REPLACEMENT DES FENETRES ET DES VOLETS ROULANTS** (*Art.24 Majorité simple*)
26. **ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE** (*Art.24 Majorité simple*)
27. **TRAVAUX D'ENTRETIEN A ENVISAGER** (*Art.24 Majorité simple*)
28. **AUDIT QUINQUENNAL ASCENSEURS** (*Sans Vote*)
29. **AUDIT DE LA PORTE DE GARAGE** (*Sans vote*)
30. **POINT SUR LE CHAUFFAGE ET REMPLACEMENT DES VANNES DE PIEDS DE COLONNES** (*Sans Vote*)
31. **INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE** (*Art.24 Majorité simple*)
32. **AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (LOI ELAN)** (*Art.24 Majorité simple*)
33. **DECISION SUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN DU 24/11/2018 CONCERNANT LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES** (*Art.24 Majorité simple*)
34. **REPLACEMENT COMPLET DES CALORIFUGES DES TUYAUTERIES ET EAU CHAUDE SANITAIRE EN PARTIES COMMUNES** (*Sans Vote*)
35. **BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES** (*Art.25 Majorite Absolue*)
36. **POINT SUR LE COMPTE TRAVAUX LOI ALUR ET AFFECTATION** (*Art.24 Majorité simple*)
37. **RAVALEMENT DE L'IMMEUBLE** (*Art.24 Majorité simple*)
38. **TRAVAUX A PREVOIR** (*Art.24 Majorité simple*)

1 **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE** *Art.24 Majorité simple*

M. PARIENTE est élu Président de séance.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

2 **ELECTION DES SCRUTATEURS** *Art.24 Majorité simple*

Sans objet.

3 **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE** *Art.24 Majorité simple*

Mme GANDON représentant le Cabinet MALESHERBES GESTION, est élue au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires

Le Bureau constate que, conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, portant réglementation d'administration publique pour l'application de la loi du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il a été établi une feuille de présence, laquelle demeure annexée à l'original du procès-verbal avec les pouvoirs par correspondance. Le Bureau étant constitué, les **19** copropriétaires présents et représentés forment ensemble **6040/10000ème**.

4 **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL** *Sans Vote*

Sans objet.

5 **APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR REPARTITION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 PRESENTES PAR LE CABINET MALESHERBES GESTION** *Art.24 Majorité simple*

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

L'assemblée générale, approuve dans leurs formes, teneur et imputation les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 se traduisant par un total de charges à répartir de **111.140,12 euros** et un solde financier de **34.103,60 euros** conformément aux annexes 1 à 5 de la loi SRU jointes à la convocation.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

6 **POINT SUR LE COMPTE TRAVAUX DE RENOVATION DU LOGEMENT DE LA GARDIENNE** *Art.24 Majorité simple*

Les travaux de rénovation du logement de la gardienne par l'entreprise SMB se sont élevés à 8.527,74 euros plus honoraires du syndic de 232,57 euros TTC soit un total de 8.760,31 euros.

Ces travaux ont été suivis et réceptionnés par le Conseil Syndical et le syndic.

L'assemblée générale, approuve le compte travaux de la rénovation de l'appartement de la gardienne qui se sont élevés à 8.760,31 euros TTC, somme qui a été prélevée sur le compte travaux loi Alur comme voté lors de l'assemblée générale du 14/05/19.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

7 QUITUS DE GESTION AU CABINET MALESHERBES GESTION POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale donne quitus de gestion au Cabinet MALESHERBES GESTION pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

8 ELECTION DU SYNDIC Art.25 Majorite Absolue

L'assemblée générale 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 14/09/2016 par la CCI IDF, garantie par la S.O.C.A.F.

Le Syndic est nommé pour une durée se terminant au 31/12/2021.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

9 FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC SELON CONTRAT JOINT Art.25 Majorite Absolue

L'assemblée générale fixe les honoraires de base du Syndic pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 à **5.950 euros HT** soit **7.100 euros TTC**.

L'assemblée générale accepte en l'état la mission, les honoraires de base et annexes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et les modalités de gestion du Syndic définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

10 MANDAT A DONNER A UN COPROPRIETAIRE POUR SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC Art.25 Majorite Absolue

L'assemblée générale désigne Monsieur Pariente pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5996 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 44 tantièmes

MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires, soit (5996/10000 tantièmes).

11 AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale confirme que le budget 2020 voté lors de l'assemblée générale du 14/05/2019 à un montant de **135.000 euros** n'a pas subi d'ajustement.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

12 ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale décide de voter le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021, qui était joint à la convocation, s'élevant à la somme de 120.000 euros.

Un réajustement de ce budget sera soumis au vote de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés 31/12/2020.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

13 APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2020 Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale ratifie les appels de fonds des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2020 qui ont été appelés sur la base du quart du budget de 135.000 euros voté lors de l'assemblée générale du 14/05/2019.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

14 APPELS DE FONDS SUR EXERCICE 2021 Art.24 Majorité simple

Les appels de fonds du 01/01/2021 et du 01/04/2021 seront appelés sur la base du ¼ du budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 s'élevant à 120.000 euros soit 30.000 euros par trimestre suivant les grilles de répartition.

Les appels de fonds du 01/07/2021 et du 01/10/2021 seront ajustés en fonction de la réévaluation du budget 2020 soumis au vote de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2020.

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5940 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 100 tantièmes

MME GOBERT (100)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (5940/5940 tantièmes).

15 DETERMINATION DU MONTANT AFFECTE AU FONDS TRAVAUX POUR 2021 Art.25 Majorite Absolue

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 6.000 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.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

16 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL Art.25 Majorite Absolue

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Madame : CAJGFINGER

Monsieur : BERARD, PARIENTE, ZIMERAY

L'assemblée générale reconduit les membres du Conseil Syndical à l'exception de Monsieur Zimeray décédé en 2020.

- **M. BERARD** Elu à l'unanimité
- **M. PARIENTE** Elu à l'unanimité
- **MME CAJGFINGER** Elue à l'unanimité

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

Le syndic adressera les correspondances aux membres du Conseil Syndical.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5331 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 709 tantièmes
 MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires, soit (5331/10000 tantièmes).

17 DELEGATION DE POUVOIR ELARGIE A CONFIER AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL Art.25 Majorite Absolue

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).

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

18 HONORAIRES DE SYNDIC AU TITRE DU SUIVI ET DE L'EXECUTION DES DECISIONS DU CONSEIL SYNDICAL PRISES DANS LE CADRE DE SON MANDAT ELARGI Art.25 Majorite Absolue

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 élargi à ...% HT des sommes TTC engagées par le dit conseil.

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 6001 tantièmes

Ont voté cour : 1 copropriétaire représentant 39 tantièmes

M. LEROY (39)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires, soit (6001/10000 tantièmes).

19 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE Art.25 Majorite Absolue

L'assemblée décide 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.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

20 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE Art.25 Majorite Absolue

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

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires, soit (6040/10000 tantièmes).

21 OBLIGATION ASSURANCE Sans Vote

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

22 MISE EN PLACE DES DOCUMENTS DEMATERIALISES DANS L'EXTRANET Sans Vote

Le syndic informe les copropriétaires qu'en application du décret 2019 - 502 du 23 mai 2019 la mise en place des documents dématérialisés obligatoires concernant la copropriété seront mis en place dans l'extranet.

DONT ACTE

23 POINT SUR LES IMPAYES Sans Vote

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**24 AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES Loi du 21/01/95 Art.24 Majorité simple**

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.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

25 REEMPLACEMENT DES FENETRES ET DES VOLETS ROULANTS Art.24 Majorité simple

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

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5128 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 912 tantièmes
M. BOITEL PASCAL (247), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (5128/5128 tantièmes).

26 ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE Art.24 Majorité simple

L'assemblée générale, rappelle des points non limitatifs du règlement de copropriété concernant :

- le stationnement sur les allèges devant l'immeuble (voir pour y remédier)

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

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 5028 tantièmes
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1012 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247), MME GOBERT (100), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (5028/5028 tantièmes).

27 TRAVAUX D'ENTRETIEN A ENVISAGER Art.24 Majorité simple

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

- Vigne vierge sur pignon du 7 rue Mérimée (coupe sur les côtés et étêter l'ensemble)

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5275 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 765 tantièmes
 MME GOBERT (100), MME SARFATI PHAM NGOC (665)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (5275/5275 tantièmes).

28 AUDIT QUINQUENNAL ASCENSEURS Sans Vote

Le contrôle technique quinquennal des ascenseurs s'est fait le 18/10/2019.

Le rapport a été adressé à l'entreprise de maintenance afin que les remarques soient prises en compte.

DONT ACTE

29 AUDIT DE LA PORTE DE GARAGE Sans Vote

L'audit de la porte de garage qui consiste à la vérification des mécanismes liés à la sécurité a été fait le 07/09/2020.

Le rapport a été adressé à l'entreprise de maintenance afin que les remarques soient prises en compte.

L'entreprise SERFA sera relancée pour répondre sur les points mentionnés.

DONT ACTE

30 POINT SUR LE CHAUFFAGE ET REMPLACEMENT DES VANNES DE PIEDS DE COLONNES Sans Vote

L'assemblée générale du 14/05/2019 avait voté le devis proposé par la société MTB pour le remplacement des vannes de pieds de colonne pour un montant de 7.956,30 euros.

Ces travaux n'ont pas été réalisés et restent à faire après avoir fait le point avec la société MTB à la fin de la saison de chauffe.

Les travaux seront intégrés dans les charges de chauffage 2020.

DONT ACTE

31 INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE Art.24 Majorité simple

L'audit énergétique dont l'étude a été réalisée le 22/1/18 indiquait qu'il n'y avait pas pour l'immeuble de dérogation à la mise en place de répartiteurs de chaleur

La consommation moyenne annuelle de chauffage a été déterminée par l'audit à 149 KWH PAR M2. Les répartiteurs auraient dû être installés avant le 31/12/2017 puisque supérieur ou égale à 120 kwh par m2.

L'assemblée générale demande que l'étude soit reprise avec l'organisation d'un rendez-vous avec une société, Ista ou Techem, pour donner toutes explications aux membres du Conseil Syndical et remettre ce point l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour voter l'installation.

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 5793 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 247 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (5793/5793 tantièmes).

32 AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (LOI ELAN) Art.24 Majorité simple

Il est rappelé qu'avant le 23 novembre 2021, conformément aux obligations résultant de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires est dans l'obligation de mettre à jour le règlement de copropriété sous peine de voir disparaître les droits de jouissance privative, les parties communes spéciales et les éventuels lots transitoires.

Le règlement de copropriété doit en conséquence être analysé au regard de ces obligations afin de déterminer la nécessité de la mise à jour et la nature des modifications à effectuer.

L'assemblée générale, au vu de la loi ELAN modifiant la loi du 10 juillet 1965 décide de reporter la mission d'audit du règlement de copropriété.

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6040 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires soit (6040/6040 tantièmes).

33 DECISION SUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN DU 24/11/2018 CONCERNANT LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES Art.24 Majorité simple

La loi ELAN promulguée le 24/11/2018 définit les colonnes montantes électriques : il s'agit de " l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage " (nouvel art. L 346-1 du code de l'énergie).

La loi ELAN dispose que les colonnes montantes mises en service avant le 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité (nouvel art. L 346-2) à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN soit le 23 novembre 2020.

Pendant ce délai de deux ans, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces colonnes montantes peuvent :

- notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de ces colonnes. Ce transfert prendra effet à compter de la notification. Il est précisé que le transfert est effectué à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut ni s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
- revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les propriétaires ou copropriétaires ont revendiqué la propriété des colonnes mises en service avant le 24 novembre 2018 (en application de l'art L 346-2), ces colonnes peuvent être transférées, à leur demande, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Le transfert est à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer ni à leur transfert (si ces colonnes sont en bon état de fonctionnement) ni exiger une contrepartie financière. Le cas échéant, le gestionnaire de réseau déterminera les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement de ces colonnes (nouvel art L 346-4).

L'assemblée générale après en avoir délibéré, avoir eu toutes explications du Conseil Syndical, du syndic et en application de l'article 346-2 du Code de l'énergie se prononce en faveur du transfert sans contrepartie et à titre gratuit auprès du gestionnaire de réseau.

Ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 5236 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 139 tantièmes
 Mme GOBERT (100), M. LEROY (39)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 665 tantièmes
 Mme SARFATI PHAM (665)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires soit 5263/5375tantièmes).

34 REPLACEMENT COMPLET DES CALORIFUGES DES TUYAUTERIES ET EAU CHAUDE SANITAIRE EN PARTIES COMMUNES Sans Vote

Le calorifugeage des réseaux de chauffage et eau chaude sanitaire sera repris pour être conforme aux recommandations de la loi de programmation des orientations politique énergétique (loi POPE) afin de limiter la consommation énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Les actions seront réalisées pour 0 euro grâce aux certificats d'économie d'énergie (CEE).

Le dossier a été confié par le syndic à Eco Assistance.

DONT ACTE

35 BORNES DE RECHARGES ELECTRIQUES Art.25 Majorite Absolue

Plusieurs copropriétaires souhaitent savoir si la copropriété envisage de faire installer des bornes de recharge pour voitures électriques.

L'assemblée générale, demande qu'il soit étudié les diverses possibilités d'installation de bornes de recharge collectives ou individuelles pour voitures électriques.

Ce dossier sera suivi avec le Conseil Syndical.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4997 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 951 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247), M. LEROY ANTOINE (39), MME SARFATI PHAM NGOC (665)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 92 tantièmes
 STE SF GROUP (92)

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 décide de voter pour un second vote immédiat. De ce fait l'Assemblée Générale procède, conformément à l'art. 25-1-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'art. 24.

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4997 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 951 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247), M. LEROY ANTOINE (39), MME SARFATI PHAM NGOC (665)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 92 tantièmes
 STE SF GROUP (92)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires soit (4997/5948tantièmes).

36 POINT SUR LE COMPTE TRAVAUX LOI ALUR ET AFFECTATION Art.24 Majorité simple

Le compte travaux loi ALUR a été appelé pour 20 750 euros :

Exercice 2017	7 250 EUROS
Exercice 2018	7 000 EUROS
Exercice 2019	6 500 EUROS
Exercice 2020	6 750 EUROS

Les travaux de la rénovation du logement de la gardienne se sont élevés à 8.760,31 euros et suite à l'assemblée générale du 14/5/19 - 31^{ème} résolution sont à prendre sur le compte travaux.

L'assemblée générale décide de laisser en compte la somme de 18.739,69 euros.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 5693 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 247 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 100 tantièmes
 MME GOBERT (100)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires, soit (5693/5940tantièmes).

37 **RAVALEMENT DE L'IMMEUBLE** Art.24 Majorité simple

Suite à la 32^{ème} résolution de l'assemblée générale du 14/5/19, il a été décidé de faire chiffrer le ravalement de la façade rue, la façade arrière et le pignon donnant rue Mérimée

La première étude établie par l'entreprise Carmine après rendez-vous sur place en présence de M. Pariente et le syndic donne une estimation chiffrée des travaux :

- Façade rue et retour Mérimée	81.961,00 euros TTC
- Façade cour	26 414,00 euros TTC
- Pignon donnant sur Mérimée avec isolation	32.527,00 euros TTC
- Superstructures	3.941,00 euros TTC

Soit un total de 144.843.00 euros TTC

L'assemblée générale :

Demande que l'étude avec plusieurs devis soit continuée avec le Conseil Syndical et le syndic afin de la présenter à la prochaine assemblée générale et envisage que les travaux puissent se faire par phase :

- o Phase 1 : Ravalement façade rue des Belles Feuilles et retour façade rue Mérimée avec une exécution envisagée en 2022-2023
- o Phase 2 : Façade cour – pignon retour rue Mérimée et superstructures avec une exécution envisagée en 2023 ou 2024

Et vote un préfinancement des travaux en charges communes générales en supplément du fonds travaux loi Alur soit :

- o 01/01/2021 7.500 euros
- o 01/04/2021 7.500 euros
- o 01/07/2021 7.500 euros
- o 01/10/2021 7.500 euros

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 4991 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 384 tantièmes
 M. BOITEL PASCAL (247), M/ME JARRY PHILIPPE (98), M. LEROY ANTOINE (39)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 665 tantièmes
 MME SARFATI PHAM NGOC (665)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires soit (4991/5375tantièmes).

38 **TRAVAUX A PREVOIR** Art.24 Majorité simple

Sans objet.

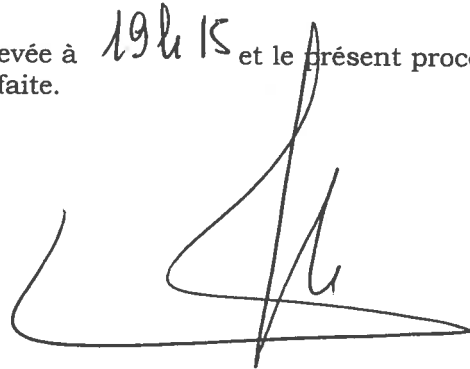
EXTRAIT DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42- ALINEA 2

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, 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 de DEUX 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 alinéa ».

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée à 19h15 et le présent procès-verbal a été signé par les membres du bureau après lecture faite.



M. Pariente
Président



Mue Gandon
Molesherbes Gestion

COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES

M. BERARD PIERRE YVES (704), M. BOITEL PASCAL (247), MME CAJGFINGER (195), M. CHICHE (323), MME DE LONGEAUX BRUNET DU GUILLER (44), M. GARBOIS (42), MME GOBERT (100), M/ME HUC NICOLAS (100), M/ME JARRY PHILIPPE (98), SCI JPAK (61), MME LASRY (527), M. LEROY ANTOINE (39), M/ME PARIENTE PIERRE (595), MME PARIENTE HENRIETTE (600), MME RIZK RANIA (328), MME SARFATI PHAM NGOC (665), STE SF GROUP (92), M/ME WERTHEL JOEL (92), M. ZIMERAY (1188)

COPROPRIETAIRES 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), MME DE KERSAINT (42), SCI DE LA FRESNAYE (72), MME DE L'HERMITE BERENGERE (50), M. DE PIBRAC (68), M. DERMARDIROSSIAN RAFI (42), SCI DU COTEAU (43), M. EL KHOURY (52), M. GOBERT DAVID (289), SCI HERCULE (224), M/ME HUE DAMIEN (54), M. LANGLADE JEAN PIERRE (163), SCI LOUGA (52), M. LUTZ GERARD (93), MME MARIOTTE ANNE (46), M. MICHEL FLORENT (46), MME MIGNON FALIZE (68), MME MINSKI SABRINA (54), SCI M.K.A (44), M. MOURER D'HENNEZEL J.C. (93), M. PENEZ JEAN PIERRE (72), M/ME REYNARD CYRIL (93), MME RUFENACHT (321), SCI SCHMID (40), . S.E.E.M. DIDIER (561), SCI VALE (72)



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 FEUILLES 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 27 NOVEMBRE 2020

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 27 NOVEMBRE 2020

La société **MALESHERBES GESTION** – EURL

Ayant son siège social à l'adresse suivante 3 RUE MERIMEE 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^{ème} (adhérent : SP 6915) pour un montant de 4.650.000 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⁾.

Le syndic est nommé pour une durée se terminant au 31/12/2021

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 (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 :

5.950 € HORS TAXES, SOIT 7.100 € 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	120,00	24,00	144,00

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES – TAUX HORAIRE ET PAR PERSONNE

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic de 17 heures 30 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 apportées à ces actes	A fixer en 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	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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
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

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	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 16,67 euros HT / 20 euros TTC
Mise à jour annuelle	
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	100 euros HT / 120 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

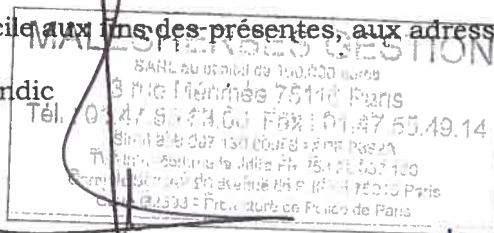
La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : ...

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

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le

27 / 11 / 20

à

Paris

Le syndicat

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) 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	<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>	
VI. - Gestion du personnel	<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>	

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

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