

Convocation

Copropriété située au : 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux -
Magny les Hameaux
Copropriétaire : Etienne Bruno
Assemblée Générale du : 15 mai 2024 17:30

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi du 31/12/1985 et le décret du 09/06/1986) et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre copropriété qui se tiendra le :

15 mai 2024 17:30

Tenue de votre Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se tiendra selon les moyens et supports suivants :

- Accès : Présentiel : Pôle musical et associatif Blaise Pascal Salle M.Landais 23 Rue des Écoles Jean Baudin, 78114 Magny - les - Hameaux
- Vote par correspondance par formulaire à renvoyer; le formulaire de vote doit être réceptionné au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion.

Accès en ligne à votre espace Assemblée Générale

Toutes les informations d'accès à l'assemblée générale sont disponibles en ligne, sur votre espace sécurisé.
Vous pouvez d'ores et déjà vous connecter sur www.hello-syndic.fr/AG avec le code **1648A10051** pour :

- Enregistrer votre vote par correspondance
- Accéder à une copie numérique du formulaire de pouvoir
- Consulter la version numérique de la convocation
- Consulter les documents joints



Accès à vos documents et annexes

Vous souhaitez une copie de l'ensemble de vos documents ?

- **Les documents sont également envoyés par e-mail**, si nous disposons de vos coordonnées électroniques - jetez-y un oeil !
- **Vous disposez de l'ensemble des documents et annexes sur votre espace sécurisé dédié à l'assemblée générale**, ou directement sur votre Extranet
- **Vous pouvez faire une demande par e-mail**, sur copro@hello-syndic.fr, par téléphone au 01 79 73 11 12, et nous vous renverrons une copie de tout document par mail ou par courrier à votre convenance

Le saviez-vous ?

L'envoi des convocations par format électronique, un enjeu majeur ! »

- Un intérêt écologique : 21kg de papier dans le cas de votre copropriété, et c'est également 21kg d'équivalents CO2 évités !
- Un intérêt économique pour la copropriété : un envoi exclusivement électronique des convocations permet à la copropriété de supprimer les frais d'affranchissement.

Au cas où vous ne pourriez pas assister à la présente Assemblée Générale, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir utiliser le pouvoir joint, au nom d'un mandataire de votre choix. Le syndic ne peut accepter de procuration.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.



N'oubliez pas de vous enregistrez à l'AG
en scannant ce QRCode au moins 24h à l'avance

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2024

Date de l'AG : 15 mai 2024 17:30

Lieu : Présentiel : Pôle musical et associatif Blaise Pascal Salle M.Landais 23 Rue des Écoles Jean Baudin, 78114 Magny - les - Hameaux



Immeuble

Magny les Hameaux - (P7) Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux
137 Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 Magny les Hameaux

Cette Assemblée sera appelée à délibérer exclusivement sur l'ordre du jour suivant :

1 BUREAU / Election du président(e) de séance - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Président(e) de séance [PRECISER] conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

2 BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur [PRECISER] conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

3 BUREAU / Election du secrétaire de séance - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme secrétaire de séance [PRECISER] conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

4 RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical - Majorité sans vote - Charges Générales

L'assemblée générale prend acte du rapport du Conseil Syndical, conformément à l'article 22 du décret du 17 mars 1967

5 COMPTES / Rééquilibrage des dépenses et des budgets entre ASL et copropriétés - Majorité sans vote - Charges Générales

Comme déjà précisé en Assemblée Générale de 2023, il convient de rééquilibrer les dépenses qui incombent aux copropriétés (garages et parkings) et celles qui incombent à l'ASL.

Cela est une obligation réglementaire et légale.

C'est le cas de l'assurance qui est obligatoire pour chaque copropriété.

Un état des lieux des contrats et dépenses est fait avec le comité syndical de l'ASL afin de réattribuer les dépenses prises sur l'ASL sur le budget des copropriétés tout en conservant une logique d'ensemble (c'est le cas pour le contrat de maintenance des extincteurs qui assurent la sécurisation de l'ensemble de la résidence).

Cette opération de transfert a d'ores et déjà commencé et cela se fera progressivement en lien avec les conseils syndicaux des copropriétés.

6 COMPTES / CONTRATS / Mise en place d'un contrat d'assurance pour la copropriété - Majorité absolue - Charges Générales

Préambule explicatif

Historiquement l'ASL possédait un contrat unique d'assurance couvrant l'ASL ainsi que le 6 copropriétés.

La réglementation impose qu'un contrat d'assurance doit être souscrit pour l'ASL indépendamment de l'assurance des copropriétés.

En 2023, afin de respecter la réglementation, nous avons, en consultation avec le Conseil Syndical, souscrit un contrat d'assurance par copropriété et un contrat indépendant pour l'ASL.

Le contrat initial auprès de la MMA d'un montant de 3000 € qui portait sur l'ASL a été résilié.

Deux cabinets de courtage ont été sollicités et le contrat retenu pour la copropriété a été celui du cabinet AIAC auprès de la compagnie AXA pour un montant annuel de 1262 € TTC.

Le contrat d'assurance de votre copropriété court du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Souscrit au 1er juillet 2023, cette dépense non prévue au budget initial a été de 651.07 € TTC pour l'année 2023.

Une mise en concurrence a à nouveau été réalisée en 2024 pour l'ensemble des contrats d'assurance et les propositions de contrat sont soumises pour consultation préalable au conseil syndical.

L'objectif étant multiple :

- être en conformité avec la réglementation en vigueur
- obtenir les meilleures garanties pour votre ASL et vos copropriétés
- regrouper auprès d'un même assureur l'ensemble des contrats pour une optimisation des coûts et de la gestion des dossiers sinistres.

A ce jour, 3 cabinets de courtage ont été sollicités pour proposer de nouveaux contrats pour 2025 : AIAC, SATEC, FILHET ALLARD.

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et Conseil Syndical pour le choix et la souscription du contrat d'assurance de la copropriété pour 2025 garantissant la meilleure couverture pour un tarif équivalent.

7 COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023 - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au **31/12/2023** tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à, **1 244,12 €** que la répartition qui en a été faite.

Les provisions appelées s'élèvent à 990 €, soit un reliquat de 254,12 € dont les quotes-parts respectives seront mises au débit des comptes copropriétaires.

Ce reliquat est principalement dû à la cotisation d'assurance qui n'avait pas été prévue au budget 2023. Veuillez noter que l'impact de la cotisation d'assurance est atténuée par un produit exceptionnel (anciens comptes copropriétaires créditeurs)

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967.

Pour rappel ou information, le conseil syndical a accès via l'extranet aux factures et à la comptabilité de la copropriété tenue par Hello Syndic, de façon permanente et c'est valable également pour les factures de l'année en cours.

Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent procéder au contrôle des comptes dans le mois précédent l'assemblée générale, sur rendez-vous aux heures ouvrables par accès matériel ou dématérialisé aux documents comptables et pièces justificatives.

8 COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025 - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation élaboré en concertation avec le conseil syndical, et après en avoir délibéré, approuve le budget de l'année **2025** pour un montant de **2 231 €**.

Cette augmentation du budget est due à la ligne de dépense "Assurance multi-risques"

Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds. Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque semestre.

Références : résolution adoptée selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967, et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

9 COMPTES / Augmentation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 - Majorité simple - Charges Générales

L'Assemblée Générale approuve l'augmentation du budget de l'année 2024, pour le passer à 2231 € (et selon la même répartition que le budget 2025 présenté dans la colonne N+2 de l'annexe 3), afin de tenir compte de la cotisation d'assurance à régler.

Pour rappel, le budget 2024 avait été voté à la dernière AG pour un montant de 961 €.

Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds. Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque semestre.

Références : résolution adoptée selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967, et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965

10 COMPTES / Montant de la cotisation annuelle du fonds travaux, modalités de placement financier et affectation des produits - Majorité absolue - Charges Générales

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux. Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à 111.55 €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil. Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret rémunéré. Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux. L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

11 COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 200 € par garage - Majorité simple - Charges Générales

Rappel : En 2023 la copropriété a voté un fond de 200 € par copropriétaire.

L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 200 € par garage pour 2024

Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

12 COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 100 € par garage - Majorité simple - Charges Générales

L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 100 € par garage pour 2024

Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

13 COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 50 € par garage - Majorité simple - Charges Générales

L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 50 € par garage pour 2024

Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

14 SYNDIC / Quitus au Syndic - Majorité simple - Charges Générales

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion pour la période de l'exercice dont les comptes sont joints à la convocation.

15 SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint MANDA (ex HELLO SYNDIC) - Majorité absolue - Charges Générales

CONTEXTE DE CHANGEMENT DE NOM COMMERCIAL HELLO SYNDIC / MANDA

Pourquoi avons-nous changé de nom commercial ?

Suite au rapprochement avec la société Flatlooker nous formons désormais Manda. Manda est né d'un désir commun de simplifier vos expériences immobilières en vous accompagnant dans tous vos projets, à travers une nouvelle offre enrichie et un service tout-en-un. Malgré ce changement de nom commercial, notre entité juridique reste inchangée, et les documents légaux et factures de l'offre syndic restent au nom d'Hello Syndic.

Qu'est-ce que cela change pour vous ?

Rien ! Votre offre syndic et vos interlocuteurs restent les mêmes, mais cette évolution nous permet d'enrichir nos services pour mieux répondre à vos besoins immobiliers.

VOTRE ESPACE EXTRANET



Hello Syndic S.A.S. – 10 rue de Tracy 75002, Paris
Société Immatriculée au RCS de Paris : 828 499 897 et au capital de 35216€
N° de TVA intracommunautaire : FR 27 828499897
Carte professionnelle n°CPI 7501 2017 000 019 252, garantie financière auprès de Galian

Avec le changement de nom, vous avez été destinataire d'une note et / ou d'un mail accompagnant votre appel de fonds. Tout copropriétaire souhaitant signer un consentement digital pour réception de ses appels de fonds et des convocations à l'assemblée générale doit se connecter sur son espace extranet et dans l'onglet "préférence" procéder à la signature d'un consentement digital. A défaut, les notifications resteront par voie postale.

VOTE DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale désigne comme syndic la société HELLO SYNDIC / MANDA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2017 000 019 252 délivrée par la CCI de Paris.

Le contrat de syndic est joint à la convocation de l'assemblée générale, ce contrat est approuvé par l'assemblée générale.

Ce contrat prendra effet le lendemain jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois, pour des honoraires de base de 600 euros TTC.

Le président de séance, ou le président du conseil syndical, est habilité à signer le contrat de syndic, au cours ou juste après la présente assemblée générale.

MODE DE RÈGLEMENT DES APPELS DE FONDS

Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques. Règlement par prélèvement bancaire : Hello Syndic / Manda rappelle ou informe les copropriétaires qu'ils peuvent, s'ils le souhaitent, régler leurs appels de fonds par prélèvements bancaires automatiques trimestriels.

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

- Soit un sms au 06 44 64 11 12 pour une prise de contact
- Soit un email à copro@hello-syndic.fr en transmettant votre RIB
- Soit un courrier avec votre RIB à MANDA (ex Hello Syndic), 10 rue de Tracy 75002 PARIS.

Un formulaire digital ou papier vous sera envoyé pour la mise en place du prélèvement. Règlement par virement bancaire : Pour les copropriétaires souhaitant régler par virement bancaire à la place de faire un chèque, vous trouverez l'IBAN de votre copropriété sur la première page de vos appels de fonds. Lors de vos virements, il conviendra d'indiquer la référence inscrite sur votre appel de fonds.

16 CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical - Majorité sans vote - Charges Générales

L'assemblée générale, après avoir rappelé la composition du Conseil Syndical actuel, après en avoir délibéré, désigne, en qualité de membre du conseil syndical, les personnes suivantes. Les conseillers syndicaux sont élus avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale pour une durée de 14 mois ou avant cette date, le jour de l'Assemblée Générale qui désignera à nouveau les membres du conseil syndical. Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical. Les candidats objets du présent vote sont élus par un vote individuel. Les conseillers acceptent la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

16.1 CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical - Majorité sans vote - Charges Générales

L'assemblée générale désigne #CONTACT]""#, en tant que membre du Conseil Syndical.

17 CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marchés et des contrats - Majorité simple - Charges Générales

Consultation : l'assemblée générale décide de fixer à 500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Mise en concurrence : l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Référence : dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

18 VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de recevoir les notifications par voie électronique - Majorité simple - Charges Générales



Hello Syndic S.A.S. – 10 rue de Tracy 75002, Paris
Société Immatriculée au RCS de Paris : 828 499 897 et au capital de 35216€
N° de TVA intracommunautaire : FR 27 828499897
Carte professionnelle n°CPI 7501 2017 000 019 252, garantie financière auprès de Galian

Pour rappel, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 donne la possibilité de notifier et mettre en demeure par voie électronique les copropriétaires sous réserve de leur accord exprès.

Ainsi, l'assemblée générale décide que les convocations et autres communications peuvent être valablement faites par voie électronique.

Dans ce cadre, il est rappelé que tout copropriétaire a la possibilité de donner ou révoquer son accord exprès à l'issue de la présente assemblée générale ou à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique (LRE).

Référence : Décret n°67-223 du 17 mars 1967, décret du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications

19 VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de mettre en place des moyens de participation aux assemblées générales à distance - Majorité simple - Charges Générales

Il est rappelé que le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 donne pouvoir à l'assemblée générale de décider des modalités pratiques de mise en place des moyens de participation aux assemblées générales à distance.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- autorise la participation aux assemblées générales par visioconférence ou audioconférence selon les moyens et supports techniques suivants : "Meet de G Suite" (Google) ou tout autre support équivalent;
- autorise expressément dans le cas d'une participation à l'assemblée générale par vidéoconférence ou visioconférence l'enregistrement audio et/ou vidéo de l'image et la voix durant l'assemblée générale des copropriétaires qui ne fera pas l'objet d'une diffusion, conformément à l'article 9 du Code civil;

Le syndic s'interdit également de procéder à une exploitation illicite, ou non prévue ci-avant, de l'enregistrement de votre image et/ou de votre voix susceptible de porter atteinte à votre dignité, votre réputation ou à votre vie privée et tout autre exploitation préjudiciable selon les lois et règlements en vigueur.

20 Mise en conformité du Règlement de copropriété - Majorité simple - Charges Générales

Il est rappelé aux copropriétaires qu'en vertu de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 « l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

L'article 209 de la loi ELAN permet d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale le vote de la mise en conformité du Règlement de copropriété à l'article 6-4 précité.

L'Assemblée générale vote ainsi l'audit préalable à la mise à jour et la mise en conformité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division («ci-après RCP/EDD»). La décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Contenu de l'Audit du Règlement de Copropriété :

Réalisation d'une étude préalable du RCP/EDD par un cabinet d'avocats. L'audit permettra d'obtenir une liste de préconisations sur la mise en conformité.

Dans un second temps, et en fonction du premier avis de l'audit, un modificatif par géomètre et / ou notaire pourra être soumis au vote de la prochaine Assemblée générale avec un budget en conséquence.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide les points suivants :

- Objet du contrat : Audit du RCP
- Décision de principe de souscription du devis : OUI / NON / MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL
- Société retenue : Cabinet AUDINEAU
- Montant : 480 € TTC
- Clé de répartition applicable : Clé Générale
- Répartition des appels de fonds dans le temps : appels sur le 3ème et 4ème trimestre 2024

Par conséquent, l'assemblée générale vote un budget notaire de 480 euros exigible à parts égales sur les deux trimestres suivant l'assemblée générale et réparti selon la clé «charges générales».

21 VIE DE L'IMMEUBLE / Autorisation permanente police ou gendarmerie - Majorité simple - Charges Générales

L'assemblée générale accorde une autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie nationale pour pénétrer dans les parties communes.

22 Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance - Majorité sans vote - Charges Générales

Rappel fait à l'ensemble des copropriétaires

La législation sur l'installation des caméras de surveillance répond au principe de la protection des personnes. La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), est garante de ce principe.

La loi vise à protéger le public amené à entrer dans le champ de votre caméra : passants, visiteurs, proches, voisins, professionnels. Une caméra de vidéosurveillance installée dans un lieu privé ne doit filmer que le lieu en question. Il est interdit de filmer la voie publique ou la maison d'un voisin par exemple, sous peine de sanctions.

La loi s'appuie principalement sur deux textes pour fixer cette réglementation sur la vidéosurveillance : l'article 9 du code civil sur la protection de la vie privée et l'article 226-1 du code pénal sur l'enregistrement d'une personne à son insu dans un lieu privé. En cas de non-respect de ces articles, l'auteur des faits peut être puni jusqu'à un an d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende.

Tout copropriétaire peut saisir la CNIL s'il fait l'objet d'un enregistrement à son insu.

23 Procédures de Recouvrement - Majorité simple - Charges Générales

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires que les charges courantes sont exigibles au premier jour de chaque trimestre et que le paiement régulier des charges par les copropriétaires permet à l'ensemble des prestataires et des contrats sur la copropriété d'être honorés.

Les retards de paiement sont susceptibles d'entraîner des retards de trésorerie sur le compte bancaire de la copropriété et, par conséquent, un retard de règlement des prestataires. Nous rappelons à chaque copropriétaire qu'il peut, en se rapprochant du syndic, procéder à la mise en place d'un prélèvement mensuel.

Il a été demandé au syndic de rappeler le processus mis en œuvre par le syndic afin de recouvrer les charges pour les propriétaires n'ayant pas souscrit à un prélèvement mensuel.

Étapes du processus de relance :

- Etape 1 (relance par Manda) : Relance par sms/email/courrier simple (si pas de portable ou de mail)
- Etape 2 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier simple
- Étape 3 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier de mise en demeure recommandé avec accusé de réception . Facturé au copropriétaire débiteur.
- Etape 4 (relance par Manda) : Appel téléphonique par le service recouvrement pour tenter de trouver une issue amiable (Protocole d'accord / échéancier).
- Etape 5 (réalisé par Manda) : Signature d'un protocole d'accord avec mise en place d'un échéancier (facturation au copropriétaire débiteur).
- Etape 6 (par l'avocat) : Envoi d'un courrier de mise en demeure par l'avocat / Facturation à la copropriété
- Etape 7 (par l'avocat) - Sommation par huissier / Facturation à la copropriété

- Etape 8 (par l'avocat) Assignation facturée à la copropriété. Le copropriétaire en défaut peut être condamné par le juge aux dépens et au paiement de dommages et intérêts (remboursement total ou partiel des frais d'avocat, d'huissier et de syndic engagés par la copropriété + éventuellement, des dommages et intérêts pour le préjudice subi)
- Etape 9 (par l'avocat) - Procédure d'exécution du jugement : Si le débiteur condamné par un jugement ne s'exécute pas, il est possible de saisir à nouveau le juge (Juge de l'exécution) afin de le condamner à exécuter son jugement sous astreinte.
- Étape 10 (par l'avocat) - Procédure de saisie mobilière ou immobilière soumise au vote en assemblée générale avec vote d'un budget préalable estimatif de 5000 € pour la copropriété.

24 VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses - Majorité sans vote - Charges Générales

Pouvoir pour l'assemblée générale

Copropriété située au : 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux -

Magny les Hameaux

Copropriétaire : Etienne Bruno

Magny les Hameaux le 18 avril 2024

Je soussigné Etienne Bruno, titulaire de 1 tantièmes généraux, agissant en qualité de copropriétaire de la copropriété Magny les Hameaux - (P7) Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux située 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux, 78114 Magny les Hameaux, donne, par le présent, tous pouvoirs¹

à:

ou à défaut à:

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 15 mai 2024 17:30 selon les moyens et supports suivants :
 - Accès : Présentiel : Pôle musical et associatif Blaise Pascal Salle M.Landais 23 Rue des Écoles Jean Baudin, 78114 Magny - les - Hameaux
 - Vote par correspondance par formulaire à renvoyer; le formulaire de vote doit être réceptionné au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion.
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Dans la mesure où je ne préciserais pas nommément de mandataire, mon pouvoir sera remis au Président de séance pour présider ladite Assemblée Générale avec la faculté pour lui de se substituer à toute personne de son choix. Ce mandat prendra effet donc après désignation du Président de séance. Sera retenu comme pouvoir la dernière personne ayant reçu mon pouvoir.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention

"BON POUR POUVOIR"

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention

"BON POUR ACCEPTATION"

¹ **Rappel Art. 22 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** : Une même personne pourra recevoir plus de trois mandats de vote si le total des voix dont elle dispose n'excède pas 10% de la totalité des voix du Syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale : 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ; 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ; 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ; 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin. Ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020, Art.8 30: Par dérogation aux dispositions de l'article 22 [...] de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire, prorogé dans les conditions prévues à l'article L. 3131-13 du code de la santé publique, 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 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

Formulaire de vote par correspondance

Copropriété: #1648 - Magny les Hameaux - (P7) Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux

137 Avenue Claude Nicolas Ledoux 78114 - Magny les Hameaux

Copropriétaire: Magny les Hameaux - (P7) Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux

Assemblée Générale du mai 3 2024 selon les moyens et supports mentionnés dans la convocation.

Ordre du jour :

N°	RÉSOLUTION	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
1	BUREAU / Election du président(e) de séance			
2	BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance			
3	BUREAU / Election du secrétaire de séance			
4	RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical			
5	COMPTE / Rééquilibrage des dépenses et des budge...			
6	COMPTE / CONTRATS / Mise en place d'un contrat d...			
7	COMPTE / Approbation des comptes de l'exercice 2...			
8	COMPTE / Examen et approbation du budget prévisi...			
9	COMPTE / Augmentation du budget prévisionnel de ...			
10	COMPTE / Montant de la cotisation annuelle du fo...			
11	COMPTE / Montant de la cotisation au fonds Spéci...			
12	COMPTE / Montant de la cotisation au fonds Spéci...			

N°	RÉSOLUTION	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
13	COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spéci...			
14	SYNDIC / Quitus au Syndic			
15	SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du ...			
16	CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical			
16.1	CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical			
17	CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux mon...			
18	VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibil...			
19	VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibil...			
20	Mise en conformité du Règlement de copropriété			
21	VIE DE L'IMMEUBLE / Autorisation permanente polic...			
22	Rappel des règles en matière d'installation de ca...			
23	Procédures de Recouvrement			
24	VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses			

* cochez la case correspondante

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

Cas des résolutions faisant l'objet d'un second vote "passerelle" dans les conditions requises (25-1 et 26-1).et 26-1).

Si une résolution se vote à la majorité de l'article 25 ou 26 et n'obtient pas la majorité requise pour une adoption en première lecture, mais qu'elle obtient le seuil requis pour passer à un second vote passerelle, alors : Veuillez cocher d'une

croix une case uniquement

- je duplique mon vote
- je mentionne mon vote en défaillant
- je précise mes votes passerelles (veuillez remplir le tableau ci-dessous nommé "Second(s) vote(s) passerelle(s)", si celui-ci n'est pas rempli vos seconds votes passerelles seront considérés comme défaillants)

SECOND(S) VOTE(S) PASSERELLE(S)				
N°	RÉSOLUTION	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
10	COMPTES / Montant de la cotisation annuelle du fo...			
15	SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du ...			
16.1	CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical			

* cochez la case correspondante

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

Rappel : Dispositions légales et réglementaires

La prise de décisions

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 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 Vxé 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, 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 Vxant 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 :

« Lorsque le copropriétaire ou l'associé vote par correspondance, il transmet au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception, le formulaire joint à la convocation trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. A défaut, il n'est pas tenu compte des votes exprimés dans ce formulaire. »

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 et, le cas échéant, ceux dont le vote, remis hors délai au syndic, a été écarté. »

Article 14-1 :

« 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. »

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 défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

Contrat de syndic

MANDA

Ce contrat est adressé à la copropriété :
Ensemble 137 - 114 Avenue Claude Nicolas Ledoux ,
78114 Magny-les-hameaux



Toutes vos histoires immobilières

10 rue de Tracy, 75002 Paris
01 79 73 11 12 | manda.fr | hello@manda.fr

Contrat de syndic

Entre les soussignées parties, ci-après nommés « Le syndicat » et « Le syndic ».

D'une part, Le syndicat :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante
Ensemble 137 - 114 Avenue Claude Nicolas Ledoux , 78114 Magny-les-
hameaux

Numéro d'immatriculation :

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

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des
copropriétaires du :

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le :

auprès de :

D'autre part le syndic :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

(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 Hello Syndic, agissant en qualité de syndic professionnel, SAS au
capital de 78 406 €, ayant son siège social au 10 rue de Tracy, 75002, Paris,
représentée par M. E. KOREN en qualité de président ou M. M. ASSERAF en
qualité de directeur général ou toute autre personne dûment habilitée.

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
Paris, sous le numéro 828 499 897 et est titulaire de la carte professionnelle
mention Syndic de copropriété et dont le numéro d'identification est (le cas
échéant) 82849989700035 (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)

Transaction n°CPI 7501 2017 000 019 252, délivrée le 30/05/2020 par la CCI
de Paris ;

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit
le 07/04/2017 auprès de la MMA et renouvelé.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2
janvier 1970 précitée, souscrite le 07/04/2017 et renouvelée auprès de
GALIAN, dont l'adresse est 61 rue TAITBOUT, 75009 Paris et renouvelé.

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 L443-15 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 1 an et 2 mois.

Il prendra effet le (1) :

Et prendra fin le (2) :

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

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

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

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

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

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

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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 : 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 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.

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 de Hello Syndic sont fixées comme suit : du lundi au vendredi de 9h30 à 19h.

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 : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h
- Accueil téléphonique : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h

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 0 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ via mise à jour des actions 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 0 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h, par le syndic / ~~un ou plusieurs proposés(e)~~ (rayer les mentions inutiles) ~~en présentiel~~ / en visioconférence (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 0 assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de 0 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h ;~~
- l'organisation de 0 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure maximum, par vidéoconférence, conférence téléphonique, ou autre format dématérialisé lorsque proposé par le syndic,

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 de 500 euros hors taxes et 600 euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : paiement trimestriel avec les appels de charges

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

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, décide de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer les mentions inutiles).

- de la somme de 1€ TTC par lot principal (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 de la somme de (rayer les mentions inutiles)

- 1€ TTC par lot principal (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, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée :

- Soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 120€/heure hors taxes, soit 144€/heure toutes taxes comprises.
- Soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties.

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.

(Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

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 plus de 0 heures, à l'intérieur d'une plage horaire de 9h30 à 19h.	Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1
L'organisation d'une réunion supplémentaire d'une durée de plus de 0 heures avec le conseil syndical par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport , s'il le souhaite en présence du président du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles) par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	

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

Détail de la prestation	Modalités de tarification convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 (Nota.-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	



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 coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	
L'assistance aux mesures d'expertise	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	

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 indiqué au 7.2.1.

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	25€ HT soit 30€ 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)	200€ HT soit 240€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1

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 coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1 (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	
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	
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	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	
L'immatriculation initiale du syndicat	200€ HT soit 240€ TTC



8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (non applicable)

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 :

- Forfait annuel €
- Coût horaire €/h
- Autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

Prestations	Détails	Modalités de tarification convenues
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	25€ HT soit 30€ TTC
	Relance après mise en demeure	
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	120€ HT soit 144€ TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	
	Frais de mainlevée d'hypothèque	
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Au tarif indiqué au 7.2.1
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté 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 380€ TTC.	300€ HT soit 360€ TTC (décret en attente de parution)
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	120€ HT soit 144€ TTC



Prestations	Détails	Modalités de tarification convenues
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	25€ HT soit 30 TTC (gratuit sur extranet)
	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).	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour	Au coût horaire selon le temps passé fixé à l'article 7.2.1
	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).	



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 du compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : au plus tard dans un délai d'un mois après la date de tenue de l'assemblée générale.

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, au siège social de la société et pour le syndicat au lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat

Le syndic

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

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

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

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

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



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 ; 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.



	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.



	PRESTATIONS	DÉTAILS
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	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. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	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 général. 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.	



LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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.



ANNEXE

Prix et prestations proposées par les syndic

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 syndic. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndic 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

Identification du syndic	Nom : Hello Syndic Dénomination sociale : Hello Syndic Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris N° d'identification : 828 499 897 Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété, n°82849989700035, délivrée le 30/05/2020 par la CCI de Paris Adresse : 10 RUE DE TRACY 75002 PARIS
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	Adresse : Ensemble 137 - 114 Avenue Claude Nicolas Ledoux , 78114 Magny-les-hameaux N° d'immatriculation : Nombre de lots de la copropriété : - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 10 - Autres lots : 8
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 1 an et 2 mois.
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h
Horaires de disponibilité	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 Physique ☒ Téléphonique ☒ Du lundi au vendredi de 9h30 à 19h

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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :
500 € HT, soit 600 € TTC.
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :
☐ non
☒ oui, selon les modalités suivantes :
▪ lors de la signature du nouveau contrat Hello Syndic

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic



Visites et vérification 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 : 0 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure 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 : 0 heures. L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h.

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	oui ☐ La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h.	non ☒
Réunions avec le conseil syndical	oui ☒ L'organisation de 0 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h.	non ☐

(1) 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) : 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises 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 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 0 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 19h. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3.	☒	☐ € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure.	☒	☐ € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☒	☐ € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☒	☐ € TTC
Prise de mesures conservatoires	☒	☐ € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	☒	☐ € TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒	☐ € TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à ...% du coût 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	☐	☒ 25€ HT soit 30€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	☒	☐ € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒	☐ € 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 : 25€ HT soit 30€ TTC

Relance après mise en demeure : 25€ HT soit 30€ TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 300€ HT soit 360€ 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 : coût horaire unique 120€/heure HT, soit 144€/heure 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

Etablissement 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 : coût horaire unique 120€/heure HT, soit 144€/heure TTC.

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)



Annexe 1 : État financier après répartition au 31/12/2023

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE							
TRÉSORERIE		EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS	PROVISION ET AVANCES		EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
5120	Compte courant Montepaschi - SDC LES COTTAGES ENSEMBLE 137	2 326.97	2 318.10	1033	Autres avances		3 600.00
5120	Livret A Montepaschi - LIVRET A COTTAGES ENSEMBLE 137 Compte rémunéré		49.71	1050	Fonds de travaux		49.71
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		2 326.97	2 367.81	TOTAL I			3 649.71

II - CRÉANCES		EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS	II - DETTES		EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
4500	Copropriétaires débiteurs	514.88	2 116.57	4010	Fournisseurs créditeurs	382.94	1 031.07
4711	Régularisation des charges - Débiteur	23.40	253.98	4500	Copropriétaires créditeurs	1 810.62	57.72
4730	Rompus *	0.06	0.14	4630	Anciens copropriétaires	618.61	
				47610002	ANCIEN COMPTE COURANT Ancienne banque (hors mandat)	53.14	
TOTAL II		538.34	2 370.69	TOTAL II		2 865.31	1 088.79
TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		2 865.31	4 738.50	TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		2 865.31	4 738.50

EMPRUNTS : MONTANTS RESTANTS DÛS		-	-
----------------------------------	--	---	---

* Les rompus sont des reliquats dus aux arrondis générés lors de la régularisation des charges en fin d'exercice.

Annexe 2 : Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES							PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES						
POUR APPROBATION DES COMPTES					POUR LE VOTE DU BUDGET		POUR APPROBATION DES COMPTES					POUR LE VOTE DU BUDGET	
		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
6160	Assurance multi-risques			651.07		1 270.00	7010	Provisions sur opérations courantes	990.00	990.00	990.00	961.00	2 231.00
6211	Honoraires gestion syndic	580.60	600.00	580.60	580.60	580.60	7180	Produits exceptionnels			271.45		
6213	Affranchissements	105.68	280.00	121.30	270.40	270.40							
6230	Tiers intervenant	180.00											
6620	Frais bancaires	146.89	110.00	162.60	110.00	110.00							
6620	Reliquat de répartition	0.29											
SOUS-TOTAL		1 013.46	990.00	1 515.57	961.00	2 231.00	SOUS-TOTAL		990.00	990.00	1 261.45	961.00	2 231.00
SOLDE (EXCÉDENT SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES)							SOLDE (INSUFFISANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES)		23.46		254.12		
TOTAL I		1 013.46	990.00	1 515.57	961.00	2 231.00	TOTAL I		1 013.46	990.00	1 515.57	961.00	2 231.00
SOLDE (EXCÉDENT)							SOLDE (INSUFFISANCE)						
TOTAL II					-	-	TOTAL II					-	-

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES						
CHARGES & BASE DE TANTIÈMES		POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL	
		CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES	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
Charges Générales - base tantième = 18						
	Charges					
6160	Assurance multi-risques			651.07		1 270.00
6211	Honoraires gestion syndic	580.60	600.00	580.60	580.60	580.60
6213	Affranchissements	105.68	280.00	121.30	270.40	270.40
6230	Tiers intervenant	180.00				
6620	Frais bancaires	146.89	110.00	162.60	110.00	110.00
6620	Reliquat de répartition	0.29				
	Produits					
7180	Produits exceptionnels			-271.45		
SOUS-TOTAL		1 013.46	990.00	1 244.12	961.00	2 231.00
TOTAL CHARGES NETTES		1 013.46	990.00	1 244.12	961.00	2 231.00
PROVISIONS COPROPRIÉTAIRE		990.00		990.00		
SOLDE (EXCÉDENT OU INSUFFISANCE SUR OPÉRATIONS COURANTES AFFECTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES)		-23.46		-254.12		

Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

	EXERCICE CLOS DÉPENSES VOTÉES	EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER (N)		
		DÉPENSES	PROVISIONS APPELÉES	SOLDE
TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14-2	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00



Annexe 5 : État des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votées non encore cloturés à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

	TRAVAUX VOTÉS	TRAVAUX PAYÉS	TRAVAUX RÉALISÉS	APPELS TRAVAUX, EMPRUNT ET SUBVENTIONS REÇUS	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS À RECEVOIR
TOTAL						

Annexe 6 : Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS		COPROPRIÉTAIRES CRÉDITEURS	
DI PIERRO / LE QUÉRÉ	201.30	Heaulme Sylvie	57.72
Gay Christian et Corinne	241.54	Lagorgette	
Laballete Richard	369.10		
Le Billan Patrick	344.00		
Michel Loic	369.10		
MONATE Marie-José	6.30		
Puimean Chieze	201.30		
Wroblewski	383.93		
Cumul : 2 116.57		Cumul : 57.72	
SOLDE DES COPROPRIÉTAIRES :			-2 058.85

Annexe 7 : Etat des soldes des copropriétaires au 31/12/2023

NOM DU COPROPRIÉTAIRE	SOLDE DU COPROPRIÉTAIRE À LA DATE DE FIN D'EXERCICE AVANT RÉPARTITION		SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION CHARGES		SOLDE EN ATTENTE D'IMPUTATION TRAVAUX		SOLDE EN TENANT COMPTE DU SOLDE DE CHARGES/ RÉPARTITION (SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'AG)	
	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR	DÉBIT	CRÉDIT	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
BORIE / CHAUVEAU			14.11				14.11	
DI PIERRO / LE QUÉRÉ	201.30		14.11				215.41	
Etienne Bruno			14.11				14.11	
Gay Christian et Corinne	241.54		14.11				255.65	
Heaulme Sylvie		57.72	14.11					43.61
Jouve Nicole			14.11				14.11	
Laballete Richard	369.10		14.11				383.21	
Lagorgette			14.11				14.11	
Le Billan Patrick	344.00		14.11				358.11	
Maresca / Verrechia			14.11				14.11	
Marty Alexis			14.11				14.11	
Michel Loic	369.10		14.11				383.21	
MONATE Marie-José	6.30		14.11				20.41	
Montagny / Chapron			14.11				14.11	
Puimean Chieze	201.30		14.11				215.41	
Roffi Isabelle			14.11				14.11	
Rohart nee Thin			14.11				14.11	
Wroblewski	383.93		14.11				398.04	
TOTAUX	2 116.57	57.72	253.98				2 356.44	43.61



Annexe 8 : Etat du fonds de travaux au 31/12/2023

LOT	MONTANT
Lot 001	2.76
Lot 002	2.76
Lot 003	2.76
Lot 004	2.76
Lot 005	2.76
Lot 006	2.76
Lot 007	2.76
Lot 008	2.76
Lot 009	2.76
Lot 010	2.76
Lot 011	2.76
Lot 012	2.76
Lot 013	2.76
Lot 014	2.76
Lot 015	2.76
Lot 016	2.79
Lot 017	2.76
Lot 018	2.76
TOTAL GÉNÉRAL AU 31/12/2023	49.71



Relevé général des charges et des produits

Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Copropriété : #1648 - Magny les Hameaux -
(P7) Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas
Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic : SAS MANDA
10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

CHARGES		A RÉPARTIR	DONT TVA	PART LOCATIVE	DÉDUCTIBLE
CHARGES GÉNÉRALES		1 515.57 €	96.76 €	0.00 €	1 231.67 €
6160 0001	► Assurance multi-risques	651.07 €	0.00 €	0.00 €	651.07 €
22/12/2023	Assurance du 01/07/2023 au 31/12/2023	651.07 €	0.00 €	0.00 €	651.07 €
6211 0001	► Honoraires gestion syndic	580.60 €	96.76 €	0.00 €	580.60 €
04/01/2023	Honoraires T1 2023	145.15 €	24.19 €	0.00 €	145.15 €
01/04/2023	Honoraires T2 2023	145.15 €	24.19 €	0.00 €	145.15 €
31/07/2023	Honoraires T3 2023	145.15 €	24.19 €	0.00 €	145.15 €
24/10/2023	Honoraires T4 2023	145.15 €	24.19 €	0.00 €	145.15 €
6213 0002	► Affranchissements	121.30 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/06/2023	Frais d'affranchissement campagne depuis Hello App S1	109.20 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
10/07/2023	Affranchissements - campagne 1648PROJETREP2023062617MS 26/06/2023	1.85 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
13/12/2023	Affranchissements - campagne 1648ADF2023070517MS 05/07/2023	1.85 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
18/12/2023	Affranchissements - campagne 1648DIFF2023072415EDAR 24/07/2023	6.55 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
19/12/2023	Affranchissements - campagne 1648ADF2023092101MS 21/09/2023	1.85 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
6222 0007	► Frais et honoraires liés aux mutations	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
18/04/2023	Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 016 - Celestin Guillaume	-360.00 €	0.00 €	0.00 €	-360.00 €
18/04/2023	Facture privative - Hello Syndic - Frais État daté pour mutation totale du lot 016 - Celestin Guillaume	360.00 €	0.00 €	0.00 €	360.00 €
6620 0001	► Frais bancaires	162.60 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
02/01/2023	ARRETE DU 31/12/22 TEG ANNUEL = 0,00%	24.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/01/2023	Frais Rejet Prlv N° 010049767	18.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
04/01/2023	TVA/Rejet Prlv N° 010049767	3.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
03/04/2023	ARRETE DU 31/03/23 TEG ANNUEL = 0,00%	24.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
12/04/2023	TVA/Rejet Prlv N° 010382600	3.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
12/04/2023	Frais Rejet Prlv N° 010382600	18.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
03/07/2023	ARRETE DU 30/06/23 TEG ANNUEL = 0,00%	24.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		A RÉPARTIR	DONT TVA	PART LOCATIVE	DÉDUCTIBLE
02/10/2023	ARRETE DU 30/09/23 TEG ANNUEL = 0,00%	24.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
13/10/2023	TVA/Rejet Prlv N° 010986094	3.70 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
13/10/2023	Frais Rejet Prlv N° 010986094	18.50 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL DES CHARGES		1 515.57 €	96.76 €	0.00 €	1 231.67 €

PRODUITS		A RÉPARTIR	DONT TVA	PART LOCATIVE	DÉDUCTIBLE
CHARGES GÉNÉRALES		-271.45 €	0.00 €	0.00 €	-271.45 €
7180 0000	► Produits exceptionnels	-271.45 €	0.00 €	0.00 €	-271.45 €
01/01/2023	Reliquat répartition de charges exercice 2022	0.06 €	0.00 €	0.00 €	0.06 €
31/12/2023	solde compte anciens copropriétaires- comptabilité ancien syndic	-271.51 €	0.00 €	0.00 €	-271.51 €
TOTAL DES PRODUITS		-271.45 €	0.00 €	0.00 €	-271.45 €

TOTAL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 : 1 244.12 €

