



DESRUE IMMOBILIER



19 Octobre 2020

syndic de copropriétés - Location - Gestion d'immeubles et d'appartements - Vente

Immeuble 8031

31-33 BLD PONIATOWSKI
1 RUE DES MEUNIER
75012 PARIS

PROCES VERBAL

Le Lundi 5 Octobre 2020 à 17h00 les copropriétaires de l'ensemble immobilier situé :

**31-33 BLD PONIATOWSKI
1 RUE DES MEUNIER
75012 PARIS**

Se sont réunis en Assemblée générale ORDINAIRE :

**AU RESTAURANT LEFA
21 BIS AVENUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
94220 CHARENTON LE PONT**

Sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires, afin délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 ELECTION DU BUREAU - Majorité de l'article 24**
 - 1-1 ELECTION DU PRESIDENT**
 - 1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS**
 - 1-3 SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
- 2 RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL - Pas de vote**
- 3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 - Majorité de l'article 24**

Retrouvez votre extranet SYNDIC et GERANCE sur notre site : www.desrueimmobilier.com

19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 94220 CHARENTON cedex
29 boulevard Saint-Germain et 14 rue du Cardinal Lemoine 75005 PARIS

SYNDIC: 01.43.96.12.13 VENTE - LOCATION : 01.43.26.99.85 GERANCE: 01.43.96.15.58

syndic@desrueimmobilier.com - contact@desrueimmobilier.com - gerance@desrueimmobilier.com

SARL DESRUE IMMOBILIER au capital de 301.400 € ayant son siège social 19 avenue du M de Lattre de Tassigny 94220 CHARENTON - SIREN 352 465 678 RCS CRETEIL- APE 6832A - CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 9401 2015000 001 655 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France permettant l'exercice de l'activité de : Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion immobilière - Syndic de copropriété, habilité à recevoir des fonds. Garantie par GALIAN ASSURANCES, 89 rue de la Boétie Paris 8ème sous le n°100 476 N. Adhérent FNAIM. TVA Intracommunautaire FR 4635246567800014. SARL ne possédant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière. Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISES 14 bd Marie Oyon 72030 le Mans cedex9. Immatriculé à l'ORIAS sous le n°16000155 pour son activité

- 4 QUITUS AU SYNDIC DE SA GESTION- Majorité de l'article 24
- 5 BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 - APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS A MAINTENIR A 20 500 €. - Majorité de l'article 24
- 6 BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 - APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS A PORTER DE 20 500 € A 21 875 €. - Majorité de l'article 24
- 7 REAJUSTEMENT DE LA RESERVE - Majorité de l'article 24
- 8 FONDS DE TRAVAUX - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE - Majorité de l'article 25
- 9 DESIGNATION DE LA SOCIETE DES RUE IMMOBILIER EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC ET DESIGNATION DU SIGNATAIRE DU CONTRAT (Contrat joint) - Majorité de l'article 25
- 10 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - Majorité de l'article 25
- 11 INFORMATION DES COPROPRIETAIRES SUR LES MODIFICATIONS DU RCP CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE - Pas de vote
- 12 MODIFICATION DU RCP AFIN DE RECONNAITRE LES PARTIES COMMUNES SPECIALES - Majorité de l'article 24
- 13 RATIFICATION DES TRAVAUX DE LA PORTE DU GARAGE. REMPLACEMENT DU TABLIER COMPLET POUR UN MONTAN DE 3 850 € (FACTURE DE LA STE SMT JOINTE) - Majorité de l'article 24
- 14 MISSION A CONFIER A M. LUC BELLOT, ARCHITECTE DPLG, POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DU PIGNON ARRIERE (PROPOSITION D'HONORAIRES JOINTE) - Majorité de l'article 24
- 14-1 PRINCIPE DE LA MISSION A CONFIER A M. LUC BELLOT, ARCHITECTE DPLG, POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DU PIGNON ARRIERE (PROPOSITION D'HONORAIRES JOINTE)
- 14-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CETTE MISSION
- 14-3 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX
- 14-4 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CESTE MISSION.
- 15 TRAVAUX D' ECLAIRAGE DES ESCALIERS (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT) - Majorité de l'article 24
- 15-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D' ECLAIRAGE DES ESCALIERS (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)
- 15-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER
- 15-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25
- 15-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX
- 15-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

16 TRAVAUX D' ECLAIRAGE CAVE (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT) - Majorité de l'article 24

16-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D' ECLAIRAGE CAVE (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)

16-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

16-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

16-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

16-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

17 REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE DANS LES COULOIRS (DEVIS DES STES RSP BAT ET SOMATA EN ATTENTE) - Majorité de l'article 24

17-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE DANS LES COULOIRS (DEVIS DES STES RSP BAT ET SOMATA EN ATTENTE)

17-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

17-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

17-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

17-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

18 TRAVAUX DE REFECTION DU PLAFOND DU HALL (DEVIS DE LA STE RSP BAT EN ATTENTE) - Majorité de l'article 24

18-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION DU PLAFOND DU HALL (DEVIS DE LA STE RSP BAT EN ATTENTE)

18-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

18-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

18-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

18-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

19 TRAVAUX D'ETIQUETAGE DES PIEDS DE COLONNE EN CAVE (DEVIS DE LA STE - Majorité de l'article 24

19-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D'ETIQUETAGE DES PIEDS DE COLONNE EN CAVE (DEVIS DE LA STE

19-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

19-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

19-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

19-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

20 INFORMATION CONCERNANT LE REMPLACEMENT DES ROBINETS D'ARRET D'APPARTEMENT (PRIVATIF)- Pas de vote

21 TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE BORNE COLLECTIVE OU MISE EN PLACE D'UNE ARMOIRE ELECTRIQUE SUR LAQUELLE LES PERSONNES QUI EN FERONT LA DEMANDE POURRONT VENIR S'Y CONNECTER A LEURS FRAIS SELON LA CONVENTION OU CONTRAT D'EXPLOITATION VALIDEE AUPRES DE LA SOCIETE WATT - (Proposition jointe) - Majorité de l'article 25

21-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE BORNE COLLECTIVE (BORNE RECHARGE) OU MISE EN PLACE D'UNE ARMOIRE ELECTRIQUE (PARK N'PLUG) SUR LAQUELLE LES PERSONNES QUI EN FERONT LA DEMANDE POURRONT VENIR S'Y CONNECTER A LEURS FRAIS SELON LA CONVENTION OU CONTRAT D'EXPLOITATION VALIDEE AUPRES DE LA SOCIETE.....

21-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

21-3 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

21-4 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

22 RAPPEL DES MESURES DE SECURITE CONCERNANT LES ACCES DE L'IMMEUBLE - Pas de vote

23 POINT SUR LA PROCEDURE WOZUFIA - Pas de vote

24 INFORMATION SUR LE REMPLACEMENT DES ETIQUETTES DE BOITES AUX LETTRES : POSSIBILITE D' ETRE ENVOYEES DIRECTEMENT AU RESIDENT (SOLUTION MOINS ONEREUSE) - Pas de vote

25 A LA DEMANDE DE M. DUVAL : DISCUSSION SUR LES NOUVELLES REGLES DE COPROPRIETE (DOCUMENT JOINT)- Pas de vote

26 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE - Pas de vote

27 GESTION DE L'IMMEUBLE

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

Il est passé à l'élection des membres du bureau de l'Assemblée, par des votes nominatifs distincts, à savoir :

1 ELECTION DU BUREAU - Majorité de l'article 24

1-1 ELECTION DU PRESIDENT : CANDIDATURE DE Monsieur DUVAL YVES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

Monsieur DUVAL YVES

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

1-2 ELECTION DES SCRUTATEURS

1-2/A ELECTION D'UN SCRUTATEUR : CANDIDATURE DE Monsieur SEEL LAURENT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

Monsieur SEEL LAURENT

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

1-2/B ELECTION D'UN SCRUTATEUR : CANDIDATURE DE Madame DUPERREY JACQUELINE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

Madame DUPERREY JACQUELINE

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

1-3 SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE : CANDIDATURE DE Madame MURIEL WAIS

La Société DESRUE IMMOBILIER, représentée par Madame MURIEL WAIS assure le secrétariat de l'Assemblée.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

En conséquence le bureau de l'Assemblée est composé de :

PRESIDENT: Monsieur DUVAL YVES

SCRUTATEUR : Monsieur SEEL LAURENT
Madame DUPERREY JACQUELINE

SECRETAIRE : Madame MURIEL WAIS

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exacte, que :

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Mr BAZANAN DOMINIQUE (225) Mr/Mme BERDAH SYLVAIN (190) Mme BERSELLINI-MARCHAL CO/PICARD A. (282) Mr BRETECHER LAURENT (110) Mme BREVOT DELARCHE PASCALE (105) Mr/Mme DA SILVA CARREIRA MANUEL (93) Mr/Mme DANIEL NICOLAS (12) Mr/Mme DERHY RENE (403) Mr DUMONT GUILLAUME (249) Mr ERCIYES TURIZM EMLAK INSAAT (210) Mr/Mme EYZAT VINCENT (23) Mr/Mme GOURDET JEAN (92) Mr/Mme IRAC JEAN-PIERRE (13) Mr/Mme LAGOUTIERE BERTRAND (417) Mme LAROCHE FRANCOISE (198) Sci LES MARECHOTS C/O MR COTS (156) Mr LOPEO PASCAL (23) Mme LOPES ANNE-AURELIE (399) Mr/Mme NETO CAMOEZ PAULO (74) Mr/Mme NOHRA CHARLES (109) Mr/Mme OLIER (120) Mr/Mme OLIER CLAUDE RENE (31) Mr/Mme SOLET CHRISTIAN C/O CBT GTF (103) Mr/Mme VILALTA RAMON (31) Mr/Mme VILALTA RAMON (108) Mr/Mme WOZUFIA KOMLAN (392) Mme ZIMMERMANN (92)

Soit 27 copropriétaires totalisant 4260/10030 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

RECAPITULATIF

**22 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5770 Voix
27 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4260 Voix
Soit 49 copropriétaires pour 10030 Voix**

2 RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL - Pas de vote

M. DUVAL Président du conseil syndical fait un rapport oral des travaux réalisés dans la résidence.

3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 - Majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 selon la situation de trésorerie jointe sans réserve.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Récapitulatif du vote

5770/10030..... Voix 'POUR' (22)

0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)

0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTEE

4 QUITUS AU SYNDIC DE SA GESTION- Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic de sa gestion.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr GRAVEREAU LIONEL.....	193	Mme KEROURÉDAN RENÉE.....	189
Mr/Mme LEBRIEZ JEAN-LOUIS.....	326	Mr/Mme RENNES C/O URBANIA - MME RICHEL.....	117
Sci SOMACO - MR H. MAMODE.....	101		

Récapitulatif du vote

4844/10030.....	Voix 'POUR' (17)
926/10030.....	Voix 'CONTRE' (5)
0/10030.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

5 BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 - APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS A MAINTENIR A 20 500 €. - Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 82 000 € suivant le détail ci-annexé et décide de maintenir le dernier appel trimestriel de l'exercice à 20 500 €. Cet appel de provisions sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates.....	Montants
- 4ème trimestre 2020, exigible le 1ER OCTOBRE 2020.....	20 500 €

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Récapitulatif du vote

5770/10030.....	Voix 'POUR' (22)
0/10030.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10030.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

6 BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 - APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS A PORTER DE 20 500 € A 21 875 €. - Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 87 500 € suivant le détail ci-annexé et décide de fixer les appels de provisions trimestriels de l'exercice à 21 875 €. Ces appels de provisions seront appelés suivant les modalités ci-après :

Dates	Montants
- 1er trimestre 2021, exigible le 1ER JANVIER 2021.....	21 875 €
- 2ème trimestre 2021, exigible le 1ER AVRIL 2021.....	21 875 €
- 3ème trimestre 2021, exigible le 1ER JUILLET 2021.....	21 875 €
- 4ème trimestre 2021, exigible le 1ER OCTOBRE 2021.....	21 875 €

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Récapitulatif du vote

5770/10030.....	Voix 'POUR' (22)
0/10030.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/10030.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

7 REAJUSTEMENT DE LA RESERVE - Majorité de l'article 24

En application de la Loi SRU et compte tenu de l'ouverture du compte bancaire séparé imposé par la Loi ALUR, la réserve pourrait être fixée à 1/6 du budget annuel, soit 14 583.33 €. Le montant de la réserve étant, à ce jour, de 14 166.68 €. L'Assemblée Générale décide d'appeler le complément d'un montant de 416.65 comme suit :

-- 1er trimestre 2021, exigible le 1ER JANVIER 2021..... 100 % du complément soit 416.65 €

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Récapitulatif du vote

5770/10030..... Voix 'POUR' (22)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

8 FONDS DE TRAVAUX - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE - Majorité de l'article 25

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel voté, soit 4 375 €
- (ou) décide d'alimenter le fonds "travaux" pour une cotisation dont le montant sera égal à 5 % du budget prévisionnel annuel voté.

Ce montant sera appelé en 4 appels suivant les modalités ci-après :

Dates

Montants

- 1er trimestre 2021, exigible le 1ER JANVIER 2021 1/4 du montant voté, soit 1 093.75 €
- 2ème trimestre 2021, exigible le 1ER AVRIL 2021 1/4 du montant voté, soit 1 093.75 €
- 3ème trimestre 2021, exigible le 1ER JUILLET 2021 1/4 du montant voté, soit 1 093.75 €
- 4ème trimestre 2021, exigible le 1ER OCTOBRE 2021 1/4 du montant voté, soit 1 093.75 €

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

377/10030..... Voix 'POUR' (3)
5393/10030..... Voix 'CONTRE' (19)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est REJETÉE

9 DESIGNATION DE LA SOCIETE DESRUE IMMOBILIER EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC ET DESIGNATION DU SIGNATAIRE DU CONTRAT (Contrat joint) - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic :

- SARL DESRUE IMMOBILIER, représentée par son gérant Monsieur J. P. DESRUE - 19, av du Mal de Lattre de Tassigny à Charenton (94220)

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI9401 2015 000 001 655 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France

Membre de la FNAIM, garantie par GALIAN, ex Caisse de Garantie de l'Immobilier (CGAIM) dont le siège social est situé à Paris (75008), 89 rue de la Boétie, sous le numéro d'adhérent 100476 N, pour un montant de 18 000 000 € au titre de l'activité de "Syndic de Copropriétés".

Le syndic est nommé pour une durée de quinze mois à compter du Lundi 5 Octobre 2020 jusqu'au **05 JANVIER 2022**.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne Monsieur DUVAL YVES pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Récapitulatif du vote

5770/10030..... Voix 'POUR' (22)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

10 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - Majorité de l'article 25

10/A ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame DUPERREY JACQUELINE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an :

Madame DUPERREY JACQUELINE

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

10/B ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Monsieur DUVAL YVES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an :

Monsieur DUVAL YVES

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

10/C ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame SAFWAN LOUBNA

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an :

Madame SAFWAN LOUBNA

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

10/D ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Monsieur SEEL LAURENT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an :

Monsieur SEEL LAURENT

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

10/E ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE Madame ZIA

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an :

Madame ZIA

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89
Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5393/10030..... Voix 'POUR' (19)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
377/10030..... Voix 'ABSTENTION' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE

11 INFORMATION DES COPROPRIETAIRES SUR LES MODIFICATIONS DU RCP CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE - Pas de vote

Il est indiqué aux copropriétaires qu'en raison de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 que 'l'existence des parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété'. En conséquence, si un copropriétaire souhaite régulariser son droit de jouissance privatif il devra vérifier si ce dernier est mentionné au sein du règlement de copropriété. A défaut, il est recommandé pour ce dernier de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des personnes présentes ou représentées en application de l'article 209 de la loi ELAN, et d'accompagner sa demande du devis d'un géomètre expert et d'un notaire afin de procéder à la modification dudit règlement.

Il conviendra que ce copropriétaire demande au Syndic, par lettre recommandée avec accusé réception, l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, de la question suivante, accompagnée du projet de résolution :

MODIFICATION DU RCP AFIN DE RECONNAITRE UNE PARTIE COMMUNE A DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIF

- Majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION

Madame ou Monsieur X sollicite l'autorisation de l'Assemblée Générale au regard de leurs usages des parties communes '...' afin que ces dernières soit attachées à leur lot de copropriété et reconnue en qualité partie commune avec droit de jouissance privatif. Il est rappelé qu'en application du nouvel article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 : 'Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot'. L'assemblée générale autorise la modification du règlement de copropriété et sollicite à ce titre la désignation de Madame ou Monsieur ...en tant que géomètre expert aux fins de détermination de la superficie et la désignation de Maître '...', notaire aux fins de la modification et de publication du règlement de copropriété selon les devis correspondants ».

12 MODIFICATION DU RCP AFIN DE RECONNAITRE LES PARTIES COMMUNES SPECIALES - Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, au vu de l'usage des parties communes spéciales ou des clefs de répartition les concernant, décide de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété afin que ces parties ou clefs de répartition soient régularisées en qualité de parties communes spéciales aux seuls copropriétaires concernés.

Un devis sera demandé au géomètre expert et au notaire.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89 Mme KEROUEDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

99/10030..... Voix 'POUR' (1)
5393/10030..... Voix 'CONTRE' (19)
278/10030..... Voix 'ABSTENTION' (2)

Cette résolution est REJETEE

13 RATIFICATION DES TRAVAUX DE LA PORTE DU GARAGE. REMPLACEMENT DU TABLIER COMPLET POUR UN MONTAN DE 3 850 € (FACTURE DE LA STE SMT JOINTE) - Majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve la ratification de la porte du garage, pour un montant de 3 850 €.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99

Récapitulatif du vote

5671/10030..... Voix 'POUR' (21)
99/10030..... Voix 'CONTRE' (1)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTEE

14 MISSION A CONFIER A M. LUC BELLOT, ARCHITECTE DPLG, POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DU PIGNON ARRIERE (PROPOSITION D'HONORAIRES JOINTE) - Majorité de l'article 24

14-1 PRINCIPE DE LA MISSION A CONFIER A M. LUC BELLOT, ARCHITECTE DPLG, POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DU PIGNON ARRIERE (PROPOSITION D'HONORAIRES JOINTE)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- MISSION A CONFIER A M. LUC BELLOT, ARCHITECTE DPLG, POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DU PIGNON ARRIERE (PROPOSITION D'HONORAIRES JOINTE) et trouver l'origine des infiltrations d'eau à partir de la partie supérieure de la façade nord. 5è, 6è, 7è et 8è étage.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89

Récapitulatif du vote

5681/10030..... Voix 'POUR' (21)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
89/10030..... Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE

14-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CETTE MISSION

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise LUC BELLOT pour un montant de 2 400 € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°14-1.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89

Récapitulatif du vote

5681/10030..... Voix 'POUR' (21)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
89/10030..... Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE

14-3 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Il n'y a pas d'honoraire syndic.

Cette résolution n'est pas votée

14-4 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CESTE MISSION.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°14-1 à 14-3 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 50 % du montant des travaux soit 1 200 euros.
- Appel n°2 le 01/04/2021 : 50 % du montant des travaux soit 1 200 euros.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89

Récapitulatif du vote

5681/10030..... Voix 'POUR' (21)
0/10030..... Voix 'CONTRE' (0)
89/10030..... Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE

15 TRAVAUX D'ECLAIRAGE DES ESCALIERS (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT) - Majorité de l'article 24

15-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D' ECLAIRAGE DES ESCALIERS (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- ECLAIRAGE DES ESCALIERS (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99 Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

288/10030..... Voix 'POUR' (2)
5482/10030..... Voix 'CONTRE' (20)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est REJETEE

15-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°15-1.

Cette résolution n'est pas votée

15-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise devant effectuer ces travaux dans le cadre du montant voté par la présente Assemblée à la résolution N°15-1.

Cette résolution n'est pas votée

15-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la Loi ALUR, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux faisant l'objet de la résolution N° 15-1 s'élèvent à :

- 4,40 % HT du montant HT des travaux votés (soit 5,28 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 4 % HT du montant HT des travaux votés (soit 4,80 % TTC) pour la tranche de 100 000 € à 200 000 €
- 3 % HT du montant HT des travaux votés (soit 3,60 % TTC) pour la tranche au dessus de 200 000 €

Toutefois en cas de présence de Maître d'Oeuvre, cette rémunération est fixée comme suit :

- 2,20 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,64 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 2 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,40 % TTC) pour la tranche au-dessus de 100 000 €

Il est précisé que le Syndic n'intervient qu'en qualité de représentant du Maître de l'ouvrage et non pas comme Maître d'Oeuvre.

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à euros soit .. % du montant total des Travaux.

Cette résolution n'est pas votée

15-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°15-1 à 15-4 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 100 % du montant des travaux soit euros.

Cette résolution n'est pas votée

16 TRAVAUX D'ECLAIRAGE CAVE (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT) - Majorité de l'article 24

16-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D' ECLAIRAGE CAVE (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- ECLAIRAGE CAVE (DEVIS DE LA STE DESMAREST JOINT)

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Se sont 'ABSTENUS'

Mr/Mme CAPOUL CHRISTIAN.....99

Récapitulatif du vote

189/10030..... Voix 'POUR' (1)

5482/10030..... Voix 'CONTRE' (20)

99/10030..... Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est REJETEE

16-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise

pour un

montant de € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°16-1.

Cette résolution n'est pas votée

16-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise devant effectuer ces travaux dans le cadre du montant voté par la présente Assemblée à la résolution N°16-1.

Cette résolution n'est pas votée

16-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la Loi ALUR, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux faisant l'objet de la résolution N° 16-1 s'élèvent à :

- 4,40 % HT du montant HT des travaux votés (soit 5,28 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 4 % HT du montant HT des travaux votés (soit 4,80 % TTC) pour la tranche de 100 000 € à 200 000 €
- 3 % HT du montant HT des travaux votés (soit 3,60 % TTC) pour la tranche au dessus de 200 000 €

Toutefois en cas de présence de Maître d'Oeuvre, cette rémunération est fixée comme suit :

- 2,20 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,64 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 2 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,40 % TTC) pour la tranche au-dessus de 100 000 €

Il est précisé que le Syndic n'intervient qu'en qualité de représentant du Maître de l'ouvrage et non pas comme Maître d'Oeuvre.

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à euros soit .. % du montant total des Travaux.

Cette résolution n'est pas votée

16-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°16-1 à 16-4 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 100 % du montant des travaux soit euros.

Cette résolution n'est pas votée

17 REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE DANS LES COULOIRS (DEVIS DES STES RSP BAT ET SOMATA EN ATTENTE) - Majorité de l'article 24

17-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE DANS LES COULOIRS (DEVIS DES STES RSP BAT ET SOMATA EN ATTENTE)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE DANS LES COULOIRS (DEVIS DES STES RSP BAT ET SOMATA EN ATTENTE)

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89

Récapitulatif du vote

5681/10030..... Voix 'POUR' (21)
89/10030..... Voix 'CONTRE' (1)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTEE

17-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°17-1.

Cette résolution n'est pas votée

17-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré mandate le Conseil Syndical pour étudier les différentes options pour la réalisation de ces travaux . Des devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89 Mme KEROUREDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5492/10030..... Voix 'POUR' (20)
278/10030..... Voix 'CONTRE' (2)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTEE

17-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la Loi ALUR, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux faisant l'objet de la résolution N° 17-1 s'élèvent à :

- 4,40 % HT du montant HT des travaux votés (soit 5,28 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 4 % HT du montant HT des travaux votés (soit 4,80 % TTC) pour la tranche de 100 000 € à 200 000 €
- 3 % HT du montant HT des travaux votés (soit 3,60 % TTC) pour la tranche au dessus de 200 000 €

Toutefois en cas de présence de Maître d'Oeuvre, cette rémunération est fixée comme suit :

- 2,20 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,64 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 2 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,40 % TTC) pour la tranche au-dessus de 100 000 €

Il est précisé que le Syndic n'intervient qu'en qualité de représentant du Maître de l'ouvrage et non pas comme Maître d'Oeuvre.

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à euros soit .. % du montant total des Travaux.

Cette résolution n'est pas votée

17-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°17-1 à 17-4 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.
- Appel n°2 le 01/04/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.
- Appel n°3 le 01/07/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.
- Appel n°4 le 01/10/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.

Cette résolution n'est pas votée

18 TRAVAUX DE REFECTION DU PLAFOND DU HALL (DEVIS DE LA STE RSP BAT EN ATTENTE) - Majorité de l'article 24

18-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION DU PLAFOND DU HALL (DEVIS DE LA STE RSP BAT EN ATTENTE)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- REFECTION DU PLAFOND DU HALL (DEVIS DE LA STE RSP BAT EN ATTENTE)

Cette résolution n'est pas votée

18-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°18-1.

Cette résolution n'est pas votée

18-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise devant effectuer ces travaux dans le cadre du montant voté par la présente Assemblée à la résolution N°18-1.

Cette résolution n'est pas votée

18-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la Loi ALUR, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux faisant l'objet de la résolution N° 18-1 s'élèvent à :

- 4,40 % HT du montant HT des travaux votés (soit 5,28 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 4 % HT du montant HT des travaux votés (soit 4,80 % TTC) pour la tranche de 100 000 € à 200 000 €
- 3 % HT du montant HT des travaux votés (soit 3,60 % TTC) pour la tranche au dessus de 200 000 €

Toutefois en cas de présence de Maître d'Oeuvre, cette rémunération est fixée comme suit :

- 2,20 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,64 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 2 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,40 % TTC) pour la tranche au-dessus de 100 000 €

Il est précisé que le Syndic n'intervient qu'en qualité de représentant du Maître de l'ouvrage et non pas comme Maître d'Oeuvre.

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à euros soit .. % du montant total des Travaux.

Cette résolution n'est pas votée

18-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°18-1 à 18-4 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 100 % du montant des travaux soit euros.

Cette résolution n'est pas votée

19 TRAVAUX D'ETIQUETAGE DES PIEDS DE COLONNE EN CAVE (DEVIS DE LA STE - Majorité de l'article 24

19-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX D'ETIQUETAGE DES PIEDS DE COLONNE EN CAVE (DEVIS DE LA STE

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- ETIQUETAGE DES PIEDS DE COLONNE EN CAVE (DEVIS DE LA STE

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89 Mme KEROURDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5492/10030..... Voix 'POUR' (20)
278/10030..... Voix 'CONTRE' (2)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

19-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise STE LOUIT pour un montant de 561 € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°19-1.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89 Mme KEROURDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5492/10030..... Voix 'POUR' (20)
278/10030..... Voix 'CONTRE' (2)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

19-3 EVENTUELLEMENT MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DEVANT EFFECTUER CES TRAVAUX - Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise devant effectuer ces travaux dans le cadre du montant voté par la présente Assemblée à la résolution N°19-1.

Cette résolution n'est pas votée

19-4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Cette résolution ne fait pas l'objet d'honoraires syndic.

Cette résolution n'est pas votée

19-5 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

Le montant sera pris dans le cadre du budget.

22/49 Présents ou Représentés soit 5770/10030

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Mr/Mme FRIESS PHILIPPE.....89 Mme KEROURDAN RENEE.....189

Récapitulatif du vote

5492/10030..... Voix 'POUR' (20)
278/10030..... Voix 'CONTRE' (2)
0/10030..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

20 INFORMATION CONCERNANT LE REMPLACEMENT DES ROBINETS D'ARRÊT D'APPARTEMENT (PRIVATIF)- Pas de vote

Afin d'éviter des fuites récurrentes pouvant entraîner de gros dégâts et de ce fait des montants importants, l'assemblée demande qu'une vérification de bon fonctionnement des robinets d'arrêt dans les appartements. Au premier passage la société procèdera au remplacement des joints et des robinets si nécessaire. Le montant de cette intervention sera pris en charge par la copropriété.

21 TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE BORNE COLLECTIVE OU MISE EN PLACE D'UNE ARMOIRE ELECTRIQUE SUR LAQUELLE LES PERSONNES QUI EN FERONT LA DEMANDE POURRONT VENIR S'Y CONNECTER A LEURS FRAIS SELON LA CONVENTION OU CONTRAT D'EXPLOITATION VALIDEE AUPRES DE LA SOCIETE WATT - (Proposition jointe) - Majorité de l'article 25

21-1 PRINCIPE DE REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE BORNE COLLECTIVE (BORNE RECHARGE) OU MISE EN PLACE D'UNE ARMOIRE ELECTRIQUE (PARK N'PLUG) SUR LAQUELLE LES PERSONNES QUI EN FERONT LA DEMANDE

POURRONT VENIR S'Y CONNECTER A LEURS FRAIS SELON LA CONVENTION OU CONTRAT D'EXPLOITATION VALIDEE AUPRES DE LA SOCIETE.....

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- MISE EN PLACE D'UNE BORNE COLLECTIVE OU MISE EN PLACE D'UNE ARMOIRE ELECTRIQUE SUR LAQUELLE LES PERSONNES QUI EN FERONT LA DEMANDE POURRONT VENIR S'Y CONNECTER A LEURS FRAIS SELON LA CONVENTION OU CONTRAT D'EXPLOITATION VALIDEE AUPRES DE LA SOCIETE WATT.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour étudier les différentes solutions. Cette résolution sera soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution n'est pas votée

21-2 FIXATION DU BUDGET POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX ET CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES REALISER

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré examine et approuve la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC afin d'exécuter ces travaux faisant l'objet de la résolution N°21-1.

Cette résolution n'est pas votée

21-3 HONORAIRES DU SYNDIC POUR CES TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la Loi ALUR, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable de ces travaux faisant l'objet de la résolution N° 21-1 s'élèvent à :

- 4,40 % HT du montant HT des travaux votés (soit 5,28 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 4 % HT du montant HT des travaux votés (soit 4,80 % TTC) pour la tranche de 100 000 € à 200 000 €
- 3 % HT du montant HT des travaux votés (soit 3,60 % TTC) pour la tranche au dessus de 200 000 €

Toutefois en cas de présence de Maître d'Oeuvre, cette rémunération est fixée comme suit :

- 2,20 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,64 % TTC) pour la tranche de 0 € à 100 000 €
- 2 % HT du montant HT des travaux votés (soit 2,40 % TTC) pour la tranche au-dessus de 100 000 €

Il est précisé que le Syndic n'intervient qu'en qualité de représentant du Maître de l'ouvrage et non pas comme Maître d'Oeuvre.

Les honoraires du Syndic, pour la réalisation de ces travaux, s'élèvent à euros soit .. % du montant total des Travaux.

Cette résolution n'est pas votée

21-4 FIXATION DU CALENDRIER D'EXIGIBILITE DES APPELS DE FONDS POUR LA REALISATION DE CES TRAVAUX.

L'Assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents faisant l'objet des résolutions N°21-1 à 21-3 seront répartis comme suit :

- CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Appel n°1 le 01/01/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.
- Appel n°2 le 01/04/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.
- Appel n°3 le 01/07/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.

- Appel n°4 le 01/10/2021 : 25 % du montant des travaux soit euros.

Cette résolution n'est pas votée

22 RAPPEL DES MESURES DE SECURITE CONCERNANT LES ACCES DE L'IMMEUBLE - Pas de vote

Il est rappelé les règles de sécurité :

- Ne pas laisser des émetteurs parking dans les voitures
- En cas de perte ou de vol d'émetteurs, le signaler au syndic afin que celui-ci puisse être désactivé.
- Bien regarder que la porte de parking soit fermée après être rentré.

23 POINT SUR LA PROCEDURE WOZUFIA - Pas de vote

Un point est fait en séance.

24 INFORMATION SUR LE REMPLACEMENT DES ETIQUETTES DE BOITES AUX LETTRES : POSSIBILITE D' ETRE ENVOYEEES DIRECTEMENT AU RESIDENT (SOLUTION MOINS ONEREUSE) - Pas de vote

25 A LA DEMANDE DE M. DUVAL : DISCUSSION SUR LES NOUVELLES REGLES DE COPROPRIETE (DOCUMENT JOINT)- Pas de vote

26 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE - Pas de vote

Conformément aux dispositions de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic dispose de la possibilité d'adresser par voie électronique toutes les notifications (convocations et Procès-verbaux d'Assemblée Générale) ainsi que les mises en demeure sous réserve d'accord express du copropriétaire.

Cet accord express peut-être donné lors de l'Assemblée Générale ; son nom est alors inscrit sur le Procès-verbal d'Assemblée Générale, ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux cas, il y a lieu de compléter et signer le formulaire d'adhésion relatif au programme de notifications électroniques que vous trouverez joint à la convocation d'Assemblée Générale et qui est également disponible sur le site extranet (www.desrueimmobilier.com – Espace Clients).

L'adhésion à cette solution est individuelle.

Il est précisé que les copropriétaires peuvent changer d'avis à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à la société DESRUE IMMOBILIER.

Accords recueillis lors de l'Assemblée Générale :

- M. Laurent SEEL
- MME ZIA FATHY SCI ZIA
- M. WORMSER ELEONORE

27 GESTION DE L'IMMEUBLE

- La prochaine assemblée générale est fixée au JEUDI 27 MAI 2021 A 17H.

- Mme DESLANDES souhaite que soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la peinture des couloirs et la mise sous goulottes de l'ensemble es câbles. Au 1er sous sol : repeindre les portes ou les remplacer.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00

Le décret du 17 mars 1967, en son article 18, fait obligation de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, le procès-verbal de l'assemblée générale, aux copropriétaires opposants et ou défaillants.

Article 42 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Art. 42. – Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Le Président

Les
Scrutateurs

Monsieur DUVAL YVES

Monsieur SEEL LAURENT

Le Secrétaire

Madame DUPERREY JACQUELINE

Madame MURIEL WAIS

PROCES VERBAL DIFFUSE LE / / .



CONTRAT DE SYNDIC

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 50)

ENTRE LES SOUSSIGNES PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante

31-33 BLD PONIATOWSKI_1 RUE DES MEUNIERES_75012 PARIS.

Numéro d'immatriculation **AB 738 1791**

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme Duval (nom de famille, prénom),

agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **05 OCTOBRE 2020**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 13/04/2013 auprès de :

ASSURANCE ET CONSEILS – POLICE N° 574 822 2904

Et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **05 OCTOBRE 2020**

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), _____, adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de _____ sous le numéro _____ et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale) : **Société DESRUE IMMOBILIER SARL**

Ayant son siège social à l'adresse suivante :

19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 94227 CHARENTON-LE-PONT

PARAPHES

Représentée par Jean-Paul DESRUE en qualité de gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL (Val-de-Marne), sous le numéro 352 465 678 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) _____

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI9401 2015 000 001 655, délivrée le 05/11/2018 par la CCI Paris-Ile-de-France

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2016 auprès de MMA ENTREPRISES, dont l'adresse est : 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 LE MANS Cedex 9 sous le numéro 120 137 405, contrat couvrant la zone géographique suivante : France

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GALIAN, dont l'adresse est : 89 rue de la Boétie à PARIS (75008) pour un montant de 18 000 000 Euros au titre de l'activité de « Syndic de Copropriété », contrat couvrant la zone géographique suivante : France

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de « Gestion Immobilière » obtenu en France et visé ci-dessus

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 463 524 656 780 0014

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : 16000155

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation~~

~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

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 n° 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).



PARAPHES



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. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1) **15 mois**.

Il prendra effet le **05/10/2020** et prendra fin le (2) **05/01/2022**

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

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

Le conseil syndical 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. Résiliation du contrat à 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 désignation du syndic

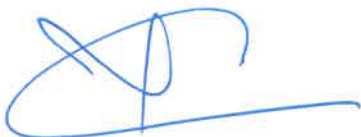
A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

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 précédant 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.

PARAPHES



6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété ;

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.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) 1 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces 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) 1 € 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 modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le mardi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le mercredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

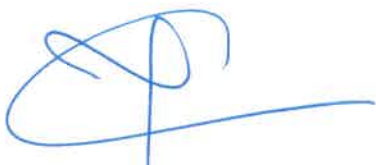
Le jeudi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le vendredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Le samedi de _____ à _____ et de _____ à _____.

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) :

PARAPHES



Accueil physique :

Le lundi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le mardi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le mercredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le jeudi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le vendredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;

~~Le samedi de _____ à _____ et de _____ à _____.~~

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ;

Le mardi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ;

Le mercredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ;

Le jeudi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ;

Le vendredi de 9h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 ;

~~Le samedi de _____ à _____ et de _____ à _____.~~

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 **1** visite et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum **d'une heure, avec rédaction d'un rapport** / sans rédaction d'un rapport et ~~en présence du président du conseil syndical~~ / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

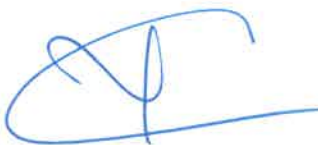
Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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.

PARAPHES



7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h15 à 18h00, par :

- le syndic ;
- un ~~ou plusieurs~~ préposé(s).

(Rayer les mentions inutiles.)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de _____ assemblée(s) générale _____ (s), autres que l'assemblée générale annuelle de _____ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de _____ heures à _____ heures ;~~

- l'organisation d' une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 3 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h15 à 18h00.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

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'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. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **8 809.02 €** hors taxes, soit **10 570.83 €** toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / ~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **mensuelle**

PARAPHES

Elle peut être révisée chaque année à la date du 01/01/2021 selon les modalités suivantes (optionnel).

Cette rémunération évoluera le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation des indices, suivant la forme ci-après :

$$H=0.10 HA + \frac{(0.75 HA \times I)}{Ia} + \frac{(0.15 HA \times C)}{Ca}$$

HA : Honoraires Annuels

Ia : Indice antérieur des salaires dans les industries du bâtiment et de travaux publics. L'indice de base est celui de Juin 2019, valeur 549.7.

I : Indice des salaires dans les industries du bâtiment et des travaux publics. L'indice de révision sera le dernier connu au moment de la révision.

Ca : indice antérieur du coût de la construction (INSEE), l'indice de base est celui du 2^{ème} trimestre 2019, valeur 1746.

C : indice du coût de la construction (INSEE), l'indice de la révision sera le dernier connu au moment de la révision.

Il est précisé que tous les honoraires et remboursements concernant le syndicat seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de tantièmes de charges générales attribués aux lots conformément à la Loi.

Nota : le prix de la rémunération s'entend valeur JANVIER 2020

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 (rayer la mention inutile) :

- de la somme de **44 € TTC** (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

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

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 (rayer la mention inutile) :

- de la somme de **44 € TTC** (que les parties conviennent de fixer dès à présent),

~~- 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.



PARAPHES

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 169.37 € / heure hors taxes, soit 203.24 € / heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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-delà du contenu du forfait stipulé 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 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h15 à 18h00	Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 10 % Tarif horaire : 169.37 € HT soit 203.24 € TTC
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Tarif horaire : 169.37 € HT soit 203.24 € TTC
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état 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)	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

PARAPHES

La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes

Tarif horaire : 169.37 € HT soit 203.24 € TTC

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
La prise de mesures conservatoires	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
L'assistance aux mesures d'expertise	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

~~— sans majoration ;~~

- au coût horaire majoré de 25 %.

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 études 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).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du 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.

PARAPHES

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés 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	57.15 € HT soit 68.58 € TTC
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)	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € 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	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées) Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € 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	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
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	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	Tarif horaire : 100.00 € HT soit 120.00 € TTC



PARAPHES



8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

~~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.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :~~

~~forfait annuel ... €~~

~~coût horaire ... €/h~~

~~autres modalités (préciser) :~~

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
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 ;	57.15 € HT soit 68.58 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	57.15 € HT soit 68.58 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	254.05 € HT soit 304.86 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à	316.67 € HT soit 380.00 € TTC

PARAPHES

	l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC) Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	220.53 € HT soit 264.63 € TTC
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 ;	53.98 € HT soit 64.78 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	53.98 € HT soit 64.78 € TTC
	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 ;	53.98 € HT soit 64.78 € TTC
	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).	53.98 € HT soit 64.78 € TTC
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Tarif horaire : 169.37 € HT soit 203.24 € TTC

10. Copropriété en difficulté

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.



PARAPHES



11. Reddition de compte

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

12. Compétence

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, **19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 94227 CHARENTON-LE-PONT**

Pour le syndicat, **31-33 BLD PONIATOWSKI_1 RUE DES MEUNIERES_75012 PARIS.**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 05/10/2020 à Charenton.....

Le syndicat

Le syndic

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 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.

(5) (supprimé)

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

PARAPHES

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.	



PARAPHES



<p>III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété</p>	<p>III-7° Comptabilité du syndicat.</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	<p>III-8° Comptes bancaires.</p>	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;</p> <p>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.</p>
	<p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p>	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <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>
	<p>III-10° Autres.</p>	<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>
	<p>III-11° Remise au syndic successeur.</p>	<p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>

PARAPHES

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>

PARAPHES

	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.	



PARAPHES



	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.	
	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.	

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.



PARAPHES

18

