

Convocation à l'assemblée générale ordinaire

du 05 décembre 2023 à 10 h 00

LETTRE
RECOMMANDÉE AR
OU NOTIFICATION
ELECTRONIQUE



VOS INFORMATIONS

M. ou Mme M. ou Mme
Christophe THIBERGE
24 LOTISSEMENT LA LAUZE
11120 GINESTAS
thiberge.christophe@orange.fr
+33684159985

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 001443758
Identifiant MyFoncia:
thiberge.christophe@orange.fr

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 100/10000
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Charleville
17 Boulevard Gambetta
08000 Charleville-Mézières
+33324332227

VOTRE GESTIONNAIRE

Vincent PERNELET
vincent.pernelet@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des
informations de votre compte
sur votre espace
MyFoncia.com

Le 02 novembre 2023,

M. ou Mme Christophe THIBERGE
24 LOTISSEMENT LA LAUZE
11120 GINESTAS

🏠 **LA MAISON DU PAYS DE LIART**
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS LIART 08290

Chère Madame, cher Monsieur,

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

Convocation à l'assemblée générale ordinaire

Mardi 05 décembre 2023 à 10 h 00

Foncia Charleville

17 Boulevard Gambetta Foncia Charleville 8000 Charleville-Mézières

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

- Voter par correspondance.

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

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

- Vous faire représenter.

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

A savoir: le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% des voix du syndicat.

- Participer à distance via une solution de visioconférence.

Pour cela, nous vous invitons à contacter à votre gestionnaire au plus tard 3 jours avant la date d'assemblée générale pour qu'il vous communique vos identifiants et le mode opératoire.

Pourquoi votre participation est importante ?

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

Si une majorité de copropriétaires n'est pas présente, cela peut empêcher certaines décisions d'être prises par manque de voix.

Une nouvelle assemblée générale devrait alors être convoquée et cela engagerait des frais supplémentaires pour vous et tous les copropriétaires.

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

Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété**.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire
Vincent PERNELET

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

VOTE PAR CORRESPONDANCE OU REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, COMMENT CHOISIR ?

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

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

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

Le vote par correspondance, simple, rapide et sûr, garantit la prise en compte de vos choix

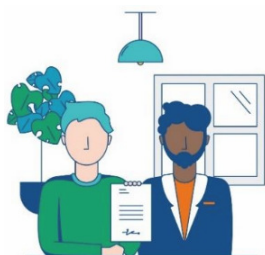
1. Depuis votre Espace Client MY FONCIA / Rubrique "Mon assemblée générale"
2. Par Courrier en complétant le formulaire (disponible en page 3) et en renseignant votre intention de vote pour chacune des résolutions.
 1. Inscrivez vos initiales en bas de chaque page du formulaire et signez la dernière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



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

La représentation par pouvoir, une solution toujours possible

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



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

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

Bon à savoir

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

Formulaire de vote par correspondance

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

🏠 LA MAISON DU PAYS DE LIART
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS LIART 08290

Date et lieu : le 05/12/2023 à 10 h 00
17 Boulevard Gambetta Foncia Charleville 8000 Charleville-Mézières

Copropriétaire(s) : M. ou Mme Christophe THIBERGE - 001443758

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

Sinon, merci de nous retourner le formulaire par courrier à Foncia Charleville, 17 Boulevard Gambetta 08000 Charleville-Mézières

Avant la date limite de réception le : 01/12/2023*, pour que votre vote puisse être pris en compte.

Je
soussigné(e)

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

domicilié(e)
au

.....
(indiquer l'adresse de son domicile)

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, MyFoncia, souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 05/12/2023, 17 Boulevard Gambetta Foncia Charleville 8000 Charleville-Mézières à 10 h 00 le vote exprimé dans le tableau
ci-joint p. 5 à p. 5

Fait à , le

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

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

Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis 2 RUE DERRIERE LES CHAMPS LIART 08290

Le: 05/12/2023 à 10 h 00

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE	1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION DU SCRUTATEUR	2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE	3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023	4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
QUITUS AU SYNDIC	5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA LCA	6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA LCA	6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025	7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025	8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025	8. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

*cocher la case correspondante

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

Alinéa 2 de l'article 9 :

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

Article 9 bis :

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

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

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

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

Article 14-1 :

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

Alinéa 3 de l'article 17 :

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

Je soussigné(e) :

- n° client : 001443758

- détenteur de 100 tantièmes

- copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein de l'immeuble :

LA MAISON DU PAYS DE LIART

2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

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

- pour moi et en mon nom, se présenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus visé, le/...../..... àh.....,

- en mon nom, délibérer, prendre toutes résolutions nécessaires, émettre tous les votes, donner tous les avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification,

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

Fait à

Le

BON POUR POUVOIR (mention manuscrite)

SIGNATURE

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

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

Liste des majorités

Article 24

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

Article 25

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

Article 25-1

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

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

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

Article 26

Double majorité :

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

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.

- 1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 6.667 voix

Article 26 - Avant-dernier alinéa

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 26-1

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

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

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

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

- 1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 3.334 voix

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

Ordre du jour

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

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA LCA
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
8. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Résolutions proposées

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : article 24

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : article 24

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2022 au 30/09/2023, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : article 24

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

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA LCA

Majorité nécessaire : article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA - LCA, dont le siège social est 4 rue Piroux 54000 NANCY en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2024 jusqu'au 30/06/2025.

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

7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 24000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

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

8. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 à 5 % du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

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

Syndicat des copropriétaires

LA MAISON DU PAYS DE LIART
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

État financier après répartition au 30/09/2023 (date de clôture de l'Exercice)					
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5021 FONDS PLACES - LIVRET EPARGNE		10,05	1031 AVANCES DE TRESORERIE	2 979,84	2 979,84
5120 BANQUES OU FONDS DISPONIBLES EN BANQUE ⁽¹⁾	4 475,98	6 114,46	1050 FONDS TRAVAUX (ART.14-2)		0,05
5129 ANCIENS COMPTES #ORGANISME	28,95	0,00			
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	4 504,93	6 124,51	<i>Total I</i>	2 979,84	2 979,89
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIÉTAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT À RECEVOIR ⁽²⁾	200,73	38,22	4501 COPROPRIÉTAIRES - EXCÉDENTS VERSÉS ⁽²⁾	585,90	1 833,90
COMPTES DE TIERS			COMPTES DE TIERS		
4711 COMPTE D'ATTENTE	0,08	0,06	4080 FACTURES NON PARVENUES	1 140,00	1 349,00
<i>Total II</i>	200,81	38,28	<i>Total II</i>	1 725,90	3 182,90
Total général (I) + (II)	4 705,74	6 162,79	Total général (I) + (II)	4 705,74	6 162,79
(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat		EMPRUNTS : MONTANT RESTANT DÙ		/	/

(2) Liste individualisée (nom et montant)

Syndicat des copropriétaires

LA MAISON DU PAYS DE LIART
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2024 au 30/09/2025												
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver		Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice clos 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 PRIMES D'ASSURANCES	2 449,19	2 500,00	2 779,21		2 500,00	2 500,00	21 649,43	24 000,00	24 000,12	24 000,00	24 000,00	24 000,00
6211 REMUNERATIONS DU SYNDIC	6 798,00	6 800,00	6 885,28		6 800,00	6 800,00	15,40	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00
6212 DEBOURS	0,00	0,00	0,08		0,00	0,00						
6213 FRAIS POSTAUX	600,90	600,00	633,29		600,00	600,00						
6222 PRESTATIONS PARTICULIERES	45,24	50,00	11,88		50,00	50,00						
6330 TAXE FONCIERE	13 868,00	14 000,00	12 141,00		14 000,00	14 000,00						
6620 AUTRES CHGES FINANCIERES-AGIOS	50,20	50,00	59,00		50,00	50,00						
Sous total	23 811,53	24 000,00	22 508,74		24 000,00	24 000,00	21 664,83	24 000,00	24 000,68	24 000,00	24 000,00	24 000,00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	0,00		1 491,94				2 146,70		0,00			
Total I	23 811,53	24 000,00	24 000,68		24 000,00	24 000,00	23 811,53	24 000,00	24 000,68	24 000,00	24 000,00	24 000,00

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2024 au 30/09/2025												
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES						
Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel	
Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	N-1	N	N	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	N-2
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES												
APPEL EXCEPTIONNEL ASSURANCE 6710 TRAVAUX DECIDES PAR AG	0,00	0,00	0,00		PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES							
					APPEL EXCEPTIONNEL ASSURANCE							
					7020 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							
Sous total	0,00	0,00	0,00		Sous total							
Solde (excédent)	2 449,14		0,00		Solde (Insuffisance)							
Total II	2 449,14	0,00	0,00		Total II							

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2024 au 30/09/2025						
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N-1	N	N	N+1	N+2	
001 CHARGES GENERALES						
001 CHARGES GENERALES						
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	2 449,19	2 500,00	2 778,21	2 500,00		2 500,00
601 TAXE FONCIERE	13 868,00	14 000,00	12 141,00	14 000,00		14 000,00
700 HONORAIRES	6 798,00	6 800,00	6 885,28	6 800,00		6 800,00
705 FRAIS D'ACHEMINEMENT	45,24	50,00	11,88	50,00		50,00
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	600,90	600,00	633,29	600,00		600,00
761 FRAIS BANCAIRES	50,20	50,00	59,00	50,00		50,00
862 INTERETS DE RETARD COPROPRIETAIRE	0,00	0,00	-0,56	0,00		0,00
864 PRODUITS DIVERS COURANTS	-15,00	0,00	0,00	0,00		0,00
899 ECART DE REPARTITION DEBITEUR	0,00	0,00	0,08	0,00		0,00
999 ECART DE REPARTITION CREDITEUR	-0,40	0,00	0,00	0,00		0,00
sous total :	23 796,13	24 000,00	22 508,18	24 000,00		24 000,00
TOTAL CHARGES NETTES	23 796,13	24 000,00	22 508,18	24 000,00		24 000,00
Provisions copropriétaires	21 649,43		24 000,12			
Balance (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	-2 146,70		1 491,94			

Syndicat des copropriétaires

 **LA MAISON DU PAYS DE LIART**
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023				
	EXERCICE CLOS DÉPENSES VOTÉES	EXERCICE CLOS REALISÉ À APPROUVER (N)		
		DÉPENSES	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUES, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE (4)
	TOTAL TRAVAUX	0,00	0,00	0,00

(4) : Excédent ou insuffisance

Syndicat des copropriétaires

 **LA MAISON DU PAYS DE LIART**
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

Annexe 5

PAGE 1/1

ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES VOTÉS NON ENCORE CLOTURÉS À LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS REÇUES, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TOTAL :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(A) : Appels Travaux
(E) : Emprunts recus
(S) : Subventions reçues
(K) : Autres produits
(2) : Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n°1

Liste des copropriétaires débiteurs / crédeurs à la fin de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023				
COPROPRIETAIRES DEBITEURS			COPROPRIETAIRES CREDITEURS	
100299231	GHIRARDI CHRISTIAN	38,22	DELEPLANQUE NATHALIE	14,92
			LAMAUD LUDOVIC	14,92
			THOMAS SANDRINE	14,92
			DIATTA-CAILLON IBRAHIM-SANDRIN	14,62
			ESQUEDIN JEAN PAUL	14,32
			REBOURG ANNICK	14,92
			CUSSONNEAU JACQUES	14,77
			LECLERCQ CHRISTOPHE	73,42
			GIRARD PHILIPPE	14,92
			CHARIOT-GARCIA FLORIAN-SOPHIE	14,77
			BUNDY CATHERINE	14,62
			LASSAUSAIE ROMAIN	14,92
			DELMOTTE DOMINIQUE	14,92
			BARDY MARIE CHRISTINE	14,62
			LE CLOS BERTRAND	29,84
			DUPRE EMMANUEL	14,77
			DEVILLERS JEAN CHRISTOPHE	15,37
			DAVID SABINE	29,39
			PIERQUIN FRANCOIS	15,51
			PINIAU THIERRY	14,77
			MONGINOUS NICOLAS	14,92
			LEBRIN OLIVIER	14,92

100303444	THIBERGE CHRISTOPHE	74,92
100307424	GEERAERTS LOIC	14,62
100278637	LEMAITRE DANIEL	14,92
100308561	JOURDAN CHRISTOPHE	12,07
100307428	CARRETTE FABIEN	14,77
100309838	BROUTIN ERIC	11,92
100307392	GIRARD CLAUDE	14,77
100307934	MARIS FRANCK	14,92
100293402	PRIVAT ERIC	15,51
100307794	PLAZIS STEPHANE	134,85
100282964	BOLLI HANS	14,62
100307068	BILLICH ANNE	44,61
100309096	CAVAROC PASCAL	14,92
100309443	SARTRE ANNIE	74,92
100276815	2 RUE DERRIERE LES CHAMPS	533,43
100308466	MICHEL PATRICK	14,92
100309947	COMBACAU DANIEL	14,92
100308199	CARTIER JEAN CLAUDE	14,62
100307834	DUBOIS ERIC	74,92
100307845	TEULIERES THIERRY	11,93
100296341	LELEU GREGOIRE	15,37
100307520	BAGLIN NORBERT	14,92
100295548	DORNIER LUC	14,92
100308223	ROUGE FRANCOIS	15,09

				100306191	CAUET CLAUDE	15,07
				100305550	DELAMOTTE NICOLAS	14,92
				100308214	DESPICHT OLIVIER	14,92
				100279713	SENIE MARIE CHRISTINE	14,92
				100305932	ANDRIEUX ALAIN	14,77
				100301580	TERWAGNE BERTRAND	14,32
				100308221	TRUCCO CHRISTOPHE	14,92
				100293885	PAITIER YANNICK	14,77
				100298542	GRACIETA STEPHANE	15,37
				100285562	MARSILY LAURENT	29,84
				100304969	BESTER HERVE	14,77
				100307412	DAUBE FRANCOIS	14,92
				100307408	ARNAUD JEAN CHARLES	27,94
Cumul :			38,22	Cumul :		1 833,90
Solde des copropriétaires :				Solde des copropriétaires :		1 795,68



Relevé général de dépenses

du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023

PAGE 1/4

Nous avons le plaisir de vous communiquer le **relevé général des dépenses** pour la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 . Ce document, à titre informatif, vous détaille l'ensemble des dépenses engagées dans l'entretien et la gestion de votre immeuble.




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

 **LA MAISON DU PAYS DE LIART**
2 RUE DERRIERE LES CHAMPS LIART 08290
Référence immeuble: 500918426

SYNTHÈSE DE DÉPENSES

	À RÉPARTIR	DONT TVA	CHARGES RÉCUPÉRABLES
Dépenses engagées pour l'immeuble	22 508,18 €	1 149,56 €	0,00 €
CHARGES GENERALES	22 508,18 €	1 149,56 €	0,00 €



CHARGES GENERALES

		À RÉPARTIR	DONT TVA	CHARGES RÉCUPÉRABLES
	CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES. (001.195) 6160.000000000	2 778,21 €	0,00 €	0,00 €
04/05/2023	MONTEL - DU 1 MAI 2023 AU 30 AVRIL 2024	2 778,21 €	0,00 €	0,00 €
	TAXE FONCIERE. (001.601) 6330.000000000	12 141,00 €	0,00 €	0,00 €
02/03/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 01/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
02/03/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 02/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
02/03/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 03/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
30/05/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 04/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
30/05/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 05/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
05/07/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 06/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 07/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 08/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
30/09/2023	SIP DE SIGNY L'ABBAYE 09/2023	1 349,00 €	0,00 €	0,00 €
	HONORAIRES. (001.700) 6211.000000000	6 885,28 €	1 147,58 €	0,00 €
21/10/2022	HONORAIRES FORFAITAIRES du 01/10/22 au 31/10/22	566,50 €	94,42 €	0,00 €
25/11/2022	HONORAIRES FORFAITAIRES du 01/11/22 au 30/11/22	566,50 €	94,42 €	0,00 €
21/12/2022	HONORAIRES FORFAITAIRES du 01/12/22 au 31/12/22	566,50 €	94,42 €	0,00 €
24/01/2023	HONORAIRES FORFAITAIRES du 01/01/23 au 31/01/23	566,50 €	94,42 €	0,00 €
24/02/2023	Rattrapage - Honoraires Forfaitaires du 27/01/2023 au 31/01/2023	2,68 €	0,45 €	0,00 €

Relevé général de dépenses

du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023




PAGE 3/4

			À RÉPARTIR	DONT TVA	CHARGES RÉCUPÉRABLES
24/02/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/02/2023 au 28/02/2023		583,12 €	97,19 €	0,00 €
23/03/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/03/2023 au 31/03/2023		583,12 €	97,19 €	0,00 €
21/04/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/04/2023 au 30/04/2023		583,12 €	97,19 €	0,00 €
23/05/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/05/2023 au 31/05/2023		583,12 €	97,19 €	0,00 €
19/06/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/06/2023 au 30/06/2023		583,12 €	97,19 €	0,00 €
19/07/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/07/2023 au 31/07/2023		567,00 €	94,50 €	0,00 €
18/08/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/08/2023 au 31/08/2023		567,00 €	94,50 €	0,00 €
19/09/2023	Honoraires Forfaitaires du 01/09/2023 au 30/09/2023		567,00 €	94,50 €	0,00 €
	FRAIS D'ACHEMINEMENT. (001.705) 6222.000000000		11,88 €	1,98 €	0,00 €
28/02/2023	Convocation AG - Courrier du 19/01/2023		5,76 €	0,96 €	0,00 €
23/05/2023	PV AG - Courrier du 06/03/2023		6,12 €	1,02 €	0,00 €
31/05/2023	PV AG - Courrier du 06/03/2023		6,12 €	1,02 €	0,00 €
05/06/2023	PV AG - Courrier du 06/03/2023		-6,12 €	-1,02 €	0,00 €
	FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT. (001.751) 6213.000000000		633,29 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Appels de fonds - Courrier du 27/12/2022		0,56 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Appels de fonds - Courrier du 27/12/2022		0,56 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Appels de fonds - Courrier du 27/12/2022		3,07 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Appels de fonds - Courrier du 27/12/2022		10,44 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Appels de fonds - Courrier du 27/12/2022		1,62 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Répartition - Courrier du 18/01/2023		14,74 €	0,00 €	0,00 €

Relevé général de dépenses

du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023

PAGE 4/4

		À RÉPARTIR	DONT TVA	CHARGES RÉCUPÉRABLES
28/02/2023	Répartition - Courrier du 18/01/2023	1,62 €	0,00 €	0,00 €
28/02/2023	Convocation AG - Courrier du 19/01/2023	354,20 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	PV AG - Courrier du 06/03/2023	16,39 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	Appels de fonds - Courrier du 22/03/2023	0,56 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	Appels de fonds - Courrier du 22/03/2023	12,28 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	Appels de fonds - Courrier du 22/03/2023	0,56 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	Appels de fonds - Courrier du 22/03/2023	1,23 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	Appels de fonds - Courrier du 22/03/2023	1,62 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2023	PV AG - Courrier du 06/03/2023	196,80 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	Appels de fonds - Courrier du 20/06/2023	0,56 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	Appels de fonds - Courrier du 20/06/2023	12,89 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	Appels de fonds - Courrier du 20/06/2023	2,36 €	0,00 €	0,00 €
25/08/2023	Appels de fonds - Courrier du 20/06/2023	1,23 €	0,00 €	0,00 €
	FRAIS BANCAIRES. (001.761) 6620.000000000	59,00 €	0,00 €	0,00 €
02/12/2022	FORFAIT ANNUEL	59,00 €	0,00 €	0,00 €
	INTERETS DE RETARD COPROPRIETAIRE. (001.862) 7141.000000000	-0,56 €	0,00 €	0,00 €
02/06/2023	Intérêts de retard au 02/06/2023	-0,56 €	0,00 €	0,00 €
	ECART DE REPARTITION DEBITEUR. (001.899) 6212.000000000	0,08 €	0,00 €	0,00 €
01/10/2022	RELIQUAT DE REPARTITION	0,08 €	0,00 €	0,00 €
Total CHARGES GENERALES		22 508,18 €	1 149,56 €	0,00 €



Contrat de syndic

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

Référence immeuble : 20220

N° de mandat :

ENTRE LES SOUSSIGNEES PARTIES

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LA MAISON DU PAYS DE LIART sis à l'adresse suivante 2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART

Numéro d'immatriculation AD0047969

Représenté pour le présent contrat par M/Mme

agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 décembre 2023

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 1 janvier 2023 auprès de AXA

ET

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 5 décembre 2023,

(Personne physique)

M/Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement..... Exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro..... et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

la société Foncia LCA - SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES au capital de 320 360.00, ayant son siège social à l'adresse suivante 4 Rue Piroux Tour Thiers 54000 NANCY, représentée par Bertrand CORDONNIER en qualité de représentant légal, et aux fins des présentes par FONCIA CHARLEVILLE 17 Boulevard Gambetta 17-19 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANCY, sous le numéro 309 481 224, titulaire de la carte professionnelle mention syndic n° CPI 5401 2016 000 015 278, délivrée le 2 février 2023 par la CCI de MEURTHE ET MOSELLE, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N°114.239.964 souscrit le auprès de MMA IARD, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1 janvier 2016 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue La Boétie 75008 PARIS.

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)..... Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation; Ayant son siège à l'adresse suivante Représenté(e) par M/Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. MISSIONS

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 11 mois et 29 jour(s) (1). Il prendra effet le 01/07/2024 et prendra fin le 30/06/2025 (2). Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil

syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

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

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

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des

copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

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

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

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic 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 SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4) ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL

6.1 La fiche synthétique de la copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € par jour de retard.

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

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

6.2 La transmission des pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 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 MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

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

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

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. LE FORFAIT

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, une durée minimum de 2 heures, avec rédaction d'un rapport ~~/sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~/hors la présence du conseil syndical~~.

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire. Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant : DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00 ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00,

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

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

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous (si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles) :

- la préparation, convocation et tenue de ~~assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de~~, à l'intérieur d'une plage horaire identique à celle mentionnée au paragraphe 7.1.2
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant :
DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00
ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00

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

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 5 750,00 € hors taxes, soit 6 900,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / à terme échu
- suivant la périodicité suivante : mensuellement

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

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

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le

montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (~~rayez la mention inutile~~) :

- de la somme de 33 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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

- de la somme de 33 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
 - 116,67 €/heure hors taxes, soit 140,00 €/heure toutes taxes comprises.

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

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générales supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant : DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00 ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00	Forfait / lot principal (avec un minimum de 390€ TTC et un maximum de 3.000€ TTC) : 16,67 € HT soit 20,00 € TTC Compte tenu du nombre de lots principaux (66) le montant forfaitaire est de 1 320,00 € TTC (le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 0%)
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	au temps passé
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, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	au temps passé

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES 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 temps passé (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	au temps passé

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES 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 50,00 %.

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	MODALITES 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	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	au temps passé (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	au temps passé
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	au temps passé
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	Copropriété déjà immatriculée

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION 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 COPROPRIETAIRES

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

DÉTAILS DES PRESTATIONS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	37,50 € HT soit 45,00 € TTC
Relance après mise en demeure	29,17 € HT soit 35,00 € TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	70,83 € HT soit 85,00 € TTC
Frais de constitution d'hypothèque	250,00 € HT soit 300,00 € TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	120,00 € HT soit 144,00 € TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	au temps passé
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	291,67 € HT soit 350,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	au temps passé

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 . €TTC).	316,67 € HT soit 380,00 € TTC
Opposition sur mutation (<i>article 20 I de la loi du 10 juillet 1965</i>)	165,83 € HT soit 199,00 € TTC

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation)

Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	25,00 € HT soit 30,00 € TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	50,00 € HT soit 60,00 € TTC
Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation	32,50 € HT soit 39,00 € TTC
Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	25,00 € HT soit 30,00 € TTC

9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits et obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)

DETAILS : Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émergement, 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).	Forfait / lot principal (avec un minimum de 390€ TTC et un maximum de 3.000€ TTC) 16,67 € HT soit 20,00 € TTC Compte tenu du nombre de lots principaux (66) le montant forfaitaire est de 1 320,00 € TTC
---	---

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

12. COMPETENCE

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

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

Pour le syndic: 4 Rue Piroux Tour Thiers 54000 NANCY

Pour le syndicat : C/O Foncia LCA, 4 Rue Piroux Tour Thiers 54000 NANCY

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 no 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

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

(6) 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	
IV-12° Immatriculation du syndicat	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation
IV-13° Documents obligatoires	<ul style="list-style-type: none"> a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en oeuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)</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

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

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

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. GESTION DU PERSONNEL

VI-19° Recherche et entretien préalable.

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

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

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

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

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

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

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat.



FICHE D'INFORMATION

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GENERALES

Identification du syndic	<p>Nom : FONCIA CHARLEVILLE</p> <p>Dénomination sociale : Foncia LCA</p> <p>Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de NANCY</p> <p>No d'identification : 309 481 224</p> <p>Titulaire de la carte professionnelle mention syndic N° CPI 5401 2016 000 015 278</p> <p>Délivrée le 2 février 2023 par la préfecture de MEURTHE ET MOSELLE</p> <p>Adresse : 4 Rue Piroux Tour Thiers 54000 NANCY</p>
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	<p>Nom : LA MAISON DU PAYS DE LIART</p> <p>Adresse : 2 RUE DERRIERE LES CHAMPS 08290 LIART</p> <p>No d'immatriculation : AD0047969</p> <p>Nombre de lots de la copropriété: 66</p> <p>Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 66</p> <p>Autres lots : 0</p>
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de : 11 mois et 29 jour(s)
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :
Horaires de disponibilité	<p>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 :</p> <p>Accueil</p> <p>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</p> <p>Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique <input checked="" type="checkbox"/></p>

2. FORFAIT

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de : 5 750,00 € HT, soit 6 900,00 € TTC.

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

☐ Non

☒ Oui, selon les modalités suivantes:

Elle peut être révisée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des indices, suivant la formule :

$$H = H_a \times (0,5 * (I/I_a) + 0,5 * (J/J_a))$$

• H = Montant révisé des honoraires

• H_a = Montant antérieur des honoraires

• I = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N

• I_a = Indice des salaires mensuels de base - Activités immobilières (NAF rév. 2, niveau A17 LZ) - Base 100 au T2 2017. Identifiant 010562678: dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1

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

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

2.1 PRESTATIONS OBLIGATOIREMENT INCLUSES DANS LE FORFAIT DU SYNDIC

Visites et vérifications de la copropriété	<p>Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 1</p> <p>Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 2 heures heure(s)</p> <p>Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
Tenue de l'assemblée générale annuelle	<p>L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures</p> <p>L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant</p> <p>DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00</p> <p>ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00</p>

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p>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 heures à heures.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Réunions avec le conseil syndical	<p><input checked="" type="checkbox"/> Oui</p> <p>L'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant</p> <p>DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00</p> <p>ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00</p>	<input type="checkbox"/> 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) : 116,67 €/heure HT, soit 140,00 €/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 116,67 €/heure HT, soit 140,00 €/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 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant DU LUNDI AU JEUDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 18H00 ET LE VENDREDI DE 09H00 A 12H00 ET DE 14H00 A 17H00 Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 0 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Forfait / lot principal (avec un minimum de 390€ TTC et un maximum de 3.000€ TTC) : 16,67 € HT soit 20,00 € TTC Compte tenu du nombre de lots principaux (66) le montant forfaitaire est de 1 320,00 € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC

3.2 PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATÉRIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Prise de mesures conservatoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Assistance aux mesures d'expertise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 50,00 % 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>€ TTC

4. TARIFICATION PRATIQUE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ**- Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 45,00 € TTC

Relance après mise en demeure : 35,00 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

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

Opposition sur mutation : 199,00 € TTC

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

Établissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires :

Forfait / lot principal (avec un minimum de 390€ TTC et un maximum de 3.000€ TTC) : 16,67 € HT soit 20,00 € TTC

Compte tenu du nombre de lots principaux (66) le montant forfaitaire est de 1 320,00 € TTC

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