

**LETTRÉ RECOMMANDÉE AR OU NOTIFICATION ÉLECTRONIQUE**



**VOS INFORMATIONS**

Mme MARIANNE HERVE  
28 RUE DU CHAROLAIS  
75012 PARIS  
06 73 45 \*\* \*\*

[mh.herve@protonmail.com](mailto:mh.herve@protonmail.com)

**VOS RÉFÉRENCES CLIENT**

Numéro client : 007575118

Identifiant MyFoncia :

[mh.herve@protonmail.com](mailto:mh.herve@protonmail.com)

**VOS TANTIÈMES**

Tantièmes : 41/1018

(...) Détail sur demande



**VOTRE AGENCE FONCIA**

FONCIA PARIS RIVE DROITE  
27 rue de Provence  
75009 Paris  
01 53 41 42 43

**VOTRE GESTIONNAIRE**

Kevin LANCON

[kevin.lancon@foncia.com](mailto:kevin.lancon@foncia.com)



**VOTRE MODE DE PAIEMENT**

Paiement par chèque



**VOTRE ESPACE CLIENT**

Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur

[MyFoncia.com](https://www.foncia.com)

Mme MARIANNE HERVE  
28 RUE DU CHAROLAIS  
75012 PARIS

Le 19 août 2025

🏠 **28 RUE DU CHAROLAIS**

28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS

Chère Madame,

Afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-joint, nous vous prions de bien vouloir trouver votre :

## Convocation à l'assemblée générale ordinaire

**Lundi 22 septembre 2025 à 17:30**

APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON

114 AVENUE DAUMESNIL APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON Paris 75012

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez plusieurs possibilités :

- **Voter par correspondance.**

Pour cela, nous vous invitons à voter depuis votre espace MyFoncia, rubrique Mon assemblée générale ou à compléter et signer le formulaire de vote joint et à le retourner à votre agence par voie postale.

**A savoir :** Si vous êtes finalement présent ou représenté lors du vote, votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte. Si vous renvoyez le formulaire de vote par correspondance et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte lors de l'assemblée générale.

- **Vous faire représenter**

Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le pouvoir ci-joint en indiquant le nom de la personne qui vous représentera. Si vous renvoyez le pouvoir sans mentionner de représentant, le syndic le remettra en début de réunion au président ou à un membre du conseil syndical, ou au président de séance.

**A savoir :** le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le

total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% des voix du syndicat.

**Pourquoi votre participation est importante ?**

L'assemblée générale est un moment essentiel. Y sont votées toutes les décisions permettant la bonne gestion et l'entretien de votre copropriété.

Si une majorité de copropriétaires n'est pas présente, cela peut empêcher certaines décisions d'être prises par manque de voix. Une nouvelle assemblée générale devrait alors être convoquée et cela engagerait des frais supplémentaires pour vous et tous les copropriétaires.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

*Votre gestionnaire*

*Kevin LANCON*

## **PARTICIPEZ AUX DÉCISIONS DE VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, MÊME SI VOUS N'ÊTES PAS LÀ !**

### **VOTE PAR CORRESPONDANCE OU REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, COMMENT CHOISIR ?**

L'assemblée générale est un moment essentiel dans la vie de votre immeuble : toutes les décisions permettant la bonne gestion, l'entretien et la valorisation de votre copropriété y sont prises.

Participez à ces décisions, même si vous ne pouvez pas être là !

Deux solutions s'offrent à vous : le **vote par correspondance** ou la **représentation par pouvoir**.

### **LE VOTE PAR CORRESPONDANCE, SIMPLE, RAPIDE ET SUR, GARANTIT LA PRISE EN COMPTE DE VOS CHOIX**

1. Depuis votre Espace Client MyFoncia / Rubrique "Mon assemblée générale"
2. Par Courrier en complétant le formulaire (disponible en page 3) et en renseignant votre intention de vote pour chacune des résolutions.
  1. Inscrivez vos initiales en bas de chaque page du formulaire et signez la dernière page.
  2. Envoyez le formulaire complet à votre agence Foncia en respectant les consignes et la date limite indiquées en première page du formulaire.



**Si vous avez voté pour un projet de résolution finalement modifié le jour de l'assemblée générale, votre vote n'est pas pris en compte : il est compté comme « défaillant » et votre droit de recours est préservé.**

### **LA REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, UNE SOLUTION TOUJOURS POSSIBLE**

La représentation par pouvoir permet de prendre en compte votre participation à l'assemblée générale, mais elle ne garantit pas la prise en compte de vos choix.



1. Complétez et signez le pouvoir joint à votre convocation à l'assemblée générale.
2. Remettez ce pouvoir à la personne de votre choix (à l'exception du syndic ou de son représentant) afin qu'elle le remette au syndic au début de l'assemblée générale.
3. Si vous ne savez pas à qui confier votre pouvoir, vous pouvez l'envoyer en blanc (non complété) au syndic, qui devra le remettre à un membre du conseil syndical.

**Chaque mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs à la seule condition que le total des voix à sa disposition n'excède pas 10% des voix du syndicat des copropriétaires.**

### **BON À SAVOIR**

Si vous envoyez à la fois votre formulaire de vote et votre pouvoir à votre syndic, **seul le pouvoir sera pris en compte** lors de l'assemblée générale. De plus, si vous participez physiquement à l'assemblée générale ou si une personne se présente avec votre pouvoir, **votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte.**

## FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

**Objet :** Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis

**🏠 28 RUE DU CHAROLAIS**

28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS

**Date et lieu :** le 22 septembre 2025 à 17:30

114 AVENUE DAUMESNIL APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON Paris 75012

**Copropriétaire(s) :** Mme Marianne HERVE - 007575118

Vous pouvez voter par correspondance directement depuis votre espace client MyFoncia, rubrique *Mon Assemblée générale*.

Sinon, merci de nous retourner le formulaire par courrier à Foncia CDSA, 107 boulevard de Magenta 75010 Paris.

Avant la date limite de réception le : 18/09/2025\*, pour que votre vote puisse être pris en compte.

Je soussigné(e) .....

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun), copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein du ou des immeubles mentionnés ci-dessus,

domicilié(e) au .....

(indiquer l'adresse de son domicile)

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, MyFoncia, souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 22/09/2025, 114 AVENUE DAUMESNIL APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON Paris 75012 à 17 h 30 le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun :

\* La date indiquée doit s'entendre comme le dernier jour de réception possible.

**Formulaire de vote par correspondance**

Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis

28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS

Le : 22/09/2025 à 17 h 30

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : .....

**Mme Marianne HERVE - 007575118**

Identification de l'objet	Questions	Pour *	Contre *	Abstention *
ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE	1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION DU SCRUTATEUR	2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE	3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024	4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
QUITUS AU SYNDIC	5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA	6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA	6.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC	7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC	7.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL	9.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE MME CORINNE ALBERTINI	9.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE MME CORINNE ALBERTINI	9.1.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE M. OU MME XAVIER / SOPHIE CHEMISSEUR / ALAVI	9.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE M. OU MME XAVIER / SOPHIE CHEMISSEUR / ALAVI	9.2.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE M. RICHARD VITALIS	9.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE M. RICHARD VITALIS	9.3.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE MME MARIANNE HERVE	9.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Mme Marianne HERVE - 007575118**

Identification de l'objet	Questions	Pour *	Contre *	Abstention *
CANDIDATURE DE MME MARIANNE HERVE	9.4.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE ... (EN CAS DE CANDIDATURE(S) SUPPLÉMENTAIRE(S) EN SÉANCE)	9.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CANDIDATURE DE ... (EN CAS DE CANDIDATURE(S) SUPPLÉMENTAIRE(S) EN SÉANCE)	9.5.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	10.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	11.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	11.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026	12.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026	13.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026	13.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES	14.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun n \*\*:

**Mme Marianne HERVE - 007575118**

\* cocher la case correspondante

\*\* si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

## **RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES**

Il s'agit du formulaire prévu par l'[alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) qui précise que : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles [9](#), alinéa 2, 9 bis, [14](#), alinéas 1 à 4, 14-1 et [17](#), alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

### **Alinéa 2 de l'article 9 :**

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

### **Article 9 bis :**

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

### **Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :**

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

### **Article 14-1 :**

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

### **Alinéa 3 de l'article 17 :**

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

## **POUVOIR**

Je soussigné(e) : .....

- **Nom et n° de client : Mme Marianne HERVE 007575118**
- détenteur de 41 tantièmes
- copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein de l'immeuble :

### **🏠 28 RUE DU CHAROLAIS**

28 RUE DU CHAROLAIS  
75012 PARIS

Donne par la présente à Mme. / M. ...., le pouvoir (avec la faculté de le subdéléguer à la personne de son choix dans le respect de mes consignes de vote) de :

- pour moi et en mon nom, se présenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus visé, le 22 septembre 2025 à 17:30, 114 AVENUE DAUMESNIL APPART'CITY COLLECTION PARIS GARE DE LYON Paris 75012
- en mon nom, délibérer, prendre toutes résolutions nécessaires, émettre tous les votes, donner tous les avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification,

À défaut d'avoir porté le nom d'un mandataire, j'autorise expressément la remise de ce pouvoir à tout participant à l'assemblée générale.

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

BON POUR POUVOIR (mention manuscrite)

SIGNATURE :

NB - Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

## **LISTE DES MAJORITÉS**

### **Article 24**

Majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (hors abstention).

### **Article 25**

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

### **Article 25-1**

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24

### **Article 26**

#### **Double majorité :**

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

*Exemple :* Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.

1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,

2 - totalisant au moins 6.667 voix

### **Article 26 - Avant-dernier alinéa**

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### **Article 26-1**

Majorité de l'article 26 de la Loi, soit à la double majorité en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble), ces copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le projet a recueilli la double majorité :

1. en nombre : 50% des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
2. en voix : au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

*Exemple :* Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. ; 45 copropriétaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,

2 - totalisant au moins 3.334 voix

La même assemblée procède immédiatement à un second vote ; lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 25.

## Ordre du jour

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le conseil syndical.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
5.	QUITUS AU SYNDIC
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA
7.	DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC
8.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
9.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
9.1.	CANDIDATURE DE MME ALBERTINI CORINNE
9.2.	CANDIDATURE DE M. OU MME CHEMISSEUR / ALAVI XAVIER / SOPHIE
9.3.	CANDIDATURE DE M. VITALIS RICHARD
9.4.	CANDIDATURE DE MME HERVE MARIANNE
9.5.	CANDIDATURE DE ... (EN CAS DE CANDIDATURE(S) SUPPLÉMENTAIRE(S) EN SÉANCE)
10.	MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11.	MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
12.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
13.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
14.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

## Résolutions proposées

### 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : article 24

### 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

### 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : article 24

### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024 comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

### 6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MAGENTA

Majorité nécessaire : article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « FONCIA »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MAGENTA, dont le siège social est FONCIA PARIS RIVE DROITE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/01/2026 au 30/06/2027.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

## **7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - MY SYNDIC**

Majorité nécessaire : article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic MY SYNDIC

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne le cabinet MY SYNDIC, dont le siège social est situé au 15 Rue Lacharrière 75011 PARIS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 23/09/2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

## **8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Majorité nécessaire : sans vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## **9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : sans vote

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### **9.1 CANDIDATURE DE MME ALBERTINI CORINNE**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **9.2 CANDIDATURE DE M. OU MME CHEMISSEUR / ALAVI XAVIER / SOPHIE**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **9.3 CANDIDATURE DE M. VITALIS RICHARD**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **9.4 CANDIDATURE DE MME HERVE MARIANNE**

Majorité nécessaire : article 25-1

## **9.5 CANDIDATURE DE ... (EN CAS DE CANDIDATURE(S) SUPPLÉMENTAIRE(S) EN SÉANCE)**

Majorité nécessaire : article 25-1

## **10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

## **11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 1 500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

## **12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 29 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du  $\frac{1}{4}$  du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

## **13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

Majorité nécessaire : article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 1 450 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

## **14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**

Majorité nécessaire : sans vote

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.

État financier après répartition au 31/12/2024 (date de clôture de l'Exercice)

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
			1031 - AVANCES DE TRÉSORERIE	0,00 €	4 333,31 €
			1050 - FONDS TRAVAUX (Art.14-2)	0,00 €	9 607,20 €
			1200 - SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX OU OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES	0,00 €	12 307,20 €
<b>Trésorerie disponible Total I</b>	0,00 €	0,00 €	<b>Total I</b>	0,00 €	26 247,71 €
II - CRÉANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 - Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir	0,00 €	7 619,69 €	4501 - Copropriétaires - excédents versés	0,00 €	598,21 €
4711 - Compte d'attente	0,00 €	0,05 €	4080 - FACTURES NON PARVENUES	0,00 €	17 333,50 €
4719 - Compte d'attente	0,00 €	23 140,51 €	4620 - Créiteurs divers	0,00 €	2 232,85 €
4860 - CHARGES PAYEES D'AVANCE	0,00 €	127,08 €	4870 - PRODUITS ENCAISSES D'AVANCE	0,00 €	75,06 €
<b>Total II</b>	0,00 €	30 887,33 €	<b>Total II</b>	0,00 €	4 639,62 €
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>0,00 €</b>	<b>30 887,33 €</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>0,00 €</b>	<b>30 887,33 €</b>
			<b>EMPRUNTS : MONTANT RESTANT DÛ</b>	/	/

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat (2) Liste individualisée (nom et montant)

**Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026**

	Charges pour opérations courantes						Produits pour opérations courantes				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2		
6010 - EAU	0,00 €	5100,00 €	<b>4 738,82 €</b>	5100,00 €	<b>5 100,00 €</b>	7010 - PROVISIONS / OPERATIONS COURANTES	0,00 €	27500,00 €	<b>27 500,05 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>
6020 - ELECTRICITE	0,00 €	900,00 €	<b>895,64 €</b>	900,00 €	<b>900,00 €</b>	7141 - PRODUITS DIVERS - COURANT	0,00 €	0,00 €	<b>7,50 €</b>	0,00 €	<b>0,00 €</b>
6040 - ACHAT PDT ENTRETIEN/PETIT EQU.	0,00 €	0,00 €	<b>11,97 €</b>	0,00 €	<b>0,00 €</b>						
6110 - NETTOYAGE DES LOCAUX	0,00 €	5200,00 €	<b>6 215,88 €</b>	5200,00 €	<b>5 200,00 €</b>						
6140 - CONTRATS DE MAINTENANCE	0,00 €	3550,00 €	<b>3 298,28 €</b>	3650,00 €	<b>3 650,00 €</b>						
6150 - ENTRETIEN - PETITES REPARATIONS	0,00 €	1400,00 €	<b>757,75 €</b>	1400,00 €	<b>1 400,00 €</b>						
6160 - PRIMES D'ASSURANCES	0,00 €	3150,00 €	<b>3 496,30 €</b>	3250,00 €	<b>3 250,00 €</b>						
6211 - REMUNERATIONS DU SYNDIC	0,00 €	6000,00 €	<b>7 020,00 €</b>	6800,00 €	<b>6 800,00 €</b>						
6213 - FRAIS POSTAUX	0,00 €	600,00 €	<b>84,16 €</b>	600,00 €	<b>600,00 €</b>						
6222 - PRESTATIONS PARTICULIERES	0,00 €	0,00 €	<b>6,60 €</b>	0,00 €	<b>0,00 €</b>						
6320 - TAXE DE BALAYAGE	0,00 €	1600,00 €	<b>1 605,48 €</b>	1600,00 €	<b>1 600,00 €</b>						
6330 - TAXE FONCIERE	0,00 €	0,00 €	<b>472,00 €</b>	500,00 €	<b>500,00 €</b>						
6340 - AUTRES IMPOTS ET TAXES	0,00 €	0,00 €	<b>131,00 €</b>	0,00 €	<b>0,00 €</b>						
6620 - AUTRES CHGES FINANCIERES-AGIOS	0,00 €	0,00 €	<b>111,76 €</b>	0,00 €	<b>0,00 €</b>						
<b>Sous-total</b>	0,00 €	27 500,00 €	<b>28 845,64 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>	<b>Sous-total</b>	0,00 €	27 500,00 €	<b>27 507,55 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>			Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)	<b>0,00 €</b>		<b>1 338,09 €</b>		
<b>Total I</b>	0,00 €	27 500,00 €	<b>28 845,64 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>	<b>Total I</b>	0,00 €	27 500,00 €	<b>28 845,64 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>

Charges pour opérations courantes						Produits pour opérations courantes				
Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2
Charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles						Produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles				
<b>Sous-total</b>	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>			<b>Sous-total</b>	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>	
<b>Solde (excédent)</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>			<b>Solde (insuffisance)</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	
<b>Total II</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>			<b>Total II</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

	CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>001 - CHARGES COMMUNES GENERALES</b>					
<b>001 - CHARGES COMMUNES GENERALES</b>					
113 - CONTRAT ACCES IMMEUBLE	0,00 €	200,00 €	522,72 €	200,00 €	200,00 €
120 - CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	0,00 €	5200,00 €	6215,88 €	5200,00 €	5 200,00 €
123 - CONTRAT DERATISATION	0,00 €	0,00 €	154,19 €	100,00 €	100,00 €
155 - CONTRAT EXTINCTEURS NR	0,00 €	100,00 €	77,40 €	100,00 €	100,00 €
195 - CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	0,00 €	3150,00 €	3 496,30 €	3250,00 €	3 250,00 €
200 - ENTRETIEN NR	0,00 €	1000,00 €	344,00 €	1000,00 €	1 000,00 €
205 - ENTRETIEN EXTINCTEURS	0,00 €	0,00 €	172,20 €	0,00 €	0,00 €
250 - ENTRETIEN	0,00 €	400,00 €	0,00 €	400,00 €	400,00 €
301 - EAU	0,00 €	5100,00 €	4 738,82 €	5100,00 €	5100,00 €
302 - ELECTRICITE	0,00 €	300,00 €	292,32 €	300,00 €	300,00 €
311 - FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN	0,00 €	0,00 €	11,97 €	0,00 €	0,00 €
419 - SINISTRES CHARGES	0,00 €	0,00 €	241,55 €	0,00 €	0,00 €
601 - TAXE FONCIERE	0,00 €	0,00 €	472,00 €	500,00 €	500,00 €
602 - TAXES ORDURES MENAGERES	0,00 €	0,00 €	131,00 €	0,00 €	0,00 €
603 - TAXE DE BALAYAGE	0,00 €	1600,00 €	1 605,48 €	1600,00 €	1 600,00 €
700 - HONORAIRES	0,00 €	6000,00 €	7 020,00 €	6800,00 €	6 800,00 €
705 - FRAIS D'ACHEMINEMENT	0,00 €	0,00 €	6,60 €	0,00 €	0,00 €
751 - FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	0,00 €	600,00 €	84,16 €	600,00 €	600,00 €
761 - FRAIS BANCAIRES	0,00 €	0,00 €	111,76 €	0,00 €	0,00 €
864 - PRODUITS DIVERS COURANTS	0,00 €	0,00 €	-7,50 €	0,00 €	0,00 €
997 - QUOTE PART ASL R	0,00 €	0,00 €	14,62 €	0,00 €	0,00 €
998 - QUOTE PART ASL NR	0,00 €	0,00 €	16,03 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sous-total</b>	<b>0,00 €</b>	<b>23 650,00 €</b>	<b>25 721,50 €</b>	<b>25 150,00 €</b>	<b>25 150,00 €</b>
<b>600 - CHARGES ASCENSEUR</b>					
<b>001 - CHARGES ASCENSEUR</b>					
136 - CONTRAT ETENDU ASCENSEUR	0,00 €	2900,00 €	2 304,96 €	2900,00 €	2 900,00 €
138 - CONTRAT SECURITE ASCENSEUR	0,00 €	350,00 €	208,36 €	350,00 €	350,00 €
302 - ELECTRICITE	0,00 €	600,00 €	603,32 €	600,00 €	600,00 €

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>Sous-total</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3 850,00 €</b>	<b>3 116,64 €</b>	<b>3 850,00 €</b>	<b>3 850,00 €</b>
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	0,00 €	27 500,00 €	<b>28 838,14 €</b>	29 000,00 €	<b>29 000,00 €</b>
<b>Provisions copropriétaires</b>	0,00 €		27 500,05 €		
<b>Balance (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)</b>	0,00 €		-1 338,09 €		

**Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024**

	EXERCICE CLOS DÉPENSES VOTÉES	DÉPENSES	EXERCICE CLOS REALISÉ À APPROUVER (N) PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUES, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE (4)
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

(4) : Excédent ou insuffisance

**ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES VOTÉS NON ENCORE CLOTURÉS  
À LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

	TRAVAUX VOTÉS (montant et date)	TRAVAUX PAYÉS (montant et date)	TRAVAUX RÉALISÉS (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUES, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS À RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
<b>PROCEDURE D'APPEL SDC c/ADLM</b>	12927,04 € 01/01/2021	3619,85 € 01/01/2024	3619,85 € 01/01/2024	12927,04 € 31/12/2024	9307,19 €	
<b>Sous-total</b>	12927,04 €	3619,85 €	3619,85 €	12927,04 €	9307,19 €	0,00 €
<b>TX REALISATION DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF</b>	3000,00 € 19/10/2023			3000,01 € 31/12/2024	3000,01 €	
<b>Sous-total</b>	3000,00 €	0,00 €	0,00 €	3000,01 €	3000,01 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>15927,04 €</b>	<b>3619,85 €</b>	<b>3619,85 €</b>	<b>15927,05 €</b>	<b>12307,20 € (2)</b>	<b>0,00 €</b>

(2) : Ce solde correspond au solde du compte 1200 dans l'annexe n°1

Liste des copropriétaires débiteurs / créditeurs à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS			COPROPRIÉTAIRES CRÉDITEURS		
103696101	JEAN JACQUES JUBIN	87,34 €	103696105	LYDIE MARTINEZ	304,76 €
103696085	BASTIEN BARONNIE	184,94 €	103696102	IGOR KOPCZUK	293,45 €
103696107	MANUEL MORAIS	266,91 €			
103696095	MARISA DREI	125,22 €			
103696094	ROGER DONO	3 214,99 €			
103696089	PEGGY BONINE	57,17 €			
103696111	RICHARD VITALIS	173,79 €			
103696098	ZINEB EL KANANI	114,25 €			
103696097	ANAELLE ECKERT	176,99 €			
103696092	SYLVIE DELAGRANGE	171,40 €			
103696091	XAVIER CHEMISSEUR / ALAVI	476,71 €			
103696084	CORINNE ALBERTINI	137,28 €			
103696087	JACQUELINE BELOT	104,51 €			
103696109	SOPHIE RENAULD-LEBEGUE	125,22 €			
103696108	JANINE MORINIERE	173,79 €			
103696096	SYLVIANE DUBIEF	145,08 €			
103696103	XAVIER LAGRANGE	158,00 €			
103696090	MARIE-NOELE CHARUEL	492,23 €			
103696112	SELIN YURTSEVEN	132,17 €			
103696099	FABULE6	159,98 €			
103696086	JACQUELINE BEFFARA	95,66 €			
103696106	MARYLISE MONNIER DOMEQ	225,65 €			
103696088	FRANCISCO BERCA	179,79 €			
103696104	LOBEN	133,57 €			
103696110	28 RUE CHAROLAIS	2,04 €			
103696093	GERARD DONNADIEU	159,43 €			
103696100	MARIANNE HERVE	145,58 €			
<b>Cumul</b>		<b>7 619,69 €</b>	<b>Cumul</b>		<b>598,21 €</b>
<b>Solde des copropriétaires</b>		<b>7 021,48 €</b>	<b>Solde des copropriétaires</b>		<b>0,00 €</b>



# 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)

PAGE 1/15

Référence immeuble : 501929530

N° de mandat : \_\_\_\_\_

## ENTRE LES SOUSSIGNÉES PARTIES

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 28 RUE DU CHAROLAIS à l'adresse suivante 28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS. Numéro d'immatriculation AD0217414.

Représenté pour le présent contrat par \_\_\_\_\_, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 22/09/2025, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 11/02/2024

auprès de CIE GROUPAMA VAL DE LOIRE

ET

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 22/09/2025

(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 FONCIA PARIS RIVE DROITE SAS au capital de 72010 euros, ayant son siège social à l'adresse suivante 27 rue de Provence 75009 Paris, représentée par MONSIEUR Stéphane DUPUIS en qualité de représentant légal, et aux fins des présentes par Foncia CDSA 107 boulevard de Magenta 75010 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 582098026 et dont le numéro unique d'identification est 582098026.

(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 mention syndic n°CPI75012016000014297, délivrée le 07/12/2022 par la Préfecture de Paris, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit N°114239964 le 01/01/2008 auprès de MMA ENTREPRISE, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de GALIAN-SMABTP, dont l'adresse est 89 Rue La Boétie 75008 PARIS.

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

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).

## 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 18 mois (1). **Il prendra effet le 01/01/2026 et prendra fin le 30/06/2027** (2). Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

## 3. RESILIATION DU CONTRAT A 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.

## 6. FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ (4) ET TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL

### 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) : 15 € 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 DES PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 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) : 15 € 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 :

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 mentionnés ci-dessus (accueil physique et/ou téléphonique effectif).

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(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), 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.

#### 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 2 heure(s) à l'intérieur d'une plage horaire allant :

- lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00

- vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00

par le syndic ; un ou plusieurs préposé(s).

### 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 :~~
- l'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s) à l'intérieur d'une plage horaire allant :
  - o lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
  - o mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
  - o mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
  - o jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
  - o vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00

### 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 6 025,00 € hors taxes, soit 7 230,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat selon les modalités suivantes (optionnel) : en fonction de la variation des indices, suivant la formule :  $H = H_a \times (0,5 * (I/I_a) + 0,5 * (J/J_a))$

- H = Montant révisé des honoraires
- H<sub>a</sub> = Montant antérieur des honoraires
- I = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N
- I<sub>a</sub> = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1

- J = Indice des prix à la consommation - résultats définitifs (IPC) : dernier indice publié à la date de publication de l'indice I ci-dessus.
- Ja = Indice des prix à la consommation - résultats définitifs (IPC) : dernier indice publié à la date de publication de l'indice la ci-dessus.

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 15,00 € (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 hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 15,00 € (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)~~

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata 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. 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 : 140,83 € / heure hors taxes, soit 169,00 € / heure toutes taxes comprises.
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxe 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
<p>La préparation, la convocation et la tenue de 1 assemblée générale supplémentaire de <b>2 heure(s)</b>, à l'intérieur d'une plage horaire allant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> </ul>	<p>Forfait / lot principal (avec un minimum de 390,00 € TTC et un maximum de 3000,00 € TTC) : 33,33 € HT soit 40,00 € TTC Compte tenu du nombre de lots principaux (30) le montant forfaitaire est de 1000,00 € HT, soit 1200,00 € TTC (le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 0%)</p>
<p>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</p>	<p>Au temps passé</p>
<p>La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport <del>/sans rédaction d'un rapport</del> et en présence du président du conseil syndical <del>/hors la présence du président du conseil syndical</del> (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1</p>	<p>Au temps passé</p>

## 7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
<p>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)</p>	<p>Au temps passé  (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)</p>
<p>La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes</p>	<p>Au temps passé</p>

## 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
<p>Les déplacements sur les lieux</p>	<p>Au temps passé</p>
<p>La prise de mesures conservatoires</p>	<p>Au temps passé</p>
<p>L'assistance aux mesures d'expertise</p>	<p>Au temps passé</p>
<p>Le suivi du dossier auprès de l'assureur</p>	<p>Au temps passé</p>

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 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 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.

### 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	Au temps passé
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)	Au temps passé
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

### 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé (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.)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé
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	Au temps passé
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	Au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	Copropriété déjà immatriculée

## 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 \_\_\_\_\_ €
- \_\_\_\_\_ €/h
- autres modalités (préciser) :

## 9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE EXPRIMÉE EN HT ET TTC
<b>9.1 Frais de recouvrement</b> (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	45,00 € HT soit 54,00 € TTC
	Relance après mise en demeure	36,67 € HT soit 44,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	108,33 € HT soit 130,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	250,00 € HT soit 300,00 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	133,33 € HT soit 160,00 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	565,83 € HT soit 679,00 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	400,00 € HT soit 480,00 € TTC
<b>9.2 Frais et honoraires liés aux mutations</b>	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	190,83 € HT soit 229,00 € TTC
	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 l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 €TTC)	316,67 € HT soit 380,00 € TTC
<b>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier</b>  (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	195,83 € HT soit 235,00 € TTC
	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	25,00 € HT soit 30,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	25,00 € HT soit 30,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation	32,50 € HT soit 39,00 € 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).	50,00 € HT soit 60,00 € TTC

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE EXPRIMÉE EN HT ET TTC
<p><b>9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits et obligations (art.17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</b></p>	<p>DETAILS : 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 ; émergences, 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).</p>	<p>Forfait / lot principal (avec un minimum de 390,00 € TTC et un maximum de 3 000,00 € TTC) : 33,33 € HT soit 40,00 € TTC Compte tenu du nombre de lots principaux (30) le montant forfaitaire est de 1 000,00 € HT soit 1 200,00 € TTC</p>

## 10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la 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 : au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

## 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 :

Pour le syndic : 27 rue de Provence 75009 Paris

Pour le syndicat : C/O Foncia CDSA, 107 boulevard de Magenta 75010 Paris

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

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 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.

(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.

## ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

### LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS	DÉTAILS
<b>I. ASSEMBLEE GENERALE</b>	
<b>I.1° Préparation de l'assemblée générale</b>	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
<b>I.2° Convocation à l'assemblée générale</b>	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions
<b>I.3° Tenue de l'assemblée générale</b>	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
<b>I.4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale</b>	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
<b>II. CONSEIL SYNDICAL</b>	
<b>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)</b>	
<b>II.6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire</b>	

### III. GESTION DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABILITÉ GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ

#### III.7° Comptabilité du syndicat

- a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965
- b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005
- c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur

#### III.8° Comptes bancaires

- a) Ouverture d'un compte bancaire séparé
- 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
- c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie
- d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé
- e) Appels sur régularisations de charge
- f) Appels des cotisations du fonds de travaux

#### III.10° Autres

- a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires
- b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure
- c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat
- d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires

#### III.11° Remise au syndic successeur

- 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

### 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

- a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété
- 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)
- c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001
- d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

**IV.14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés**

- 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 travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en oeuvre, 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)
- b) Transmission des archives au syndic successeur
- c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
- 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)

**IV.15° Entretien courant et maintenance**

- a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat
- b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967
- c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs
- d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel
- 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
- 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

**V. ASSURANCES**

**V.16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale**

**V.17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes**

**V.18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires**

**VI. GESTION DU PERSONNEL**

**VI.19° Recherche et entretien préalable**

**VI.20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels**

**VI.21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail**

**VI.22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies**

**VI.23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux**

**VI.24° Attestations et déclarations obligatoires**

**VI.25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité**

**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

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

### 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Identification du syndic</b>	Nom : Foncia CDSA Dénomination sociale : FONCIA PARIS RIVE DROITE Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS N° d'identification : 582098026 Titulaire de la carte professionnelle N° CPI75012016000014297 Délivrée le 07/12/2022 par la Préfecture de Paris Adresse : 27 rue de Provence 75009 Paris
<b>Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation</b>	Nom de la résidence : 28 RUE DU CHAROLAIS Adresse : 28 RUE DU CHAROLAIS 75012 PARIS N° d'immatriculation : AD0217414 Nombre de lots de la copropriété : 31 Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 30 Autres lots : 1
<b>Durée du contrat</b>	Le contrat est proposé pour une durée de 17 mois et 29 jours
<b>Quotité des heures ouvrables</b>	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :
<b>Horaires de disponibilité</b>	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue <input checked="" type="checkbox"/> Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique

## 2. FORFAIT

Le forfait 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 no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :  
6025,00 € HT, soit 7230,00 € TTC.

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

non

oui, selon les modalités suivantes :

Elle peut être révisée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des indices, suivant la formule :  $H = H_a \times (I/I_a) + 0,5 \times (J/J_a)$

- H = Montant révisé des honoraires
- $H_a$  = Montant antérieur des honoraires
- I = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N
- $I_a$  = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1
- J = Indice des prix à la consommation - résultats définitifs(IPC) : dernier indice publié à la date de publication de l'indice I ci-dessus.
- $J_a$  = Indice des prix à la consommation - résultats définitifs (IPC) : dernier indice publié à la date de publication de l'indice  $I_a$  ci-dessus.

### 2.1 PRESTATIONS OBLIGATOIREMENT INCLUSES DANS LE FORFAIT DU SYNDIC

#### Visites et vérifications de la copropriété

Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 1

Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure(s).

Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :

Oui  Non

Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport :

Oui  Non

#### Tenue de l'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heure(s).

L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de :

- lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00
- vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00

## 2.2 PRESTATIONS OPTIONNELLES POUVANT ETRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DECISION DES PARTIES

<p><b>Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle <sup>(1)</sup></b></p>	<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p>La préparation, la convocation et la tenue de ... assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p><b>Réunions avec le conseil syndical</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Oui</p> <p>L'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> Non</p>

<sup>(1)</sup> Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 140,83 € / heure HT, soit 169,00 € / heure TTC.

## 3. PRESTATIONS PARTICULIÈRES NON COMPRIS DANS LE FORFAIT

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 140,83 €/heure HT, soit 169,00 €/heure TTC
- au tarif forfaitaire total proposé

### 3.1 PRESTATIONS RELATIVES AUX REUNIONS ET VISITES SUPPLÉMENTAIRES

	AU TEMPS PASSÉ	TARIF FORFAITAIRE TOTAL PROPOSÉ
<p>Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lundi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mardi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• mercredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• jeudi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> <li>• vendredi : de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 18:00</li> </ul> <p>Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 0% du coût horaire TTC prévu au point 3.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Forfait / lot principal (avec un minimum de 390,00 € TTC et un maximum de 3 000,00 € TTC) : 33,33 € HT soit 40,00 € TTC</p> <p>Compte tenu du nombre de lots principaux (30) le montant forfaitaire est de 1200,00 € TTC</p>
<p>Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
<p>Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC

### 3.2 PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATÉRIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

	AU TEMPS PASSÉ	TARIF FORFAITAIRE TOTAL PROPOSÉ
<p>Déplacements sur les lieux</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
<p>Prise de mesures conservatoires</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
<p>Assistance aux mesures d'expertise</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
<p>Suivi du dossier auprès de l'assureur</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par horaire TTC prévu au point 3.

### 3.3 PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX ÉTUDES TECHNIQUES

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

### 3.4 PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET AUX CONTENTIEUX (HORS FRAIS DE RECOUVREMENT)

	AU TEMPS PASSÉ	TARIF FORFAITAIRE TOTAL PROPOSÉ
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____€ TTC

## 4. TARIFICATION PRATIQUÉE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 54,00 € TTC

Relance après mise en demeure : 44,00 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Établissement de l'état daté : 380,00 € TTC (Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

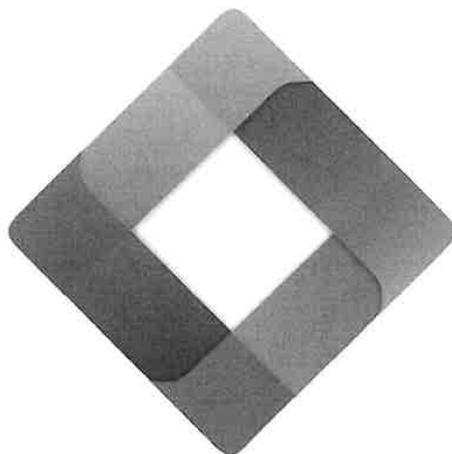
Opposition sur mutation : 235,00 € TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Établissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : Forfait / lot principal (avec un minimum de 390,00 € TTC et un maximum de 3000,00 € TTC) de 33,33 € HT soit 40,00 € TTC. Compte tenu du nombre de lots principaux (30) le montant forfaitaire est de 1000,00 € HT soit 1200,00 € TTC.

*(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret no 67-223 du 17 mars 1967)*

# ***CONTRAT DE SYNDIC***



# mysyndic

Disponibilité | Réactivité | Transparence

**15 Rue Lacharrière - 75011 Paris**

**Tel : 01 85 08 33 85**

*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. (Loi ALUR)*

**ENTRE LES SOUSSIGNES PARTIES :**

**Le syndicat des copropriétaires**

Le Syndicat des Copropriétaires sis à l'adresse suivante : 28 rue du Charolais 75012 Paris

Numéro d'immatriculation :

Représenté pour le présent contrat par M/Mme \_\_\_\_\_, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du ...../...../2025.

**D'UNE PART, ET**

**Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du ...../...../2025**

Le cabinet **MY SYNDIC**, dont les bureaux sont situés au 15 rue Lacharrière 75011 Paris et le siège social situé au 15 rue Lacharrière 75011 Paris.

La société LGV SAS ayant pour nom commercial **MY SYNDIC**, au capital de **40 000 Euros**, est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le N° 750 095 416, représenté par son président **Monsieur DE MONTIGNY Camille**.

Le cabinet **MY 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 :

Le cabinet **MY SYNDIC** bénéficie de la carte professionnelle délivré par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris N°CPI 7501 2018 000 036 662.

Assuré pour sa garantie financière pour un montant de **12 000 000 Euros** dans le cadre d'un contrat portant les références SP 29 303 en date du 5 avril 2012, auprès de la société SO.CA.F 26 Avenue de Suffren, 75015 Paris (tel : 01 44 49 19 50).

Assuré pour sa Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) pour un montant de **1 000 000 Euros** dans le cadre d'un contrat groupe SO.CA.F (Suffren Assurance Associés) portant les références n° 105708080 auprès de la compagnie COVEA RISKS sis 19-21 allées de L'Europe, 92616 Clichy Cedex, (tel : 01 70 64 41 70).

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

**D'AUTRE PART,**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE 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 :

Page 2

## **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        mois <sup>(1)</sup> et **il n'est pas renouvelable par tacite reconduction !**  
Il commencera le        pour se terminer le        .<sup>(2)</sup>

Le mandat du cabinet My Syndic sera soumis chaque année au vote de l'Assemblée Générale qui décidera de sa reconduction.

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

<sup>(2)</sup> 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. RESILIATION DU CONTRAT A 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)<sup>3</sup>.

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. 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 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

## **6. FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ**

### **6.1. LA FICHE SYNTHETIQUE DE 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.

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 : 15 € par jour de retard, 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 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 15 € par jour de retard, 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 9 h à 18 h.
- Le mardi de 9 h 30 à 18 h.
- Le mercredi de 9 h à 18 h.
- Le jeudi de 9 h à 18 h.
- Le vendredi de 9 h à 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 téléphonique :**

- Le lundi de 9 h30 à 12H00 et de 14h00 à 16 h30.
- Le mardi de 9 h30 à 12H00.
- Le mercredi de 9 h30 à 12H00 et de 14h00 à 16 h30.
- Le jeudi de 9 h30 à 12H00 et de 14h00 à 16 h30.
- Le vendredi de 9 h30 à 12h00

**Astreinte le soir, le week-end et les jours fériés pour les urgences uniquement (dégâts des eaux, incendie, acte de vandalisme etc. ...) sur nos téléphones portables,**

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**7.1. LE FORFAIT**

**7.1.1. CONTENU DU FORFAIT**

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de :

- **2 visites (réunion)** et vérifications périodiques de la copropriété, **d'une durée minimum d'une heure**, avec rédaction d'un rapport et en présence d'un membre du conseil syndical.
- 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. PRÉCISIONS CONCERNANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures (17 heures le vendredi), par le syndic ou un ou plusieurs préposé(s). En dehors de cette plage horaire facturation à la vacation horaire.

### **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 :

NEANT

### **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,
- 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 :

<b>Désignation</b>	<b>HT</b>	<b>TTC *</b>
<b>Honoraire de gestion</b>	6 300 €	7 560 €
<b>Gestion de la fiche de paye</b>		
<b>Total forfait Annuel</b>	6 300 €	7 560 €

\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA \*\* Les photocopies sont révisables en fonction du nombre de compte copropriétaires

Trésorerie déposée obligatoirement sur **un compte séparé ouvert au nom de la copropriété**

Cette rémunération est payable par trimestre d'avance, au premier jour de chaque trimestre

Elle peut être révisée chaque année à la date du renouvellement du mandat selon les modalités suivantes : voté en assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires est dispensé de l'ensemble des frais de gestion du compte bancaire (hors incident : agios, chèque impayé, prélèvement rejeté, etc.). Les frais bancaires seront alors facturés par la banque et non par le syndic.

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 :

- 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 :

- 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 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 est calculée :

- Soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

<b>EN HEURES OUVRABLES</b>	<b>HT</b>	<b>TVA</b>	<b>TTC</b>
SYNDIC (VOTRE GESTIONNAIRE DE COPROPRIETE)	125,00 €	20,00€	150,00 €
<b>EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES</b>			
SYNDIC (VOTRE GESTIONNAIRE DE COPROPRIETE)	150,00 €	25,00 €	180,00 €

*\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA*

- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée extraordinaire supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures	Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 500,40€TTC (+6€TTC par compte copropriétaire)

L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Vacation horaire définie au point 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec 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	Vacation horaire définie au point 7.2.1

*\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi*

### **7.2.3. PRESTATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
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, <b>de confier ces prestations au syndic</b>	Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale

### **7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATÉRIELLE RELATIVES AUX SINISTRES**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION convenues</b>
Les déplacements sur les lieux	Vacation horaire définie au 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Vacation horaire définie au 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation horaire définie au 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation horaire définie au 7.2.1

*\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi*

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées : majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 150€ TTC ou 180 € TTC\* après 18 heures.

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.

*\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi*

### **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). Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques. 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 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	36,00€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)	250,08€TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation horaire définie au 7.2.1

*\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi*

**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	Vacation horaire définie au point 7.2.1

La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Prix forfaitaire part lots principaux et par mois de reprise de <b>6€TTC</b>
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	Vacation horaire définie au point 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	Vacation horaire définie au point 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation horaire définie au point 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	255€TTC

\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi

### **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 et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

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	36€TTC
	Relance après mise en demeure	Inclus
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	Vacation horaire définie au point 7.2.1
	Frais de constitution d'hypothèque	Vacation horaire définie au point 7.2.1
	Frais de mainlevée d'hypothèque	Vacation horaire définie au point 7.2.1
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	Vacation horaire définie au point 7.2.1

	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Vacation horaire définie au point 7.2.1
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation horaire définie au point 7.2.1
9.2. <b>Frais et honoraires</b> liés aux mutations	Établissement de l'état daté	380,00 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	Vacation horaire définie au point 7.2.1
9.3 <b>Frais</b> de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	15,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	15,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation ;	15,00 € 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).	15,00 € 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)	Établissement 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).	Vacation horaire définie au point 7.2.1

\*TVA selon le taux en vigueur et variable en fonction de la TVA / \*\*\*\*\* 17 heures le vendredi

## 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.

## **11. REDDITION DE COMPTE**

La reddition des comptes interviendra tous les ans à la date arrêtée le : **31 décembre**

## **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 Syndicat des Copropriétaires : à l'immeuble,
- Pour le Syndic : en ses bureaux.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ...../...../2025 à Paris.

**Pour le Syndicat**

**Pour le Syndic :**

Camille de Montigny

En qualité de président

*Ce contrat de syndic est édité en deux exemplaires originaux dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat des copropriétaires, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du code civil.*

## 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.	

PRESTATIONS	DÉTAILS	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965
		b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005
		c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10
	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	
	c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie	
	d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé	
	e) Appels sur régularisations de charge	
	f) Appels des cotisations du fonds de travaux.	
III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires	
b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure		
c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat		
d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires		
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.	

PRESTATIONS	DÉTAILS	
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.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété 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) c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	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) b) Transmission des archives au syndic successeur c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur 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).

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

**ANNEXE 2 : LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE**

<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
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 an
	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.

**Les Plus My Syndic : un vrai service Premium**

- *Astreinte le soir, le week-end et les jours fériés pour les urgences uniquement (dégâts des eaux, incendie, acte de vandalisme etc. ...),*
- *Les factures en ligne uniquement pour le conseil syndical*
- *Nos gestionnaires ne gèrent pas plus de 40 immeubles chacun,*
- *Tous nos immeubles sont en compte bancaire séparé.*