



C.L.D IMMOBILIER

7, avenue de l'Orme à Martin

91023 EVRY Cedex COURCOURONNES

RC Corbeil B 328 899 901

Carte Professionnelle CPI 9101 2016 000 008 247 CCI de
L'ESSONNE

Garantie LLOYD'S SEGAP PARIS 7^{ème}

☎ 01 60 79 09 80 - 📠 : 01.60.79.85.86

Du Lundi au Vendredi de 9h à 12 h 00
Sauf le mercredi

PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Immeuble 0940

PLACE DES FETES
25/29 RUE DES LILAS
75019 PARIS



L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE Jeudi 13 Juin 2019 à 18h30,

Les copropriétaires de l'immeuble :

**PLACE DES FETES
25/29 RUE DES LILAS
75019 PARIS**

Se sont réunis :

**LOCAL DE L'UNCCAS - 1er
étage
11 Rue Louise Thuliez
75019 PARIS**

Sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic dans les délais impartis. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les membres présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

1 ELECTION DU BUREAU Majorité de l'article 24

1-1 Election du président

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

Monsieur CHARPENTIER

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188 Voix 'POUR' (106)

0/5188 Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

1-2 Election des scrutateurs Majorité de l'article 24

1-2/A Election d'un scrutateur

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

Madame VILLIAUME

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)

0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

1-2/B Election d'un scrutateur

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

Monsieur VECCHIOLI

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)

0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

1-3 Election du secrétaire

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire de séance :

Monsieur GONÇALVES représentant le Cabinet CLD IMMOBILIER.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)

0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence qu'il certifie exacte que :

Sont PRESENTS ou REPRESENTES

Mme DELECROIX-DUCROCQ (49) Mr Mme ALVAREZ JOSE (60) Mr Mme ALVES BERNARD représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (64) Mlle AMAR ESTELLE (46) Mme AMIRI-AFRIT OUAHIBA représenté par GAZQUEZ CLAUDINE (58) Mr Mme ARMAL DOMINIQUE - NAMTHI THI (42) Mme ARSLANIAN ARAKEL représenté par CHARPENTIER CLAUDE (41) Mr Mme ATLAN BERNARD représenté par CHARPENTIER CLAUDE (46) Mr BAGOT HERVE (25) Mlle BASTIEN ANNIE représenté par SCI LELONG (27) Mr MII BAUDET, ROBERT représenté par M. SCHERMAN Matthieu et Mlle PIC (113) Mr MII BAUDRAIS - LE LOUET (58) Mr Mme BAUER ANDRE représenté par MENDES MICHEL (24) Mr Mme BEFFARA CLAUDE (68) Mr Mme BEHAR CHRISTIAN représenté par CHARPENTIER CLAUDE (2) Mr Mme BENGHIAT MARC représenté par TSE CHEE-KEUNG (60) Mr Mme BESSET JEAN représenté par CHARPENTIER CLAUDE (38) Mr BOEHRER ARNAUD (37) Mr Mme BOUCHIGNY JULIEN représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (65) Mr BOUIGUEROURENE ANDRE représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (28) Mr BOURQUIN CHRISTIAN représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (37) Mme BRETELLE MONIQUE (46) Mr CHAHBANE ABDEL TIF (51) Mr Mme CHARPENTIER CLAUDE (49) Mr Mme CHEN CHANG TONG représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (45) Mr Mme CHEVALIER GUY représenté par VANCAPPEL MICHEL (20) Mr MII COUVREUX RONDAT représenté par CHARPENTIER CLAUDE (40) Mme DAL CORTIVO NADINE représenté par CHARPENTIER CLAUDE (39) Mme DUBOIS EVELYNE (47) Mr MII DUCROQUET - LE CORFF représenté par CHARPENTIER CLAUDE (57) Mr

Mme DUFOUR - LE NY représenté par VANCAPPEL MICHEL (40) Mr DUMANS JEAN-LOUIS représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (46) Mr Mme DURAND GERARD (62) Mr Mme ELMALEM ALBERT représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (60) Mr Mme ENNUYER B. & MARQUIER T. représenté par TAQUET MICHEL (63) Mr FILIPPI FRANCOIS représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (31) S.C.P FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME représenté par DELECROIX-DUCROCQ (488) Mr Mme FRANCO HENRI représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (3) Mr Mme FUSCIARDI - NEDELEC (47) Mr Mme GABARD - BOURRIEU (46) Mrs GALAN VALDES, PHAM (36) Mmes GASNIER - EL-KHANI (60) Mlle GASNIER LISE (2) Mme GAZQUEZ CLAUDINE (42) Mr Mme GEDERLINI HORACIO (30) Mlle GIBAUT STEPHANIE (48) Mlle GOSSELIN LOUISE représenté par CHARPENTIER CLAUDE (2) Mme GRALL MONIQUE représenté par TAQUET MICHEL (50) Mr Mme GRASSIE JEAN-JACQUES représenté par CHARPENTIER CLAUDE (46) Mr Mme GUILLEMIN représenté par CHARPENTIER CLAUDE (42) Mme GUISSI RADHIA (43) Mr Mme HU SANZHOU représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (46) Mme JEANNEL CAROLINE représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (47) Mlle JEMNI HALIMA représenté par CHARPENTIER CLAUDE (65) Mme KAZANDJIAN MARTINE (2) Mr Mme KLING DIDIER (66) Mr MII KOUKLAKIS, REGINAULT représenté par MENDES MICHEL (45) Mme LEMOTHEUX CLAUDINE représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (39) Mr LEVY MICHEL représenté par ZULBATI-PETRILLO / AYACHE (49) Mlle LIMIDO FREDERIQUE représenté par SCI LELONG (46) Mr Mme LIN GUOLONG représenté par MENDES MICHEL (53) Mr LOISON JEAN (41) Mr LOMET MICHEL représenté par MENDES MICHEL (42) Mme LORENZEN MONIQUE représenté par MENDES MICHEL (44) Mr LUGUERN YANN représenté par SCI LELONG (30) Ste MACHANARMA (40) Mr Mme MADAR JEAN-LOUIS représenté par VANCAPPEL MICHEL (67) Mme MARNAS PASCALE DOMINIQUE représenté par TAQUET MICHEL (45) Mr Mme MARTIN GERALD représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (3) Mme MARTIN JOSYANE représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (33) Mme MARTINAT ELIANE représenté par M. TREMBLAY Bernard (44) Mr Mme MATSUSHITA ISAO (61) Mr Mme MENDES MICHEL (62) Mme MERLE CHRISTINE représenté par TAQUET MICHEL (40) Mr Mme MILVAQUE ROBERT représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (9) Mr Mme NEGARI NAMEGHI IRAJ représenté par CHARPENTIER CLAUDE (43) Mr Mme NICOLAS CHRISTIAN (59) Mme NIVAUT LAURENCE représenté par GALAN VALDES, PHAM (63) Mr OBERSON CHRISTOPHE représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (31) Mlle PILLA ADELINIE représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (58) Mr Mme RAJCHENBACH MICHEL représenté par TSE CHEE-KEUNG (29) Mr Mme RAPOPORT PATRICK représenté par VANCAPPEL MICHEL (42) Mr RONDAT JACQUES représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (35) Mme ROSSOL KRZYSTYNA (35) Mr Mme RUIZ NAVARRETE - VERON (42) Mr Mme SALMON JACQUES représenté par VANCAPPEL MICHEL (31) Ste SCI LELONG (67) Mme SEBBAN EVELYNE représenté par CHARPENTIER CLAUDE (25) Mr SEBBAN PERES représenté par VANCAPPEL MICHEL (38) Mme TAILLE FABIENNE représenté par DURAND GERARD (44) MAD TAQUET (64) Mr TAQUET MICHEL (53) Mr THERIN MICHEL représenté par SCI LELONG (61) Mr Mme TSE CHEE-KEUNG (65) Mme TURNER MARIE CECILE (25) Mlle VANCANEGHEM GISELE représenté par CHARPENTIER CLAUDE (41) Mr Mme VANCAPPEL MICHEL (49) Mr Mme VECCHIOLI DOMINIQUE (66) Mme VERMEERSCH GENEVIEVE (66) Mr Mme VIGIER JEAN représenté par VERMEERSCH GENEVIEVE (65) Mlle VILLIAUME DOMINIQUE (41) Mlle VIOLLET PASCALE représenté par CHARPENTIER CLAUDE (31) Mr Mme WOO HERVE représenté par VILLIAUME DOMINIQUE (61) Mme ZEKRY MICHELINE représenté par DUBOIS EVELYNE (66) Mr Mme ZHOU HANGU représenté par VECCHIOLI DOMINIQUE (62) Mmes ZULBATI-PETRILLO / AYACHE (42)

Soit 106 copropriétaires totalisant 5188/10000 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Mr ABITAN BENJAMIN (36) Mr Mme ACHOUR ELIE & FRANCOISE (33) Mr Mme ADDOU MOHAMED (4) Mr ANDRIBET RAPHAEL (34) Mme ANIS ANNIE (41) Mr ANIS WILLIAM (26) Crts ANTER (2) Mme ARENE CAROLINE (2) Mr Mme ARIBAUD MICHEL (2) Mlle ARNAUD SIMONE (2) Mme ARNUEL MARIE (2) Indiv. BAO (45) Mlle BARBARET CLAIRE (16) Mr BEAUJOLIN LUCAS (30) Mr BENCHEIKH KAMEL (48) Mr Mme BERTRAND - TESTARD (2) Mlle BIEGER (2) Mr Mme BLANCHET JACQUES (2) SARL BLEINES (41) Indiv. BLUM (4) Mme BORDERIAU NICOLE (2) Mr Mme BOURGUIGNON (3) Mr Mme BROZEK / BOYER (63) S.C.I. BVPLM (48) Mme CAPOCCIA HELOISE (28) Mr CARREIRA JEAN-PIERRE (26) Succ. CASCAROSA (2) Mme CAYET EUGENIE (43) Ste CEBEMAX (4) Ste CENIMO (32) Mr CHALARON GUILLAUME (36) Mr Mme CHAN KING (63) Mr MII CHAUVIN EMMANUEL, GUYON EL (66) Mr Mme CHEN BANGLONG (32) Mr Mme CHEN CHANGHAN (65) Mr Mme CHEN JIAN

XIANG (50) MlleMm CHEN JING, CHEN ALICE, HONG SU (2) Mr CHIGNON JEAN-CLAUDE (2) Mme CLAEYS DANIELLE (43) Mr CLEMENT FRANCOIS (32) Mme COSTE VALERIE (2) Mlle COUPPEY NATHALIE (64) Mr CREPIN PIARRECH (39) Mme CRESPEAU DEBORAH (25) Mr Mme DAHAN MICHAEL (65) Mlle DARIOT SARA (2) Mr Mme DE GIROLAMO REYNALD NICOL (45) Mme DECLERCQ MONIQUE (4) Mr DEFACHEL NICOLAS (35) Mr DESBAT GUY (2) Mr Mme DEVAUX PHILIPPE (3) Mr Mme DEVOULON JEAN-MICHEL (12) Mr Mme DING XIAN (45) Indiv. DJIAN DAZIN (61) Mr Mme DJOUDAD MOURAD (45) Mr DORISON ALAIN (2) Mme DU CAUZE DE NAZELLE ANNA (2) Mme DUCHESNE SIMONE (30) Mlle DUPUIS CLAIRE (45) Mme EICHEL HELENE (64) Mr MII EL KHODRI - KITA (45) Mr Mme EMERY JEAN-LOUIS (4) Mr Mme ESTOURNES DOMINIQUE (30) Mlle FEDAOUCHE ZORRA (46) Mr Mme FINAND - PUTDEE (3) Mr Mme FITOUSSI PATRICK (4) Mr Mme FOOTTIT WILLIAM (2) Mme FOREST LUCETTE (29) Mr Mme FRENOY , DELPLANQUE (2) Mr FRENOY GILLES (65) Mr Mme FU SUIDI (46) Mr GALLET VICTOR (33) Mr Mme GARRO JACK (4) Ste GECINA (5) Mr Mme GENET LAURENT & VOAHANGY (42) Mme GENTIL CATHERINE (2) Crts GIAMARI (3) Mr Mme GOPALA KRISHMAN-BAILEY (62) Mr Mme GOUBET - STURACCI (34) Mr GRANDJEAN PAUL (5) Mr MII GUERIN GERARD ET JOSSELYN (2) Mr MII HAMMACHE ABD-NOUR,NASSER,LILA (44) Mr Mme HANI MOHAMED (3) Mr Mme HERODE JEAN-LUC (41) Mr MII HERREROS PATRICE (3) Mr HERVE THIERRY (49) Mr Mme HERVIEU MAURICE (4) Mr Mme HINAWI MOHAMED (2) Mr HO-VAN-TRUC THIBAUT (29) Mr Mme HONGA ISSON ISAAC (48) Mr Mme HU YUNFEI (40) Mr Mme HU, YANG (46) Mlle HURION MARIE-CLAUDE (2) S.C.I. INVEST PROFITS (2) Mr Mme JANIK STANISLAS (24) Mr JEUDY JEAN-YVES (4) Mr JIN HUAPIN (2) Mr Mme JIN QUAN FU (39) Mr KHIN PENG YONG (35) Mr Mme KITA AKIRA (2) Mr Mme LABAT CARLOS (61) Ste LABEAUME2013 (3) Mr Mme LACHARTRE ALAIN (2) Mme LAKDAR SDIRI LEILA (32) Mr Mme LE BOURHIS PATRICK (4) Mr LEGRET-MALARME THIERRY (36) S.C.I. LES CAMINS (20) Mr LIN JIASHUN (49) Mr Mme LIN KELONG (41) Mr Mme LOCHE BERNARD (3) Mme LUONG MIVA (2) Mme LUTAUD ANNIE (5) Mr Mme LYSTIG MARC (78) Indiv. M.XU SHENG YAN,MLE HE, M.MME XU (48) Mme MA BINGBING (30) Indiv. MADANI (57) Mme MAIERON MARIA (44) Mr MII MAILLES, RIOUFOL (3) Mr Mme MALAMAS ANDRE JACQUELINE (2) Mme MARRE EMILIE (66) Mr MII MASSARD PIERRE,PORTE VALE (67) Mlle MERAH MYRIAM (27) Mme MERLAUD MARIE-JEANNE (59) Mlle MILVAQUE ISABELLE (5) Mlle MORESMAU MARIE (4) Mr MOUZON LUC (41) Mlle MULOT FLORETTE (2) Mr Mme NAKACHE CHARLEY (30) Mme NARDIN CATHERINE (10) Mr Mme NOURELLAHI-ZHOU (3) S.C.I. OLIJO (33) Mr ORIZET FRANCOIS (2) Mr PAIVANDI SAEED (47) Mr Mme PARIENTE JONATHAN (55) Mr PETIT JEAN FRANCOIS (46) Mme PHILIPPE ANNE-MARIE (43) Mr PICQ DIDIER (3) Mr PIERRE WILLIAM (2) Mr PITSCH HANS-WERNER (3) Mr PITTI LIONEL (2) Mr POISSON JEAN-PIERRE (4) Mr PONTES SERGE (2) Mme POTTIER JACQUELINE (1) Mr POUCHAIN GUILLAUME (30) Mr POULAIN BERNARD (48) Mr Mme PRADEL FRANCOIS (2) Indiv. PRAGOUT (2) Mr Mme RAYMOND SERGE (47) Mr RAZGUI FAOUZI (39) Mlle REGNARD CECILE (35) Mr Mme REJICHI (4) Indiv. RICA (2) Mlle RICOME SYLVIE (35) Mr ROCHAS ROMAIN (2) Mr ROCHAS ROMAIN (2) Mr Mme ROLLAND PHILIPPE (45) Mme ROSADO LAURENCE (2) Mr Mme RUSSOTTO ANGELO ** (68) Mr Mme SAADOUN LEON (69) S.C.I. SCI LES LILAS (38) S.C.I. SCI LES TROIS M (43) Mr Mme SEBBAN JEAN (60) Mr Mme SEBBAN ROGER (35) Mr SEROT CHRISTOPHE (34) Mr SFEZ GERARD (12) Mr Mme SHAO ZUOXING, MR SHAO LAURENT (50) Mr Mme SILLAS JOSEPH (2) Mr Mms SOLANS, FLEURET-LABAYLE (44) Mr Mme SOMOULAYLAK PIERRE (49) Mlle STANKIC SLAVICA (42) Mr SUCHORSKI (3) Mr TAKOUCHIHT FARID (49) Mme TECHY MARIE (39) Mr THAI MINH (39) Mr MII THOMAS JEAN-MARC,MAROUCHE (31) Mr Mme VANDROT PHILIPPE (4) Mr Mme VINCENT JEAN (3) Mlle WANG BINBIN (33) Mr WELARATNE SUSIL (2) Mr Mme WENG WANGUO (43) Mr Mme XIA XIAOBAO (49) Mr Mme ZHAN YUEDONG (60) Mr Mme ZHAN YUEDONG (2) Mr MII ZHENG,LIN CHENGDONG (42)

Soit 184 copropriétaires totalisant 4812/10000 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

RECAPITULATIF

106 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5188 Voix

184 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4812 Voix

Soit 290 copropriétaires pour 10000 Voix

Le président ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour suivant :

- 1 ELECTION DU BUREAU Majorité de l'article 24
- 1-1 Election du président Majorité de l'article 24
- 1-2 Election des scrutateurs Majorité de l'article 24
- 1-3 Election du secrétaire Majorité de l'article 24
- 2 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE. Majorité de l'article 24
- 3 FORFAIT CHAUFFAGE. Majorité de l'article 24.
- 4 QUITUS AU SYNDIC. Majorité de l'article 24
- 5 BUDGET 2020. Majorité de l'article 24
- 6 BUDGET HORS FONCTIONNEMENT. Article 24
- 7 ADHESION A L'ASL
- 8 ELECTION DU SYNDIC CLD IMMOBILIER. Majorité de l'article 25
- 9 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL. Majorité de l'article 25
- 10 FONDS TRAVAUX. Majorité de l'article 25
- 11 COMPTEURS D'EAUX. Majorité de l'article 24
- 12 RAVALEMENT FACADE DE L'ENTREE. Majorité de l'article 25
- 13 PROJET AMENAGEMENT DE L'ENTREE. Majorité de l'article 25
- 14 CHOIX DU CONTRAT GAZ.
- 15 CHOIX DU PRESTATAIRE DE CHAUFFAGE. Majorité de l'article 24
- 16 INFORMATION : LISTE DE DISCUSSION ENTRE RESIDENTS
- 17 INSTALLATION DE NICHOURS A MOINEAUX.
- 18 AUTORISATION A DONNER AUX SERVICES DE POLICE. Majorité de l'article 25
- 19 QUESTIONS DIVERSES

Les résolutions suivantes sont mises au vote :

2 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE. Majorité de l'article 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré, approuve dans sa teneur, forme et imputations les comptes du Syndicat des Copropriétaires arrêtés à la somme de 791.159,51 € au 31/12/2018, le solde de trésorerie disponible de 48.554,62 € au 31/12/2018, et les fonds placés de 143.308,47 € au 31/12/2018.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)
0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

3 FORFAIT CHAUFFAGE. Majorité de l'article 24.

Lors de l'assemblée générale du 12 juin 2018 il avait été décidé d'appliquer un forfait de chauffage équivalent à la consommation la plus forte d'un appartement équivalent.

La société ISTA qui nous fournit et calcule la consommation individuelle de chauffage de chacun ne peut pas mettre en application ce forfait.

Il est donc décidé d'appliquer le mode de calcul transmis par la société soit :

Total des consommations X tantièmes du logement / surface du logement

total des tantièmes

Un coefficient de 1,5 sera rajouté à ce forfait et sera révisable tous les ans.

Il est demandé de vérifier la formule auprès du prestataire.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)
0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

4 QUITUS AU SYNDIC. Majorité de l'article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic sur sa gestion pour l'exercice arrêté au 31/12/2018.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188.....Voix 'POUR' (106)
0/5188.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

5 BUDGET 2020. Majorité de l'article 24

L'assemblée générale décide la modification de certains postes sur le budget prévisionnel 2020 :

- Moins 10.000,00 € sur le compte 603000, ce qui le ramène à 166.000,00 €
- Moins 10.000,00 € sur le compte 614000, ce qui le ramène à 192.090,00 €
- Moins 7.000,00 € sur le compte 634000, ce qui ramène à 36.125,00 €
- Plus 27.000,00 € sur le compte 615000, ce qui le ramène à 65.000,00 €.

L'assemblée générale adopte le budget prévisionnel 2020 à la somme de 784 000,00 €.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188 Voix 'POUR' (106)

0/5188 Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

6 BUDGET HORS FONCTIONNEMENT. Article 24

Ce budget est inclus dans le budget de fonctionnement.

Il s'agit des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes :

- Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.
- Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.

Les honoraires de syndic seront établis suivant la grille ci-après. Ils seront confirmés par le conseil syndical en fonction des travaux à réaliser.

- 2,5 % HT pour le suivi administratif & financier au-dessus de 1.500,00 € HT
- 2,5 % HT pour le suivi technique au-dessus de 1.500,00 € HT

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/5188 Voix 'POUR' (106)

0/5188 Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

14 CHOIX DU CONTRAT GAZ.

Actuellement le prix du gaz est fait directement par le prestataire au titre du contrat en P1.

La cible de consommation par chaufferie est de 1697 Mwh pour 2370 DJU.

Le prix du gaz est indexé et révisé annuellement en fonction d'un indice de révision donné par le distributeur du gaz.

Le prix fixe permet de maîtriser le budget pendant 2 ou 3 ans sans risque par rapport aux évolutions du prix du marché de l'énergie.

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat P1 indexé pour la gestion du gaz.

La fourniture du gaz sera effectuée dans un cadre réglementé, indexé et révisable annuellement en fonction d'un indice de révision donné par le distributeur.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme ARSLANIAN ARAKEL (41) Mr Mme GRASSIE JEAN-JACQUES (46) Mme LEMOTHEUX
CLAUDINE (39)

Récapitulatif du vote

5062/5188 Voix 'POUR' (103)

126/5188 Voix 'CONTRE' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ des voix des présents ou représentés

15 CHOIX DU PRESTATAIRE DE CHAUFFAGE. Majorité de l'article 24

Le contrat de la société COFELY (ENGIE) arrive à son terme le 30 septembre 2019.

Le cabinet GIFFARD, ingénieur thermicien de la copropriété, a été missionné pour lancer un appel d'offres.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de souscrire un contrat P1, P2, P3 et P4, pour une durée de 10 ans à partir du 1er Octobre 2019 avec l'entreprise PROCHALOR.

Le montant du contrat pour le Bâtiment A est de 109.094,64 € pour le P1/P2/P3/P4 pour la première année.

Bâtiment A :

- P1 = 77.061,52 €
- P2 = 9.840,32 €
- P3 = 3.908,80 €
- P4 – 1 = 12.840,59 €
- P4 – 2 = 5.443,42 €
- La consommation d'eau chaude sanitaire est de 3.200 m3.

109.094,65 €

Le montant du contrat pour le Bâtiment B est de 104.673,62 € pour le P1/P2/P3/P4 pour la première année.

Bâtiment B :

- P1 = 74.839,84 €
- P2 = 9.840,32 €
- P3 = 3.678,08 €
- P4 – 1 = 10.871,96 €
- P4 – 2 = 5.443,42 €
- La consommation d'eau chaude sanitaire est de 2.800 m3.

104.673,62 €

Dans le cadre du contrat P4-1 et P4-2, des travaux de modernisation et de mise aux normes seront effectués par la société PROCHALOR pour un montant de :

- Bâtiment A : 107.582,50 € HT
- Bâtiment B : 120.563,50 € HT.

La maîtrise d'œuvre sera faite par le Cabinet GIFFARD, les honoraires du suivi des travaux seront de 8,5 % sur le montant HT. Ils seront financés sur les exercices 2019 et 2020, le taux de tva est de 10 % pour la maîtrise d'œuvre soit :

- Bâtiment A : 10.247,90 € HT
- Bâtiment B : 9.144,51 € HT.

Les honoraires de syndic seront de :

- 2 % pour le suivi technique des travaux
- 2 % pour le suivi administratif et financier

Le pourcentage est calculé sur le montant HT des travaux facturés sur les exercices 2019 et 2020, le taux de tva est de 20 % :

- Bâtiment A : 4.822,54 € HT
- Bâtiment B : 4.303,30 € HT.

Selon le rapport joint à la convocation.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mr Mme ENNUYER B. & MARQUIER T. (63) Mme GRALL MONIQUE (50) Mme MARNAS PASCALE DOMINIQUE (45) Mme MERLE CHRISTINE (40) MAD TAQUET (64) Mr TAQUET MICHEL (53)

Récapitulatif du vote

4873/5188Voix 'POUR' (100)
315/5188Voix 'CONTRE' (6)

Cette résolution est ADOPTEE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

7 ADHESION A L'ASL

RAPPEL DE NOTRE NOTE DU 10 JANVIER 2019 :

Nous nous permettons de revenir vers vous concernant l'Association Syndicale Libre BELLEVUE LILAS, et vous rappelons que dans le règlement de copropriété de 1994 il est précisé que la société SEFIMEG et SMB s'obligent à établir si nécessaire un cahier des charges et des statuts de l'ASL.

La gestion de la copropriété et de la voie souterraine n'a pas eu besoin de faire recours à la rédaction des statuts jusqu'à l'arrivée de la SCI BEZONS.

Lors de son arrivée la SCI BEZONS a refusé de régler sa contribution de charges.

Dans le cadre de cette procédure qui opposait la SCI BEZONS et le Syndicat des Copropriétaires, la signature des statuts de l'ASL a été régularisée en date du 12 septembre 2017.

Ces statuts ont été enregistrés au service de publicité foncière de Paris 11 en date du 2 octobre 2017 et sont à votre disposition sur le site extranet de votre copropriété.

Comme nous vous l'avons indiqué lors de l'assemblée générale du 12 juin 2018 en résolution n°10 (voir texte ci-dessous), l'ensemble des litiges avec cette société a été réglé :

"le syndic informe l'assemblée générale qu'un protocole d'accord a été signé avec la SCI CAMPUS BELLEVUE 20 qui vient aux droits de la SCI BEZONS, conformément à la résolution n°14 de l'assemblée générale du 6 juin 2012, afin de régler l'ensemble des litiges avec cette société."

En date du 12 décembre 2018 nous avons reçu de la part de Monsieur le Préfet une demande d'adhésion individuelle de l'ASL, que chaque copropriétaire de la résidence Place des Fêtes doit remplir.

A ce jour certains copropriétaires n'ont toujours pas renvoyés leur bulletin d'adhésion et leur demandons de bien vouloir nous le retourner.

8 ELECTION DU SYNDIC CLD IMMOBILIER. Majorité de l'article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le cabinet CLD IMMOBILIER pour une durée de 3 ans.

Le mandat du syndic aura une prise d'effet au 01/07/2019 et prendra fin au 30/06/2022.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 38.675,00 € HT, soit 46.410,00 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable soit du 01/01/2019 au 31/12/2019 (honoraires fixes sur 3 ans).

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale désigne Monsieur CHARPENTIER, en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté à cette présente réunion.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme AMIRI-AFRIT OUAHIBA (58) Mr Mme BENGHIAT MARC (60) Mr Mme DURAND GERARD (62)
Mr Mme ENNUYER B. & MARQUIER T. (63) Mrs GALAN VALDES, PHAM (36) Mlle GIBAUT
STEPHANIE (48) Mme GRALL MONIQUE (50) Mr Mme KLING DIDIER (66) Mr LEVY MICHEL (49)
Mme MARNAS PASCALE DOMINIQUE (45) Mme MERLE CHRISTINE (40) Mme NIVALT LAURENCE
(63) Mr Mme RAJCHENBACH MICHEL (29) Mme TAILLE FABIENNE (44) MAD TAQUET (64) Mr
TAQUET MICHEL (53) Mr Mme TSE CHEE-KEUNG (65) Mlle VANCANEGHEM GISELE (41) Mmes
ZULBATI-PETRILLO / AYACHE (42)

Se sont 'ABSTENUS'

Mmes GASNIER - EL-KHANI (60) Mlle GASNIER LISE (2)

Récapitulatif du vote

4148/10000.....Voix 'POUR' (85)
978/10000.....Voix 'CONTRE' (19)
62/10000.....Voix 'ABSTENTION' (2)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2^{ème} tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme AMIRI-AFRIT OUAHIBA (58) Mr Mme BENGHIAT MARC (60) Mr Mme DURAND GERARD (62)
Mr Mme ENNUYER B. & MARQUIER T. (63) Mrs GALAN VALDES, PHAM (36) Mmes GASNIER - EL-
KHANI (60) Mlle GASNIER LISE (2) Mlle GIBAUT STEPHANIE (48) Mme GRALL MONIQUE (50)
Mme GUISSI RADHIA (43) Mr Mme KLING DIDIER (66) Mr LEVY MICHEL (49) Mme MARNAS
PASCALE DOMINIQUE (45) Mme MERLE CHRISTINE (40) Mme NIVALT LAURENCE (63) Mr Mme
RAJCHENBACH MICHEL (29) Mme TAILLE FABIENNE (44) MAD TAQUET (64) Mr TAQUET
MICHEL (53) Mr Mme TSE CHEE-KEUNG (65) Mlle VANCANEGHEM GISELE (41) Mmes ZULBATI-
PETRILLO / AYACHE (42)

Récapitulatif du vote

4105/5188.....Voix 'POUR' (84)
1083/5188.....Voix 'CONTRE' (22)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

9 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL. Majorité de l'article 25

9/A Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Madame GASNIER

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

9/B Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Monsieur CHARPENTIER

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

9/C Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Monsieur VANCAPPEL

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

9/D Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Madame VERMEERSCH

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

9/E Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Monsieur VECCHIOLI

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

9/F Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans :

Madame VILLIAUME

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

10 FONDS TRAVAUX. Majorité de l'article 25

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux et de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant sera de 5% du budget annuel". (5% minimum obligatoire)

Ce fonds travaux est ré-ajustable tous les ans en fonction du montant du budget voté, et appelé le 1er jour de chaque trimestre.

- Les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le SDC lors de la cession d'un lot.
- Les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds travaux et de ses modalités de fonctionnement

L'assemblée générale décide de porter à 5 % du budget prévisionnel pour l'exercice 2020 soit un montant de 39.200,00 € pour l'année.

Cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges courantes et exigible à la même date.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000Voix 'POUR' (106)

0/10000Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

11 COMPTEURS D'EAUX. Majorité de l'article 24

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de changer les compteurs d'eau par la société VASILIA SERVICES en radio relevé, le prix du compteur est de 15,40 € TTC par an pour une durée de 10 ans. Une somme de 300,00 € TTC sera facturée par compteur non posé.

Assemblée générale décide de faire procéder au remplacement de l'ensemble des robinets d'arrêt et d'installer une bague anti-fraude et un clapet anti-retour. Le prix unitaire de ces équipements sont :

- 21,60 € TTC prix unitaire du robinet d'arrêt
- 7,20 € TTC prix unitaire du clapet anti-retour
- 0,00 € TTC prix unitaire de la bague anti-fraude.

Les honoraires du syndic seront de :

- 2 % HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif et financier,
- 2 % HT du montant HT des travaux pour le suivi technique.

Ces travaux seront financés par le fonds de travaux ALUR.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme GRALL MONIQUE (50) Mr Mme GRASSIE JEAN-JACQUES (46) Mme TAILLE FABIENNE (44)

Récapitulatif du vote

5048/5188 Voix 'POUR' (103)

140/5188 Voix 'CONTRE' (3)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

12 RAVALEMENT FACADE DE L'ENTREE. Majorité de l'article 25

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de reporter cette décision à la prochaine assemblée générale.

Elle demande qu'un projet global de rénovation des bâtiments soit présenté avec :

- Hall navette remplacement des portes
- Hall immeubles remplacement des portes
- Réfection des sols devant l'immeuble
- Réfection de la façade de l'entrée de l'immeuble au 25-29 rue des Lilas
- Remplacement des interphones avec badges.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Récapitulatif du vote

5188/10000 Voix 'POUR' (106)

0/10000 Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE de l'article 25

13 PROJET AMENAGEMENT DE L'ENTREE. Majorité de l'article 25

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale vote un schéma directeur en collaboration avec la Mairie afin de réaménager les entrées et sorties des véhicules, le passage des piétons, au niveau de la sortie de la voie souterraine et de la sortie du niveau -3.

Pour cela, elle débloque une enveloppe maximum de 10.000,00 € des budgets de fonctionnements de 2019 et 2020, soit 5.000,00 €.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mr Mme KLING DIDIER (66)

Récapitulatif du vote

5122/10000Voix 'POUR' (105)

66/10000Voix 'CONTRE' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE de l'article 25

16 INFORMATION : LISTE DE DISCUSSION ENTRE RESIDENTS

Une liste de discussion, utilisant le courrier électronique, existe depuis plus de dix ans. Grâce à cette liste, les résidents de la copropriété peuvent rapidement échanger sur le fonctionnement de la copropriété, approfondir certains sujets techniques, débattre ou demander des précisions sur les points en discussion pour l'assemblée générale – ces échanges contribuent à faciliter le déroulement de l'assemblée. Cette liste neutre et indépendante est gérée par Michel Taquet.

Si vous n'êtes pas encore abonné, il vous suffit d'envoyer un courriel à l'adresse 25ruedeslilas.paris@free.fr en indiquant votre nom et votre numéro de logement. Il est possible d'abonner plusieurs résidents d'un même logement. Chaque message comporte un lien pour se désabonner aisément.

17 INSTALLATION DE NICHOURS A MOINEAUX.

Afin de favoriser la réintroduction du moineau dans notre voisinage, nous proposons l'installation de 3 nichours - un par jardin entre immeubles.

Il s'agit de nichours proposés par la Ville de Paris:

<https://www.paris.fr/actualites/la-mairie-de-paris-vous-offre-des-nichours-pour-les-moineaux-5520>

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme ARSLANIAN ARAKEL (41) Mr Mme ATLAN BERNARD (46) Mr Mme BEHAR CHRISTIAN (2) Mr Mme BESSET JEAN (38) Mr BOEHRER ARNAUD (37) Mr BOURQUIN CHRISTIAN (37) Mr Mme CHARPENTIER CLAUDE (49) Mr Mme CHEN CHANG TONG (45) Mr MII COUVREUX RONDAT (40) Mme DAL CORTIVO NADINE (39) Mme DUBOIS EVELYNE (47) Mr MII DUCROQUET - LE CORFF (57) Mr Mme FRANCO HENRI (3) Mr Mme GEDERLINI HORACIO (30) Mlle GOSSELIN LOUISE (2) Mr Mme GRASSIE JEAN-JACQUES (46) Mr Mme GUILLEMIN (42) Mlle JEMNI HALIMA (65) Mr Mme MARTIN GERALD (3) Mme MARTIN JOSYANE (33) Mr Mme NEGARI NAMEGHI IRAJ (43) Mr OBERSON CHRISTOPHE (31) Mlle PILLA ADELIN (58) Mr RONDAT JACQUES (35) Mme SEBBAN EVELYNE (25) Mlle VANCANEGHEM GISELE (41) Mr Mme VECCHIOLI DOMINIQUE (66) Mlle VIOLLET PASCALE (31) Mme ZEKRY MICHELINE (66) Mr Mme ZHOU HANGU (62)

Récapitulatif du vote

4028/5188Voix 'POUR' (76)

1160/5188Voix 'CONTRE' (30)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

19 QUESTIONS DIVERSES

Demande de vérifier l'antenne FM de l'immeuble.

18 AUTORISATION A DONNER AUX SERVICES DE POLICE. Majorité de l'article 25

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise la Gendarmerie, la Police Nationale et Municipale de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

106/290 Présents ou Représentés soit 5188/10000

Ont voté 'CONTRE'

Mme GRALL MONIQUE (50)

Récapitulatif du vote

5138/10000Voix 'POUR' (105)

50/10000Voix 'CONTRE' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE de l'article 25

Article 42, deuxième alinéa, de la loi du 10 Juillet 1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendu jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

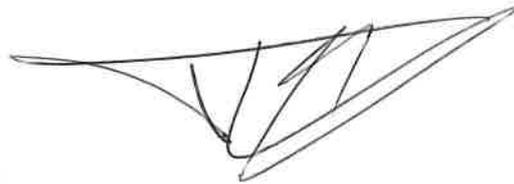
(Art.42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10/07/65, complété par la loi n°85-1470 du 31/12/85).

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

L'original de ce procès-verbal figure au registre des procès-verbaux des assemblées générales du syndicat des copropriétaires.

Cette copie est certifiée conforme à l'original, par Monsieur LAMBERT, administrateur de biens, qui signe la présente.

Philippe LAMBERT





C.L.D. IMMOBILIER
ADMINISTRATEUR DE BIENS
SYNDIC GERANT D'IMMEUBLES

CONTRAT TYPE DE SYNDIC (Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

(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 modifié par décision n° 390465 et 390491 du 5 octobre 2016 du Conseil d'Etat)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PLACE DES FETES sis à l'adresse suivante 25/29 RUE DES LILAS à PARIS 19ème

Numéro d'immatriculation AA0550467

Représenté pour le présent contrat par M./Mme (nom, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile n°54599953/00004 souscrit le 1/10/2014 auprès d'ALLIANZ EUROCOURTAGE

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 13 Juin 2019

(Rayer les mentions inutiles)

(Personne physique)

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

Exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro

et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La société (forme, dénomination sociale) SARL C.L.D. IMMOBILIER.....

Ayant son siège social à l'adresse suivante 7 Avenue de l'Orme à Martin, Courcouronnes, 91023 EVRY CEDEX.....

Représentée par Monsieur Philippe LAMBERT en qualité de gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Corbeil, sous le numéro B 328 899 901 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumises 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 numéro CPI 9101 2016 000.008.247, délivrée le 01/06/2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/1994 auprès du groupe SWISS LIFE N° WR 9.253.396.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 26/12/2002 auprès de LLOYD'S de Londres SEGAP, dont l'adresse est 11 Rue de Grenelle 75007 PARIS et pour un montant de 12.500.000,00 € pour la partie Syndic et de 500.000,00 € pour la partie Gestion Immobilière

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. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans (1).

Il prendra effet le 1er juillet 2019 et prendra fin le 30 juin 2021 (2).

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

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

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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) OBLIGATOIRE A PARTIR DU 31/12/2016 POUR LES COPROPRIETES DE PLUS DE 200 LOTS.

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

(préciser : lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités).

A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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

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 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le samedi : sans objet ;

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le samedi : sans objet ;

Accueil téléphonique des copropriétaires :

Le lundi de 9 h à 12 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h ;

Le samedi : sans objet ;

Le conseil syndical, le(s) gardien(s), et les fournisseurs par liaison téléphonique spécifique

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30 ;

Le samedi : sans objet ;

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 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport ~~/sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~/hors la présence du président du conseil syndical~~ (*ayer 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 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 21 heures, par :

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

(*Rayer les mentions inutiles.*)



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

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

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

- ~~la préparation, convocation et tenue de ... assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~
- l'organisation de 4 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures.

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'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 38.675,00 € hors taxes, soit 46.410,00 € toutes taxes comprises (bloqués pendant 3 ans)

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année lors de l'assemblée générale annuelle.

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 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (*rayer la mention inutile*) :

- de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

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 coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

- De Syndic Gestionnaire technique ou comptable : 72,00 €/ heure hors taxes, soit 86,40 €/heure toutes taxes comprises ;
- Assistant € : 59,50 €/ heure hors taxes, soit 71,40 €/heure toutes taxes comprises
- Au-delà de 18h : au coût horaire majoré de 50 %.

- 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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h	<i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %</i> - De 9h à 18 h : 86,40 €/heure TTC - Au-delà de 18h : 129,60 €/heure TTC
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	- De 9h à 18 h : 86,40 €/heure TTC - Au-delà de 18h : 129,60 €/heure TTC
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (<i>rayez les mentions inutiles</i>), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	- Visite : Au temps passé - Etablissement rapport : Au temps passé

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (<i>si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic</i>)	<i>(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)</i> - A définir en assemblée générale lors de la décision
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	- A définir en assemblée générale lors de la décision

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

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

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*rayez 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).

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

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement 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	<i>(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)</i> - A définir en assemblée générale lors de la décision
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	- Au temps passé

de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	
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	- Au temps passé

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
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 ;	- 55,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	- 15,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	- 45,00 € TTC
	Constitution dossier avocat ;	- 270,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	- 113,05 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	- 124,76 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	- 80,00 € TTC
	Mise à Jour du dossier avocat ;	- 60,00 € TTC
	Gestion annuel du dossier avocat ;	- 95,00 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	- Au temps passé
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	- Au temps passé
	Dossier de surendettement banque de France ;	- 30,00 € TTC
	Règlements mensuels des copropriétaires (Chèques, virements ou prélèvements) ;	- 19,75 € TTC
Chèque impayé ou prélèvement rejeté.	- 30,00 € TTC	



9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; <i>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de).</i> Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ; Attestation de créances pour succession.	- 600,00 € TTC - 60,00 € TTC Actualisation Etat daté - 102,00 € TTC - 82,00 € TTC - 86,40 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; 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).	- 24,00 € TTC - 24,00 € TTC - 24,00 € TTC - Au temps passé

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

12. Compétence

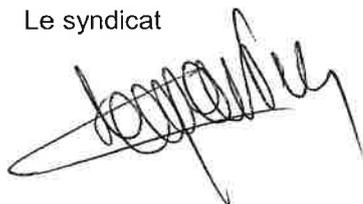
Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic CLD IMMOBILIER.....
 Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le

Le syndicat



Le syndic
CLD IMMOBILIER
 SARI au Capital de 25.413 €
 Administrateur de biens
 7, Avenue de l'Orme à Martin
 91023 EVRY CEDEX
 R.E. Corbeil 2228 997 901
 Siret 328 899 907 00032 - NAF 7021Z
 TVA : FR 0132889990100032
 Carte Prof. CP19101 2016 000 008 247



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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

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

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

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité

		avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	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

		<p>administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p>	
	<p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins</p>	

	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.	

