



**Actiim**  
Syndic de Copropriété



21, rue Pasteur  
33200 BORDEAUX

Tél. : + 33 (0)5 56 08 45 45

Fax : + 33 (0)5 56 08 46 46

[www.actiim.fr](http://www.actiim.fr)

Recommandée avec AR.

## Convocation Assemblée Générale Annuelle

### RESIDENCE LA BOURIETTE

4 RUE ALAIN FOURNIER  
31200 TOULOUSE

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale de la Copropriété de la résidence **RESIDENCE LA BOURIETTE**, sise 4 RUE ALAIN FOURNIER 31200 TOULOUSE, se réunira le

**Lundi 11 Décembre 2023**

**à 14 heures 00**

COURTYARD MARRIOTT

4 bis rue Alain Fournier

Saint Martin du Touch

31300 TOULOUSE

Dans les cas où vous seriez empêché(e) d'assister personnellement à cette assemblée générale, vous trouverez ci-joint un pouvoir que vous voudrez bien nous retourner complété ou adresser au mandataire de votre choix où compléter le formulaire de vote par correspondance.

Nous attirons votre attention sur le fait que les questions qui relèvent de la majorité de l'article 25 ou 26 ne pourront être valablement décidées que si un nombre suffisant de copropriétaires est présent ou représenté à cette assemblée. Votre présence est donc importante pour éviter qu'une assemblée supplémentaire devienne nécessaire et engage des frais qui seront supportés par tous. Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Le Syndic**

Membre de la Caisse de Garantie Gallan - 89 rue de la Boétie - 75008 Paris

Carte professionnelle de Syndic de Copropriété délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux  
SAS au capital de 7 622.45 € - RCS Bordeaux B 421 353 244 - Code APE 6832A - SIRET 421 353 244 00013

page 3 / 38

De 5001 à 15000 € - 4% - soit un montant maximum de 600,00€ HT (720,00 € TTC)

page 5 / 38

## Ordre du Jour

### **RESOLUTION N°1 : Election du Président de séance (Article 24)**

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M....

### **RESOLUTION N°2 : Election du ou des scrutateurs (Article 24)**

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) M....

### **RESOLUTION N°3 : Nomination du Secrétaire de séance (Article 24)**

L'Assemblée Générale nomme le syndic, M.DUVERGER, en qualité de Secrétaire de séance.

### **RESOLUTION N°4 : Rapport du syndic sur les décisions prises lors de la précédente assemblée générale: (Sans Vote)**

Le syndic fait part de la suite donnée aux décisions prises lors de la précédente assemblée générale :

#### **- Travaux votés lors de l'assemblée de 2022.**

Les travaux votés et confiés à l'entreprise TUNZINI : travaux de remplacement de la production d'eau chaude sanitaire, travaux sur extracteurs ALDES (VMC), travaux sur la centrale traitement air salle fitness avec le vote du remplacement du moteur de la centrale uniquement car le remplacement de la centrale d'air qui était aussi au vote représentait un coût supplémentaire de 4542.03 euros, travaux de fourniture et remplacement de pièces attachées sur cassette daikin située dans le hall d'entrée. Travaux confiés selon devis présentés et votés à l'assemblée générale de mai 2022 et validés auprès de TUNZINI le 30/06/2022 après avoir obtenu de leur part une remise commerciale de 2480.76 euros dont nous avions fait part aux membres du Conseil Syndical (ça représente 2.95 % du montant des travaux votés).

#### **- Validation auprès de NEMEA des 3 contrats d'entretien :**

- \* contrat entretien des parties communes pour la somme de 21 720.00 euros TTC par an
- \* contrat entretien des la piscine intérieure et sauna pour la somme de 6000.00 euros TTC par an

#### **Poursuite contrat d'entretien espace vert avec le prestataire en place :**

- \* contrat d'entretien des espaces verts : poursuite de l'entretien avec l'entreprise CATHALA JARDINS pour un montant de 2640.00 euros TTC par an.

#### **- Validation auprès de la société TUNZINI du contrat de maintenance de toutes les installations précisées dans le contrat**

Ce contrat était aussi annexé à la convocation de l'assemblée de 2022 et il a été validé lors de cette même assemblée générale pour un montant de 7810.00 euros TTC  
S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

### **RESOLUTION N°5 : Information sur les sinistres en cours ou terminés (Sans Vote)**

Le syndic informe l'assemblée sur l'état d'avancement des sinistres en cours ou ceux qui sont terminés au cours de l'exercice.



**RESOLUTION N°6 : Rapport du syndic sur la situation des copropriétaires à la date du 31/03/2023. (Sans Vote)**

Le syndic fait référence à la situation des copropriétaires à la date du 31/03/2023.

Les copropriétaires qui ont payé leur dette depuis le 31/03/2023 sont : ANDRAU, ARNAUD, RAMBAUD, HANOCA, BENETEAU, HOARAU.

Règlements réguliers de la part de SABATHIER

part des actions menées au cours de l'exercice. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

**RESOLUTION N°7 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/03/2023 (Article 24)**

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des 5 annexes comptables qui étaient jointes à la convocation, du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 et de la situation financière au 31/03/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 139300.40 €. Les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles font partie intégrante de cette approbation.

**RESOLUTION N°8 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/04/2022 au 31/03/2023. (Article 24)**

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Actiim pour sa gestion au cours de l'exercice 01/04/2022 au 31/03/2023.

**RESOLUTION N°9 : Travaux réalisés sur le régulateur de chlore et PH, syclope. (Article 24)**

En annexe le devis de PISCINE BCONCEPT de 5760.00 euros TTC

L'Assemblée Générale a pris connaissance du devis validé auprès de PISCINE BCONCEPT pour la fourniture et la pose d'un régulateur cyclope de chlore et PH pour un montant de 5760.00 euros TTC.

L'Assemblée Générale ratifie ces travaux réalisés par PISCINE B CONCEPT pour un montant de 5760.00 euros TTC.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales. L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds d'un montant de 5760.00 euros TTC, selon les tantièmes des charges générales. La date d'exigibilité est fixée au 12/12/2023.

**RESOLUTION N°10 : Décision à prendre d'utiliser le fonds de travaux pour financer les travaux votés (Article 25)**

L'assemblée générale décide d'utiliser le fonds de travaux à hauteur de 5760.00 € pour financer les travaux de remplacement du régulateur de chlore PH le cyclope.

**RESOLUTION N°11 : Détermination des honoraires de syndic relatifs aux travaux votés lors de la présente assemblée ainsi qu'aux études techniques telles que les diagnostics et consultations. (Article 24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du barème ci-dessous :

**Cumul des travaux votés :**

De 0 € à 1300 € - 6% - soit un montant maximum de 78,00€ HT (93,60 € TTC)

De 1301 € à 5000 € - 5% - soit un montant maximum de 250,00€ HT (300,00 € TTC)

De 5001 à 15000 € - 4% - soit un montant maximum de 600,00€ HT (720,00 € TTC)



De 15001 à 50000 € - 3% - soit un montant maximum de 1500,00 € HT (1800,00 € TTC)

A partir de 50000 € - 2,5 %

décide de fixer le montant des honoraires de syndic relatifs aux travaux votés lors de la présente assemblée ainsi qu'aux études techniques telles que les diagnostics et consultations à un montant de 240.00 euros HT soit 288 € TTC

**RESOLUTION N°12 : Décision à prendre concernant la demande de FREE MOBILE représenté par Monsieur FERMANEL : demande d'accéder aux parties communes de la copropriété pour effectuer une étude technique pour soumettre dans un second temps un projet d'implantation d'équipements sur le toit de l'immeuble avec un loyer comme contrepartie pour la copropriété. (Article 24)**

En pièce jointe le mail de Mr FERMANEL de FREE MOBILE

L'assemblée fait référence au courriel de Monsieur FERMANEL de FREE MOBILE qui était annexé à la convocation et à sa demande dans un premier temps de pouvoir effectuer une étude technique, visite de conception pour réalisation de plans et soumettre au vote d'une prochaine assemblée générale le projet de louer une partie du toit de l'immeuble afin d'y installer leurs équipements pour poursuivre la couverture radio de leur réseau FREE MOBILE, pour une redevance annuelle proposée de 9000.00 euros net.

Le syndic actiim précise que FREE mobile est informé que sa demande est inscrite à cette assemblée générale pour décision.

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser FREE MOBILE d'accéder à la copropriété, aux parties communes pour effectuer une étude technique.

**RESOLUTION N°13 : Désignation du syndic STEA FIT (Article 25)**

En pièce jointe le contrat de STEA FIT

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la candidature STEA FIT. L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet STEA FIT représenté par Mr BOY, Titulaire d'une carte professionnelle. Le syndic est nommé pour une durée de 1 a. qui commencera le 15/12/2023 pour se terminer le 14/12/2024. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

**RESOLUTION N°14 : Désignation de la personne pour signer le contrat de syndic (Article 25)**

L'assemblée générale désigne le (la) président(e) de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**RESOLUTION N°15 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)**

Est élu en qualité de membre du Conseil Syndical M..... pour une durée d'un an.

**RESOLUTION N°16 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)**

Est élu en qualité de membre du Conseil Syndical M..... pour une durée d'un an.

**RESOLUTION N°17 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)**

Est élu en qualité de membre du Conseil Syndical M..... pour une durée d'un an.

**RESOLUTION N°18 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 d'un montant de 139839.00 € (Article 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 139839.00 € et sera appelé semestriellement.

Sauf si le syndicat des copropriétaires n'a pas atteint une période de 5 ans suivant la date de



réception des travaux, ou qu'un diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, ou qu'il est composé de moins de 10 lots et que l'assemblée générale a décidé de ne pas constituer le fonds de travaux rendu obligatoire par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, celui-ci sera alimenté par une cotisation versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles pour le versement des provisions du budget prévisionnel, pour un montant de 5% du montant du budget prévisionnel ou davantage si l'assemblée générale a voté un montant supérieur.

**RESOLUTION N°19 : Travaux à prévoir pour la prochaine assemblée générale. (Sans Vote)**

L'assemblée générale demande au syndic de prévoir des devis qui seront à soumettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour la réalisation des travaux suivants:

**RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU)**

- Article 24 : Majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
- Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- Article 26 : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.
- Article 26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.
- Article 26-Avant dernier alinéa : unanimité des voix de tous les copropriétaires

Conformément à la législation en vigueur, vous pourrez venir consulter les factures en nos bureaux le : **04/12/2023**

# Etat financier au 31/03/2023

ANNEXE N°1

Edité le 17/11/2023

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	
502	Autre compte		7078.62	1031	Avances de trésorerie
512	Banques (1)	4082.94	79768.23	105	Fonds Travaux ALUR
		2621.78		121	Travaux décidés par l'assemblée générale
	<b>Trésorerie disponible total I</b>	<b>6704.72</b>	<b>86846.85</b>	<b>Total I</b>	
II - CREANCES					
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	DETTES	
45	Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2)	10590.03	39603.99	40	Fournisseurs
47	Compte d'attente		3391.92	408	Factures non parvenues
486	Charges payées d'avance	8924.45	10445.64	45	Copropriétaires - excédents versés (2)
					Répartition des charges exercice clos
					Répartition des travaux réalisés exercice clos
				47	Compte d'attente
	<b>Total II</b>	<b>19514.48</b>	<b>53441.55</b>	<b>Total II</b>	
	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>26219.20</b>	<b>140288.40</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	

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

Emprunts : montant restant dû	
-------------------------------	--



Investigado: 01/001/79  
 EP-01/001/79 LA EP-01/001/79  
 A FOLHA ALABO E-01/001/79

01/001/79 + 01/001/79

01/001/79

Exemplo de planilha: planilha de controle de estoque de materiais e equipamentos  
 de controle de estoque de materiais e equipamentos

Controle de Estoque de Materiais e Equipamentos				Controle de Estoque de Materiais e Equipamentos				Controle de Estoque de Materiais e Equipamentos			
Descrição do Material		Quantidade em Estoque		Descrição do Material		Quantidade em Estoque		Descrição do Material		Quantidade em Estoque	
Materiais de Construção	Alvenaria	1000	1000	Materiais de Construção	Alvenaria	1000	1000	Materiais de Construção	Alvenaria	1000	1000
	Revestimento	500	500		Revestimento	500	500		Revestimento	500	500
	Forro	200	200		Forro	200	200		Forro	200	200
	Instalação	100	100		Instalação	100	100		Instalação	100	100
Equipamentos	Trator	1	1	Equipamentos	Trator	1	1	Equipamentos	Trator	1	1
	Camionete	1	1		Camionete	1	1		Camionete	1	1
	Gerador	1	1		Gerador	1	1		Gerador	1	1
	Motor	1	1		Motor	1	1		Motor	1	1
Total		1800	1800	Total		1800	1800	Total		1800	1800

Assinado: 01/001/79  
 Assinado: 01/001/79  
 Assinado: 01/001/79

Immeuble: 01.00179  
RESIDENCE LA BOURIETTE  
4 RUE ALAIN FOURNIER

**Compte de gestion pour opérations courantes**  
de l'exercice clos réalisé (N) du 01/04/2022 au 31/03/2023  
et

ANNEXE N°3

**budget prévisionnel** de l'exercice (N + 2) du 01/04/2024 au 31/03/2025

31200 TOULOUSE

Page: 1 / 1

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021/2022	Exercice clos budget voté 2022/2023	Exercice clos réalisé à approuver 2022/2023	Budget prévisionnel en cours voté 2023/2024	Budget prévisionnel à voter 2024/2025
<b>01 CHARGES GENERALES non récupé</b>					
615 Entretien et petites réparations	1185.60	2436.00	12606.99	2436.00	2436.00
- TRAVAUX PISCINE	1185.60				
- TRAVAUX SINISTRES			2295.28		
- TRAVAUX DIVERS		2436.00	5481.60	2436.00	2436.00
- CHARGES EXCEPTIONNELLES			4830.11		
618 Primes d'assurances	8434.17	8500.00	8924.45	8500.00	8500.00
- ASSURANCES MULTIRISQUES	8434.17	8500.00	8924.45	8500.00	8500.00
6211 Rémunération du syndic	14312.00	14312.00	14312.00	14312.00	14312.00
- HONORAIRES DE SYNDIC	14312.00	14312.00	14312.00	14312.00	14312.00
6212 Débours			400.00		
- FRAIS LOCATION SALLE			400.00		
6213 Frais postaux	40.68	1025.00	1056.74	1025.00	1025.00
- AFFRANCHISSEMENTS	40.68	1025.00	1056.74	1025.00	1025.00
662 Autres charges financières et agios	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
- FRAIS TENUE DE COMPTE (BQE)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
713 Indemnités d'assurances			-2890.58		
- INDEMN. SUR SINIST. ASSURANCE			-2890.58		
714 Produits divers (Dont intérêts légaux)			-1375.03		
- Produits divers			-1375.03		
<b>NET CHARGES GENERALES non récupé</b>	24020.45	26321.00	33082.57	26321.00	26321.00
<b>02 Charges Spéciales</b>					
614 Contrats de maintenance		2955.00	3032.49	2955.00	2955.00
- CONTRAT ASCENSEUR		2955.00	3032.49	2955.00	2955.00
615 Entretien et petites réparations			253.20		
- TRX. ENTRET. CRT. ASCENSEURS			253.20		
623 Rémunérations de tiers intervenants		406.00		406.00	406.00
- Contrôle Continu Asc.		406.00		406.00	406.00
<b>Charges Spéciales</b>		3361.00	3285.69	3361.00	3361.00
<b>03 CHARGES GENERALES récupérabl</b>					
601 Eau		16800.00	11280.62	16800.00	16800.00
- EAU		16800.00	11280.62	16800.00	16800.00
602 Electricité		41700.00	43402.59	41700.00	41700.00
- ELECTRICITE		41700.00	43402.59	41700.00	41700.00
603 Chauffage, énergie et combustibles		7800.00	7408.38	7800.00	7800.00
- GAZ		7800.00	7408.38	7800.00	7800.00
814 Contrats de maintenance		32457.00	31869.20	32457.00	32457.00
- CONTRAT ESPACES VERTS		2640.00	2675.20	2640.00	2640.00
- CONTRAT NETTOYAGE		21720.00	21600.00	21720.00	21720.00
- CONTRAT DIVERS		7810.00	7307.09	7810.00	7810.00
- CONTRAT ENTRETIEN PORTAIL		287.00	286.91	287.00	287.00
615 Entretien et petites réparations		11000.00	8971.35	11000.00	11000.00
- Entretien Piscine		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
- TRX. Entret. Protection Feu			277.80		
- TRX. ENTRET. COURANT DIVERS		5000.00	2693.55	5000.00	5000.00
623 Rémunérations de tiers intervenants		400.00		400.00	400.00
- HONOS GEOMETRE/BUREAU ETUDE		400.00		400.00	400.00
<b>CHARGES GENERALES récupérabl</b>		110157.00	102932.14	110157.00	110157.00
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	24020.45	139839.00	139300.40	139839.00	139839.00
<b>Provisions copropriétaires</b>	25915.00		139839.00		
<b>Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	1894.55		538.60		

Edité le 17/11/2023

Actiim  
21 rue Pasteur  
33200 BORDEAUX  
www.actiim.fr



31200 TOULOUSE

## Annexe 4

Page: 1 / 1

(1) Excédent ou insuffisance

**Actiim**  
21 rue Pasteur  
33200 BORDEAUX  
www.actiim.fr

31200 TOULOUSE

	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
0010 Tx production eau chaude sanitaire (voté le 20/05/2021)	20/05/22	90780.48	05/09/22	39120.00	05/09/22	39120.00	20/09/22	90780.48	51660.48			
01 CHARGES GENERALES non récupé												
TOTAL 0010 Tx production eau chaude sanitaire		90780.48		39120.00		39120.00		90780.48	51660.48			0.00
0011 Tx rempli moteur trait air fitness (voté le 20/05/2021)	20/05/22	1450.34					23/05/22	1450.34	1450.34			
01 CHARGES GENERALES non récupé												
TOTAL 0011 Tx rempli moteur trait air fitness		1450.34		0.00		0.00		1450.34	1450.34			0.00
0012 Tx rempli pièces cassette hall entrée (voté le 20/05/2021)	20/05/22	1390.96					23/05/22	1390.96	1390.96			
01 CHARGES GENERALES non récupé												
TOTAL 0012 Tx rempli pièces cassette hall entrée		1390.96		0.00		0.00		1390.96	1390.96			0.00
TOTAL		93621.78		39120.00		39120.00		93621.78	54501.78			0.00



## Situation des copropriétaires

**0100179 - RESIDENCE LA BOURIETTE  
4 RUE ALAIN FOURNIER  
31200 TOULOUSE**

**31/03/2023**

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00011	Monsieur Madame BURATTI	2740.03	
00021	Monsieur CUBELLS Grégori		0.00
00031	Monsieur PAYET	1188.41	
00041	Mr et Mme SCULLY	1584.49	
00051	Mr et Mme MICHAUX	3521.18	
00061	Mr Mme BUCHANAN	1344.98	
00073	SARL ALIENOR LVH	1328.53	
00080	Mr PIQUEREAU Stéphane		0.00
00082	Mr LEROUX Philippe		0.00
00091	Madame AUBERGER Patricia	7865.57	
00111	Monsieur SOULAN		0.00
00121	Monsieur CANON		0.00
00141	Monsieur VERNAY	500.00	
00142	Madame CUVELIER Christelle		0.00
00152	Mr AUGÉ Nicolas	1341.88	
00181	Monsieur LECORNET	1022.08	
00191	Monsieur DAVIES		0.00
00201	Monsieur ANDRAU	375.37	
00211	Mr et Mme CUSSONNET		0.00
00221	Mr Pierre ARNAUD	206.22	
00231	Mr et Mme SENAC		0.00
00252	Mme COEURDACIER DE GESNE		0.00
00261	Monsieur RAMBAUD	4284.45	
00262	Mr et Mme AVERSO	311.11	
00281	Mr Mme FIGUE		0.00
00311	Melle ALIBERT		0.00
00331	Monsieur LE GUEN	1539.81	
00341	SARL LES ANGES		0.00
00351	Monsieur Alexandre MELLET		0.00
00381	Mr et Mme SOULAN		0.00
00391	Monsieur FERRIGNO	1011.12	
00401	Monsieur HANOCA	288.70	
00411	Monsieur CANON		0.00
00422	SARL MASYANN		0.00
00432	Mr Cédric MAMMOSA	1024.19	
00442	Mr BONNET Théo		0.00
00451	Mr Mme DENNEDY	361.84	
00461	Madame BOUTET	972.61	
00491	Mr Mme MESLI		0.00

## Situation des copropriétaires

**0100179 - RESIDENCE LA BOURIETTE  
4 RUE ALAIN FOURNIER  
31200 TOULOUSE**

**31/03/2023**

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00011	Monsieur Madame BURATTI	2740.03	
00021	Monsieur CUBELLS Grégori		0.00
00031	Monsieur PAYET	1188.41	
00041	Mr et Mme SCULLY	1584.49	
00051	Mr et Mme MICHAUX	3521.18	
00061	Mr Mme BUCHANAN	1344.98	
00073	SARL ALIENOR LVH	1328.53	
00080	Mr PIQUEREAU Stéphane		0.00
00082	Mr LEROUX Philippe		0.00
00091	Madame AUBERGER Patricia	7865.57	
00111	Monsieur SOULAN		0.00
00121	Monsieur CANON		0.00
00141	Monsieur VERNAY	500.00	
00142	Madame CUVELIER Christelle		0.00
00152	Mr AUGÉ Nicolas	1341.88	
00181	Monsieur LECORNET	1022.08	
00191	Monsieur DAVIES		0.00
00201	Monsieur ANDRAU	375.37	
00211	Mr et Mme CUSSONNET		0.00
00221	Mr Pierre ARNAUD	206.22	
00231	Mr et Mme SENAC		0.00
00252	Mme COEURDACIER DE GESNE		0.00
00281	Monsieur RAMBAUD	4284.45	
00262	Mr et Mme AVERSO	311.11	
00281	Mr Mme FIGUE		0.00
00311	Melle ALIBERT		0.00
00331	Monsieur LE GUEN	1539.81	
00341	SARL LES ANGES		0.00
00351	Monsieur Alexandre MELLET		0.00
00381	Mr et Mme SOULAN		0.00
00391	Monsieur FERRIGNO	1011.12	
00401	Monsieur HANOCA	288.70	
00411	Monsieur CANON		0.00
00422	SARL MASYANN		0.00
00432	Mr Cédric MAMMOSA	1024.19	
00442	Mr BONNET Théo		0.00
00451	Mr Mme DENNEDY	361.84	
00461	Madame BOUTET	972.61	
00491	Mr Mme MESLI		0.00



Compte	Libellé	Débit	Crédit
00501	Mr Mme BENETEAU	1337.75	
00522	Indivision COLLET/RONDEAU		0.00
00532	Mr ZOUBIAN Ghassan		0.00
00551	Mr Mme ROUXEL		0.00
00561	Mr et Mme GAUCHE		0.00
00571	Mr TASSEL		0.00
00582	Monsieur BAGHDADI Wissam		0.00
00591	Mr Mme SABATHIER	340.00	
00601	Mr Mme BLANC-TAILLEUR		0.00
00611	SARL CANOPEE		0.00
00621	SARL J.A.P.P		0.00
00631	SARL ROLAJUETSIOLTH		0.00
00641	Mr Mme GROSPERRIN	2015.61	
00651	Monsieur CAVALIER		0.00
00661	Melle TOURNOUX		0.00
00671	Mr Mme VERDIER		0.00
00701	Mr Mme PUECH	2662.10	
00710	Mr et Mme FLARY		0.00
00742	Mr GARDE Maxime		0.00
00772	Mme DURAIN Monique		0.00
00791	Madame HOARAU	437.96	
	Totaux	39603.99	0.00
	Solde débiteur	39603.99	

# PISCINE BCONCEPT

Actim

31200 Toulouse

DEVIS
DE 251
Date 10/12/22
Objet:
Regulation

Désignation	Quantité	Prix unitaire	Montant Ht
Régulation Régulation téreo XL Régulation cyclope électronique Sonde ampérométrique à usage professionnel	1	4420	4 420,00 €
Déplacement mise en oeuvre	1	380	380,00 €
Sous Total			4 800,00 €

Règlement : 30% à la commande 1 728,00 €  
40% début des travaux 2 304,00 €  
Solde à la reception 1 728,00 €

CIC PURPAN  
FR76 1005 7190 8500 0205 7200 168  
BIC CMCIFRPP

Total HT	4 800,00 €
TVA 20%	960,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>5 760,00 €</b>

Devis valide 15 jours

SARL Bconcept au capital de 5000 euros  
25 domaine de l'albarede 31650 Auzielle (tel 0679914507  
Siren 653 072 478 Siret 653 072 478 00011

Bordeaux le 6.09.2023  
Bon pour accord pour  
M. la Bouclette

Total HT	
TVA 20%	
<b>TOTAL TTC</b>	



## Myriam Duverger

---

**De:** Syndic Actiim  
**Envoyé:** lundi 16 octobre 2023 13:41  
**À:** Myriam Duverger; Florence JACQUET  
**Objet:** TR: 31555\_219 / Déploiement Free Mobile / Toulouse / Res La bouriette / A l'attention de Mme Jacquet

### Syndic Actiim

☎ 05 56 08 45 45  
📍 21 rue Pasteur 33200 Bordeaux  
🌐 [www.actiim.fr](http://www.actiim.fr)



# Actiim

Syndic de copropriété

🔑 [Accédez à votre compte](#)

---

**De :** Denis Fermanel <dfermanel@free-mobile.fr>  
**Envoyé :** lundi 16 octobre 2023 11:11  
**À :** Syndic Actiim <contact@actiim.fr>  
**Objet :** 31555\_219 / Déploiement Free Mobile / Toulouse / Res La bouriette / A l'attention de Mme Jacquet

Bonjour Madame Jacquet

Comme convenu lors de ma conversation téléphonique avec votre collaboratrice, je vous transmets ce courriel afin de soumettre une demande au conseil syndical de copropriété de la Résidence LA BOURIETTE à Toulouse située 4 rue Alain Fournier, dont vous avez la gestion.

En effet, Afin de poursuivre la couverture radio de son réseau, Free Mobile se doit d'assurer le déploiement de ses infrastructures techniques sur l'ensemble des communes et notamment à Toulouse.

Nous souhaiterions donc proposer aux copropriétaires de louer une partie du toit de l'immeuble afin d'y installer nos équipements, pour une redevance annuelle que nous vous proposons à 9 000 € net.

Nous sollicitons dans un premier temps, l'accord du conseil syndical pour effectuer une étude technique, la première étape étant une visite de conception, à l'issue de laquelle nous pourrions réaliser des plans.

Ces plans ainsi que le bail permettront de soumettre le projet au vote lors d'une AG ou bien d'une AGE que nous financerons.

En vous remerciant par avance de l'intérêt que vous accorderez à notre demande, nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire, et restons dans l'attente d'un retour de votre part pour avis du Conseil syndical,

Bien cordialement,

Denis FERMANEL

*free -mobile*

07 71 05 57 51

[dfermanel@free-mobile.fr](mailto:dfermanel@free-mobile.fr)





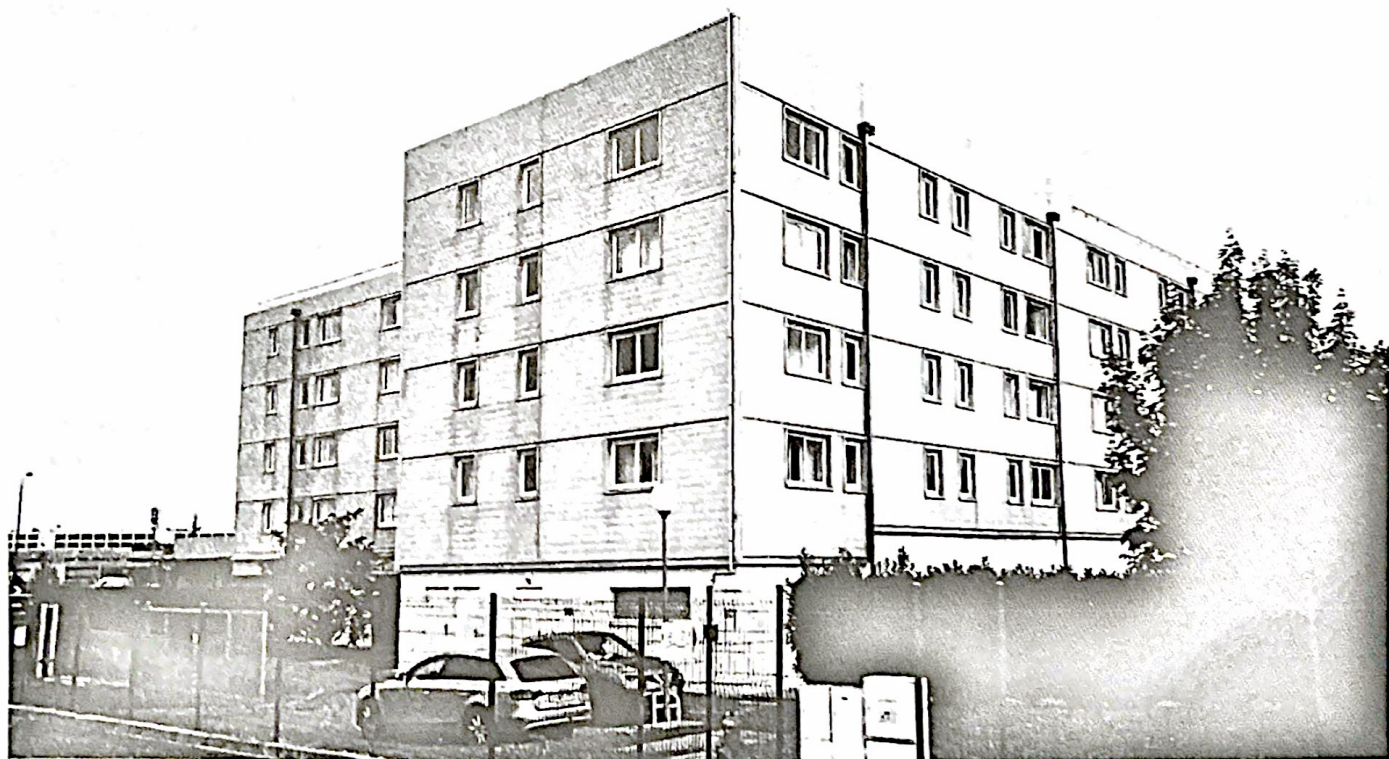
**STEA FIT**

Résidences de services

## **CONTRAT DE SYNDIC PASTEL**

*(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)*

**RESIDENCE LA BOURIETTE** — 81 lots de copropriété





N° .....

**- ENTRE LES SOUSSIGNES PARTIES -**

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de LA BOURIETTE sis, 4 RUE Alain FOURNIER 31200 TOULOUSE - 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'UNE PART,****ET,****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 SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE, représenté par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1<sup>er</sup> janvier 2017, auprès MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 LE MANS cedex, numéro 120 137 405 - Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000.00 euros, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation

**D'AUTRE PART.****- IL A ETE CONVENU 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 1 an (s) ..... mois et ..... jours (1).  
Il prendra effet le ..... et prendra fin le .....  
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 ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL (4)



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

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € (montant fixé par décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020) par jour de retard.

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

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

## **6.2. LA TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL**

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

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15,00 € (montant fixé par décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020) 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.**

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

Du lundi au jeudi de 08 heures 30 à 13 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 30.

Le vendredi de 08 heures 30 à 13 heures 00 et de 14 heures 00 à 16 heures 30.

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

Accueil physique service administratif et technique :

- du lundi au jeudi de 08 heures 30 à 13 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 30,
- le vendredi de 08 heures 03 à 13 heures 00 et de 14 heures 00 à 16 heures 30.

Accueil physique service comptabilité ou sur rendez-vous :

- du lundi au vendredi de 08 heures 30 à 13 heures 00.

Accueil téléphonique service administratif et technique :

- du lundi au vendredi de 09 heures 30 à 12 heures 00 et de 14 heures 30 à 16 heures 30 sauf le mercredi de 09 heures 30 à 12 heures 00.

Accueil téléphonique service comptabilité :

- du lundi au vendredi de 09 heures 30 à 12 heures 00.

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



## **7.1. LE FORFAIT.**

### **7.1.1. Contenu du forfait.**

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 5 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 2 heure(s), avec rédaction d'un rapport de visite par trimestre/~~avec rédaction d'un rapport~~ et en présence, ou non, des membres du conseil syndical ~~/hors la présence du président du conseil syndical~~ (*raier les mentions inutiles*). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures, par :

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

(*Rayer les mentions inutiles*)

Si la réunion dépasse les 2 heures et la plage horaire, il n'y aura pas de facturation supplémentaire.

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

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

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

- ~~la préparation, convocation et tenue de ... assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures,~~
- l'organisation de 2 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures et sur demande l'organisation de 2 réunions supplémentaires, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures.

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

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

- dispenser le syndic d'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 12 960.00 € hors taxes, soit 15 552.00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date de l'assemblée générale.

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

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (*rayer la mention inutile*) :

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

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

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

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé 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 : 84,00 € hors taxes soit 100,80 € TTC
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

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



DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures.	10,00 € HT soit 12,00 € TTC / lot principal
L'organisation de 2 réunions supplémentaires avec le conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	INCLUS dans les jours et horaires ouvrables. Au-delà, 250.00 € HT soit 300,00 € TTC par réunion
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec/ <del>sans rédaction d'un rapport</del> et en présence du président du conseil syndical/ <del>hors la présence du président du conseil syndical</del> (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	OFFERT dans la limite de 2, les jours et horaires ouvrables. Au-delà, 300,00 € TTC par visite

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

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

### 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	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *
La prise de mesures conservatoires	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *

\* Taux de TVA en vigueur

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

- ~~sans majoration~~,
- au coût horaire majoré de 100.00 %.

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 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	41.67 € HT soit 50.00 € TTC *
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	180.00 € HT soit 216.00 € TTC *
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *

(\*) taux de TVA en vigueur.

#### 7.2.7. Autres prestations.

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *, avec un minimum de 300.00 € HT soit 360.00 € TTC *
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *



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	Vacation horaire syndic : 84.00 € HT soit 100.80 € TTC *
L'immatriculation initiale du syndicat	Forfait de 416.67 € HT soit 500.00 € TTC *

(\*) taux de TVA en vigueur.

## 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.

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	20.83 € HT soit 25.00 € TTC *
	Relance après mise en demeure	41.67 € HT soit 50.00 € TTC *
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous-seing privé	150.00 € HT soit 180.00 € TTC *
	Frais de constitution d'hypothèque	120.00 € HT soit 144.00 € TTC *
	Frais de mainlevée d'hypothèque	120.00 € HT soit 144.00 € TTC *
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	108.33 € HT soit 130.00 € TTC *
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	180.00 € HT soit 216.00 € TTC *
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	84.00 € HT soit 100,80 € TTC *
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)  Questionnaire avant établissement de l'état daté (sur devis).	316.67 € HT soit 380.00 € TTC *
	Opposition sur mutation par voie d'hulssier (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	125.00 € HT soit 150.00 € TTC *
9.3. Frais de délivrance des documents sur support papler (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	INCLUS AU FORFAIT
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	INCLUS AU FORFAIT

du code de la construction et de l'habitation)	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	60.00 € HT soit 72.00 € 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)	INCLUS AU FORFAIT
9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	10.00 € HT soit 12.00 € TTC/lot principal

(\*) taux de TVA en vigueur.

#### 10) COPROPRIETE EN DIFFICULTE.

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

#### 11) REDDITION DE COMPTE.

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : 6 mois après l'arrêté des comptes.

#### 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, en ses bureaux, 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE.

Pour le syndicat au lieu de la 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.*

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

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC**  
**LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	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 ;



		<p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p>

		<p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	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 pales.

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

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

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

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

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

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

*NOTA : se reporter aux conditions d'application prévues au II, III et IV de l'article 53 du décret n° 834 du 2 juillet 2020*