



# ACHAT – VENTE – LOCATION ADMINISTRATION DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETE INVESTISSEMENTS

Recommandée avec AR.

Bordeaux, le 27 Février 2024

## CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs les Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale de la Copropriété de la résidence **SdC 24 avenue d'Ares**, sise 24, avenue d'Ares **33000 BORDEAUX**, qui se tiendra le

**Mardi 26 Mars 2024 à 17 heures**

Cabinet Girondin - 158 rue emile COMBES - 33000 BORDEAUX

Aussi, dans le cas où vous ne pourriez pas y assister vous trouverez dans votre convocation un formulaire de vote par correspondance, que vous voudrez bien nous retourner impérativement avant la date du 23/03/2024 par courrier à l'adresse suivante :

**Cabinet girondin**  
**158, rue Emile Combes**  
**33000 Bordeaux**

Ou par mail à l'adresse suivante : [contact@cabinet-girondin.com](mailto:contact@cabinet-girondin.com)

Une notice explicative vous détaillera les modalités de participation.

Vous trouverez ci-joints :

- Convocation
- Etat des dépenses
- Etat de répartition
- Situation financière fin exercice
- Annexes 1 à 5
- Contrat de syndic
- Devis
- Formulaire de vote
- Pouvoir

Si vous ne pouvez pas assister à la présente Assemblée Générale, vous disposez, aussi, du pouvoir joint, afin de nommer le mandataire de votre choix, étant précisé que le syndic ne peut accepter de procuration.

Le syndic

# NOTICE

## Le vote par correspondance, mode d'emploi

En raison de la crise sanitaire, nous adaptons nos modes de tenue d'assemblée générale en vous proposant le vote par correspondance. Voici les points principaux à savoir à ce sujet.



### Comment ça marche?

Vous trouverez joint à votre convocation un formulaire à compléter pour vous exprimer sur chaque point à l'ordre du jour.

3 options **seulement** : Pour / Contre / Abstention

Ce formulaire est à nous **renvoyer dans le délais imparti**. Le jour J, nous comptabiliserons les voix de tous les copropriétaires et établirons le procès verbal comme à l'accoutumée.



### Si je suis d'accord mais pas tout à fait

En raison des possibilités de réponse, nous avons du adapter les résolutions et ne vous poser que des questions fermées. Si vous n'êtes pas d'accord avec une résolution, **vous votez contre**.

Il n'est pas possible de voter "Pour" et de rajouter une annotation. **Tout formulaire retourné avec des annotations/ratures ne pourra pas être comptabilisé**



### Est ce qu'un mail suffit?

Malheureusement non, à ce jour la législation nous impose de récupérer les formulaires en version papier.

Vous pouvez cependant nous faire passer vos formulaires par mail dans les délais indiqués mais devrez nous **les retourner par La Poste sous peine de non prise en compte**.



### Monsieur Le Président

Comme la loi l'impose, le président de séance est **désigné d'office** par le syndic parmi les membres du conseil syndical (ou autre copropriétaire si défaillant).

Son rôle est de vérifier sous 8 jours l'exactitude du procès verbal et de nous le renvoyer signé.

Une solution de signature électronique vous sera donc proposée.



### Et après...

Ce mode de tenue d'assemblée nous a été soumis afin de débloquer la situation liée à la crise sanitaire. A compter du **31 Janvier 2021** vos réunions pourront reprendre en présentiel et nous serons ravis de vous accueillir à nouveau au Cabinet Girondin.

### Vous avez d'autres questions? Vous rencontrez des difficultés?

N'hésitez pas à nous contacter par mail ou par téléphone

contact@cabinet-girondin.com



05 56 79 01 79

## Ordre du jour

- 1 Election du Président de séance (*Article 24*)
- 2 Nomination du Secrétaire de séance (*Article 24*)
- 3 Désignation du syndic (*Article 25*)
- 4 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023 (*Article 24*)
- 5 Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 4260.00 €. (*Article 24*)
- 6 Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 d'un montant de 4260.00 € (*Article 24*)
- 7 Election des membres du Conseil Syndical (*Article 25*)
- 8 Election des membres du Conseil Syndical (*Article 25*)
- 9 Election des membres du Conseil Syndical (*Article 25*)
- 10 Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décisions d'Assemblée Générale (*Article 25*)
- 11 Mise en concurrence des contrats et marchés (*Article 25*)
- 12 Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (*Article 25*)
- 13 Travaux de remaniage, zinguerie et dépose de la cheminée sur le BAT A (*Article 24*)
- 14 Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux (même règle de majorité que les travaux concernés) (*Article 24*) (*Article 24*)
- 15 Réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise AMOSYNERGIE (*Article 24*)
- 16 Réalisation d'un Diagnostic de technique Global (DTG) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise AMOSYNERGIE (*Article 24*)
- 17 Réalisation d'un Diagnostic de technique Global (DTG) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise ACCEO (*Article 24*)
- 18 Questions diverses (*Sans Vote*)

=====

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

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

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

### **RESOLUTION N°2 : Nomination du Secrétaire de séance (*Article 24*)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M

### **RESOLUTION N°3 : Désignation du syndic (*Article 25*)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet Girondin représenté par M. BOIREAU Titulaire de la carte professionnelle n° 33012018000027526 délivrée par la CCI, Garantie financière assurée par SEGAP.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 18/06/2024 pour se terminer le 17/06/2026.

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.

L'Assemblée Générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

### **RESOLUTION N°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023 (*Article 24*)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 et de la situation financière au 31/12/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 3249.41 €.

### **RESOLUTION N°5 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 4260.00 €. (*Article 24*)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

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 01/01/2024



au 31/12/2024 arrêté à la somme de **4260.00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux  
L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions on encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965

**RESOLUTION N°6 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 d'un montant de 4260.00 € (Article 24)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

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 pour l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025 et arrêté à la somme de **4260.00 €**.

Il sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**RESOLUTION N°7 : Election des membres du Conseil Syndical (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 24 mois Monsieur PASQUET

Suivant les recommandations de la CNIL, il est rappelé aux Membres du Conseil Syndical la nécessité de respecter la confidentialité des informations transmises pendant la durée de leur mandat.

**RESOLUTION N°8 : Election des membres du Conseil Syndical (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 24 mois Madame BUU

Suivant les recommandations de la CNIL, il est rappelé aux Membres du Conseil Syndical la nécessité de respecter la confidentialité des informations transmises pendant la durée de leur mandat.

**RESOLUTION N°9 : Election des membres du Conseil Syndical (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 24 mois Madame MANON

Suivant les recommandations de la CNIL, il est rappelé aux Membres du Conseil Syndical la nécessité de respecter la confidentialité des informations transmises pendant la durée de leur mandat.

**RESOLUTION N°10 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décisions d'Assemblée Générale (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'Assemblée Générale décide de fixer à \_\_\_\_\_, le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

**RESOLUTION N°11 : Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'assemblée générale décide de fixer à ... euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**RESOLUTION N°12 : Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

L'assemblée générale décide de fixer à ... euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.



**RESOLUTION N°13 : Travaux de remaniage, zinguerie et dépose de la cheminée sur le BAT A  
(Article 24)**

Clé de répartition : 21 - Charges Bât A

"L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux divers de toiture sur le Bat A.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise : BPCZ prévue pour un montant de 2608.10 € T.T.C.

Elle 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 : Charges toitures BAT A

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 1er semestre 2024.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les modalités suivantes : en une seule fois à la signature du devis.

Attention les travaux ne commenceront qu'après avoir perçu l'intégralité des sommes.

**RESOLUTION N°14 : Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux (même règle de majorité que les travaux concernés) (Article 24)  
(Article 24)**

Clé de répartition : 21 - Charges Bât A

Conformément à l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic approuvé lors de son élection, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des résolutions n° 13 s'élèvent à 5%TTC.

**RESOLUTION N°15 : Réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise AMOSYNERGIE (Article 24)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

Les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif).

1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots

1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots

1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le syndicat de copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

L'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation.

Depuis le 1er janvier 2023, seul le syndicat de copropriétaires comprenant plus de 200 lots: Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces a l'obligation de mettre en place ce projet de PPT.

Toutefois, le syndicat de copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires :  
comportant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024

comportant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) assortie d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC

L'Assemblée générale précise que le coût du DPE et PPPT sera réparti en Charges Communes Générales.

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour le financement de ces études à procéder aux appels de fonds prévisionnels suivants :

-

**RESOLUTION N°16 : Réalisation d'un Diagnostic de technique Global (DTG) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise AMOSYNERGIE (Article 24)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

Le DTG doit comporter les informations suivantes :

- Analyse de l'état apparent des parties communes: Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires et des équipements communs de l'immeuble
- État technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble
- Évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie. Cette évaluation doit notamment préciser les travaux qui doivent être menés dans les 10 prochaines années.

Le DTG permet de préparer un plan pluriannuel de travaux plus complets que si on le fait à partir du DPE collectif.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le syndicat de copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

L'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation.

Depuis le 1er janvier 2023, seul le syndicat de copropriétaires comprenant plus de 200 lots: Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces a l'obligation de mettre en place ce projet de PPT.

Toutefois, le syndicat de copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires :

comportant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024

comportant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide de réaliser un Diagnostic de Technique Global (DTG) assortie d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC

L'Assemblée générale précise que le coût du DPE et PPPT sera réparti en Charges Communes Générales.

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour le financement de ces études à procéder aux appels de fonds prévisionnels suivants :

**RESOLUTION N°17 : Réalisation d'un Diagnostic de technique Global (DTG) assortie d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) Proposition de l'entreprise ACCEO (Article 24)**

Clé de répartition : 01 - Charges Générales

Le DTG doit comporter les informations suivantes :

- Analyse de l'état apparent des parties communes: Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires et des équipements communs de l'immeuble
- État technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble
- Évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie. Cette évaluation doit notamment préciser les travaux qui doivent être menés dans les 10 prochaines années.

Le DTG permet de préparer un plan pluriannuel de travaux plus complets que si on le fait à partir du DPE collectif.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le syndicat de copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

L'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation.

Depuis le 1er janvier 2023, seul le syndicat de copropriétaires comprenant plus de 200 lots: Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces a l'obligation de mettre en place ce projet de PPT.

Toutefois, le syndicat de copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires :

comportant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024

comportant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide de réaliser un Diagnostic de Technique Global (DTG) assortie d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC

L'Assemblée générale précise que le coût du DPE et PPPT sera réparti en Charges Communes Générales.

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour le financement de ces études à procéder aux appels de fonds prévisionnels suivants :

#### **RESOLUTION N°18 : Questions diverses (Sans Vote)**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

**Rappel** : L'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour.

Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

**Pour information** : Article 9-1 de la Loi du 10 juillet 65. "Chaque Copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre".

=====

#### **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



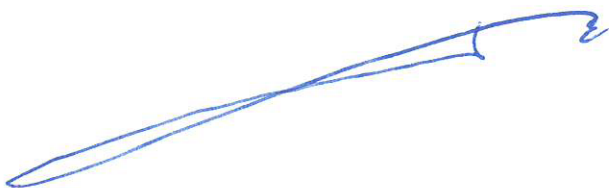
Les comptes de la copropriété peuvent être consultés chez le syndic sur rendez-vous avec le service comptabilité. Les gestes barrières seront à appliquer. (Port du masque obligatoire et distanciation physique). Nous vous rappelons toutefois que tous les documents administratifs et comptables sont à votre disposition sur notre site, en EXTRANET. L'accès se fait par vos codes qui apparaissent au bas de vos appels de charges trimestriels.

Il est indispensable que vous soyez présent ou représenté à cette réunion. En conséquence, si vous étiez dans l'impossibilité d'y assister, veuillez-vous y faire représenter au moyen de la procuration ci-jointe, que vous voudrez bien nous retourner dûment complétée et signée.

Nous vous rappelons que chaque mandataire présent ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs ou 10 % de la totalité des tantièmes.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Le Syndic / BOIREAU**



| I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE                                          |  |                             |                    |                                                                                                                                                            |                             |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 512 Banques (1)                                                                 |  | Trésorerie                  |                    | Provisions et avances                                                                                                                                      |                             | Exercice clos                        |
|                                                                                 |  | Exercice précédent approuvé | Exercice clos      | 1031 Avances de trésorerie                                                                                                                                 | Exercice précédent approuvé |                                      |
|                                                                                 |  | Total I                     |                    | Total I                                                                                                                                                    |                             |                                      |
| Trésorerie disponible total I                                                   |  | 1621.36                     | 506.17             | 800.00                                                                                                                                                     |                             | 800.00                               |
| II - CREANCES                                                                   |  |                             |                    |                                                                                                                                                            |                             |                                      |
| 40 Fournisseurs<br>45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2) |  | Exercice précédent approuvé | Exercice clos      | Exercice précédent approuvé                                                                                                                                |                             | Exercice clos                        |
|                                                                                 |  | 1110.47                     | 1099.73<br>1585.51 | 40 Fournisseurs<br>408 Factures non parvenues<br>45 Copropriétaires - excédents versés (2)<br>47 Répartition des charges exercice clos<br>Compte d'attente |                             | 418.00<br>450.00<br>930.59<br>592.82 |
|                                                                                 |  |                             | Total II           |                                                                                                                                                            | Total II                    |                                      |
| Total général (I) + (II)                                                        |  | 1110.47                     | 2685.24            | 1931.83                                                                                                                                                    |                             | 2391.41                              |
| Total général (I) + (III)                                                       |  | 2731.83                     | 3191.41            | Total général (I) + (III)                                                                                                                                  |                             | 3191.41                              |
| Emprunts : montant restant dû                                                   |  |                             |                    |                                                                                                                                                            |                             |                                      |

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

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

Immeuble: 06.00026  
SdC 24 avenue d'Ares  
24, avenue d'Ares

ANNEXE N°2

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

33000 BORDEAUX

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |                                                                           |                                                                                              |  | PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES                                                       |                                                                                          |                                                        |                                                        |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pour approbation des comptes                                                                |                                                                           |                                                                                              |  | Pour approbation des comptes                                                             |                                                                                          |                                                        |                                                        |                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Exercice précédent<br>approuvé<br>2022                                                      | Exercice clos<br>budget voté<br>2023                                      | Exercice clos<br>réalisé à approuver<br>2023                                                 |  | Budget prévisionnel<br>en cours voté<br>2024                                             | Budget prévisionnel<br>à voter<br>2025                                                   | Exercice clos<br>réalisé à approuver<br>2023           | Budget prévisionnel<br>en cours voté<br>2024           | Budget prévisionnel<br>à voter<br>2025 |
| 60 Achats de matières et fournitures<br>601 Eau (compteur général)<br>602 Electricité<br>603 Chauffage, énergie et combustible<br>60x Autres<br>61 Services extérieurs<br>611 Nettoyage des locaux<br>612 Locations immobilières<br>613 Locations mobilières<br>614 Contrats de maintenance<br>615 Entretien et petites réparations<br>616 Primes d'assurance<br>62 Frais d'administration<br>621 Rémunération du syndic sur gestion copropriété<br>622 Autres honoraires de syndic<br>62x Autres (autres que 621 et 622)<br>63 Impôts et taxes<br>64 Frais de personnel<br>65 Montant spécifique alloué au CS Article 21-1<br>66 Charges financières et agios | 972.26<br>95.85<br><br><br><br><br>918.17<br><br><br><br><br>1380.00<br>120.24<br><br>25.00 | 1000.00<br>200.00<br><br><br><br><br>500.00<br>950.00<br>1440.00<br>90.00 | 530.92<br>154.60<br>-33.20<br><br><br><br>137.50<br>1000.32<br>1420.00<br>28.29<br><br>10.98 |  | 800.00<br>200.00<br><br><br><br><br>500.00<br>1100.00<br>1600.00<br>60.00<br><br>4260.00 | 800.00<br>200.00<br><br><br><br><br>500.00<br>1100.00<br>1600.00<br>60.00<br><br>4260.00 | 4180.00<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>4180.00 | 4260.00<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>4260.00 | 4260.00                                |
| Sous-total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3511.52                                                                                     | 4180.00                                                                   | 3249.41                                                                                      |  | 4260.00                                                                                  | 4260.00                                                                                  | 4180.00                                                | 4260.00                                                | 4260.00                                |
| Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 308.48                                                                                      |                                                                           | 930.59                                                                                       |  |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |                                                        |                                        |
| Total I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3820.00                                                                                     | 4180.00                                                                   | 4180.00                                                                                      |  | 4260.00                                                                                  | 4260.00                                                                                  | 4180.00                                                | 4260.00                                                | 4260.00                                |
| CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                             |                                                                           |                                                                                              |  | PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES                               |                                                                                          |                                                        |                                                        |                                        |
| 661 Remboursement d'annuités d'emprunt<br>671 à 673 Travaux<br>674 Travaux délégués au CS Article 21-1<br>677 Pertes sur créances irrécouvrables<br><br>678 Charges exceptionnelles<br>68 Dépréciations sur créances douteuses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 21501.70                                                                                    | 4215.00                                                                   | 4215.75                                                                                      |  |                                                                                          |                                                                                          | 4215.00                                                |                                                        |                                        |
| Solde (excédent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                             |                                                                           |                                                                                              |  |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |                                                        | 0.75                                   |
| Total II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 21501.70                                                                                    | 4215.00                                                                   | 4215.75                                                                                      |  |                                                                                          |                                                                                          | 4215.00                                                | 4215.75                                                |                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |                                                                           |                                                                                              |  | 21501.70                                                                                 | 4215.75                                                                                  | 4215.00                                                | 4260.00                                                | 4260.00                                |

Edité le 17/01/2024  
CABINET GIRONDIN Immobilier  
158, rue Emile Combes  
33000 BORDEAUX  
Tel : 05 56 79 01 79

Immeuble: 06.00026  
SdC 24 avenue d'Ares  
24, avenue d'Ares

# **Compte de gestion pour opérations courantes**

ANNEXE N°3

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

et

**budget prévisionnel** de l'exercice (N + 2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

33000 BORDEAUX

Page: 1 / 1

| <b>CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES</b>                                                   |                                        |                                      |                                              |                                              |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                            | Pour approbation des comptes           |                                      |                                              | Pour le vote du budget prévisionnel          |                                        |
|                                                                                            | Exercice précédent<br>approuvé<br>2022 | Exercice clos<br>budget voté<br>2023 | Exercice clos<br>réalisé à approuver<br>2023 | Budget prévisionnel<br>en cours voté<br>2024 | Budget prévisionnel<br>à voter<br>2025 |
| <b>01 Charges Générales</b>                                                                |                                        |                                      |                                              |                                              |                                        |
| 616 Primes d'assurances                                                                    | 918.17                                 | 950.00                               | 1000.32                                      | 1100.00                                      | 1100.00                                |
| 6211 Rémunération du syndic                                                                | 1380.00                                | 1420.00                              | 1420.00                                      | 1600.00                                      | 1600.00                                |
| 6212 Débours                                                                               |                                        | 20.00                                |                                              |                                              |                                        |
| 623                                                                                        | 120.24                                 | 90.00                                | 28.29                                        | 60.00                                        | 60.00                                  |
| 662 Autres charges financières et agios                                                    | 25.00                                  |                                      | 10.98                                        |                                              |                                        |
| <b>Charges Générales</b>                                                                   | <b>2443.41</b>                         | <b>2480.00</b>                       | <b>2459.59</b>                               | <b>2760.00</b>                               | <b>2760.00</b>                         |
| <b>02 Charges Communes Générales</b>                                                       |                                        |                                      |                                              |                                              |                                        |
| 602 Electricité                                                                            | 95.85                                  | 200.00                               | 154.60                                       | 200.00                                       | 200.00                                 |
| 606 Fournitures                                                                            |                                        |                                      | -33.20                                       |                                              |                                        |
| 615 Entretien et petites réparations                                                       |                                        | 500.00                               | 137.50                                       | 500.00                                       | 500.00                                 |
| <b>Charges Communes Générales</b>                                                          | <b>95.85</b>                           | <b>700.00</b>                        | <b>258.90</b>                                | <b>700.00</b>                                | <b>700.00</b>                          |
| <b>84 Charges d'eau (hors lot 4)</b>                                                       |                                        |                                      |                                              |                                              |                                        |
| 601 Eau                                                                                    | 972.26                                 | 1000.00                              | 530.92                                       | 800.00                                       | 800.00                                 |
| <b>Charges d'eau (hors lot 4)</b>                                                          | <b>972.26</b>                          | <b>1000.00</b>                       | <b>530.92</b>                                | <b>800.00</b>                                | <b>800.00</b>                          |
| <b>TOTAL CHARGES NETTES</b>                                                                | <b>3511.52</b>                         | <b>4180.00</b>                       | <b>3249.41</b>                               | <b>4260.00</b>                               | <b>4260.00</b>                         |
| <b>Provisions copropriétaires</b>                                                          | <b>3820.00</b>                         |                                      | <b>4180.00</b>                               |                                              |                                        |
| <b>Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b> | <b>308.48</b>                          |                                      | <b>930.59</b>                                |                                              |                                        |

Edité le 17/01/2024

**CABINET GIRONDIN Immobilier**  
158, rue Emile Combes  
33000 BORDEAUX  
Tel : 05 56 79 01 79



# ETAT DES CHARGES

**IMMEUBLE : 06.00026**

*SdC 24 avenue d'Ares*

*24, avenue d'Ares*

*33000 BORDEAUX*

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 1

| LIBELLE DES OPERATIONS                           | DEPENSES | TOTAL   | DONT T.V.A | Charges locatives |
|--------------------------------------------------|----------|---------|------------|-------------------|
| <b>01 Charges Générales</b>                      |          |         |            |                   |
| <b>616 Primes d'assurances</b>                   |          |         |            |                   |
| <b>600 ASSURANCES MULTIRISQUES</b>               |          |         |            |                   |
| 01/01/23 THELEM ASSURANCES 2023                  | 1000.32  |         |            |                   |
| <b>Total ASSURANCES MULTIRISQUES</b>             |          | 1000.32 | 0.00       | 0.00              |
| <b>Total Primes d'assurances</b>                 |          | 1000.32 | 0.00       | 0.00              |
| <b>6211 Rémunération du syndic</b>               |          |         |            |                   |
| <b>844 HONORAIRES DE SYNDIC</b>                  |          |         |            |                   |
| 01/01/23 Honoraires Syndic                       | 345.00   |         | 57.50      |                   |
| 01/04/23 Honoraires Syndic                       | 365.00   |         | 60.83      |                   |
| 01/07/23 Honoraires Syndic                       | 355.00   |         | 59.17      |                   |
| 01/10/23 Honoraires Syndic                       | 355.00   |         | 59.17      |                   |
| <b>Total HONORAIRES DE SYNDIC</b>                |          | 1420.00 | 236.67     | 0.00              |
| <b>Total Rémunération du syndic</b>              |          | 1420.00 | 236.67     | 0.00              |
| <b>623 Rémunérations de tiers intervenants</b>   |          |         |            |                   |
| <b>801 FRAIS CONVOC. &amp; DIFFUSION</b>         |          |         |            |                   |
| 09/03/23 ATHOME Conv Ag 04/04/23                 | 2.67     |         | 0.45       |                   |
| 06/04/23 ATHOME Pv Ag 04/04/23                   | 21.55    |         | 1.54       |                   |
| 06/04/23 ATHOME Pv AG 04/04/23                   | 4.07     |         | 0.67       |                   |
| <b>Total FRAIS CONVOC. &amp; DIFFUSION</b>       |          | 28.29   | 2.66       | 0.00              |
| <b>Total Rémunérations de tiers intervenants</b> |          | 28.29   | 2.66       | 0.00              |
| <b>662 Autres charges financières et agios</b>   |          |         |            |                   |
| <b>908 FRAIS BANCAIRES</b>                       |          |         |            |                   |
| 28/02/23 Frais de virement                       | 0.10     |         |            |                   |
| 31/03/23 Frais de virement                       | 3.56     |         |            |                   |
| 30/06/23 Frais de virement                       | 0.10     |         |            |                   |
| 31/07/23 Frais de virement                       | 3.56     |         |            |                   |
| 30/11/23 Frais de virement                       | 0.10     |         |            |                   |
| 31/12/23 Frais de virement                       | 3.56     |         |            |                   |
| <b>Total FRAIS BANCAIRES</b>                     |          | 10.98   | 0.00       | 0.00              |
| <b>Total Autres charges financières et agios</b> |          | 10.98   | 0.00       | 0.00              |
| <b>Total Charges Générales</b> s/1000èmes        |          | 2459.59 | 239.33     | 0.00              |
| <b>02 Charges Communes Générales</b>             |          |         |            |                   |
| <b>602 Electricité</b>                           |          |         |            |                   |
| <b>102 ELECTRICITE</b>                           |          |         |            |                   |
| 10/02/23 EDF 10/02/23                            | 25.50    |         | 1.39       | 25.50             |
| 10/04/23 EDF 10/04/23                            | 25.65    |         | 1.41       | 25.65             |
| 10/06/23 EDF 10/06/23                            | 25.24    |         | 1.34       | 25.24             |
| 10/08/23 EDF 10/08/23                            | 26.09    |         | 1.43       | 26.09             |
| 10/10/23 EDF 10/10/23                            | 26.17    |         | 1.44       | 26.17             |

**CABINET GIRONDIN Immobilier**  
 158, rue Emile Combes  
 33000 BORDEAUX  
 Tel : 05 56 79 01 79  
 contact@cabinet-girondin.com  
 www.cabinet-girondin.com

# ETAT DES CHARGES

**IMMEUBLE : 06.00026**

*SdC 24 avenue d'Ares*

*24, avenue d'Ares*

*33000 BORDEAUX*

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 2

| LIBELLE DES OPERATIONS                            | DEPENSES | TOTAL   | DONT T.V.A | Charges locatives |
|---------------------------------------------------|----------|---------|------------|-------------------|
| 10/12/23 EDF 10/12/23                             | 25.95    |         | 1.41       | 25.95             |
| <b>Total ELECTRICITE</b>                          |          | 154.60  | 8.42       | 154.60            |
| <b>Total Electricité</b>                          |          | 154.60  | 8.42       | 154.60            |
| <b>606 Fournitures</b>                            |          |         |            |                   |
| <b>143 ACHAT CLE "VIGIK"</b>                      |          |         |            |                   |
| 20/04/23 Badge Mme LABESCAU                       | -16.60   |         |            |                   |
| 04/12/23 Remise badge mME buu                     | -16.60   |         |            |                   |
| <b>Total ACHAT CLE "VIGIK"</b>                    |          | -33.20  | 0.00       | 0.00              |
| <b>Total Fournitures</b>                          |          | -33.20  | 0.00       | 0.00              |
| <b>615 Entretien et petites réparations</b>       |          |         |            |                   |
| <b>490 TRX. ENTRET. COURANT DIVERS</b>            |          |         |            |                   |
| 24/02/23 CAIDELEC Panne électricité               | 137.50   |         | 12.50      | 137.50            |
| <b>Total TRX. ENTRET. COURANT DIVERS</b>          |          | 137.50  | 12.50      | 137.50            |
| <b>Total Entretien et petites réparations</b>     |          | 137.50  | 12.50      | 137.50            |
| <b>Total Charges Communes Générales</b> s/925èmes |          | 258.90  | 20.92      | 292.10            |
| <b>84 Charges d'eau (hors lot 4)</b>              |          |         |            |                   |
| <b>601 Eau</b>                                    |          |         |            |                   |
| <b>100 EAU</b>                                    |          |         |            |                   |
| 01/01/23 Extourne 2022                            | -580.00  |         |            | -580.00           |
| 30/01/23 EAU Estimée 101 m3                       | 322.81   |         |            | 322.81            |
| 23/03/23 EAU Estimée 12 m3                        | 70.67    |         |            | 70.67             |
| 06/09/23 EAU 73 m3 Relevé                         | 267.44   |         |            | 267.44            |
| 31/12/23 Provision Eau                            | 450.00   |         |            | 450.00            |
| <b>Total EAU</b>                                  |          | 530.92  | 0.00       | 530.92            |
| <b>Total Eau</b>                                  |          | 530.92  | 0.00       | 530.92            |
| <b>Total Charges d'eau (hors lot 4)</b> s/720èmes |          | 530.92  | 0.00       | 530.92            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                              | 3249.41  | 3249.41 | 260.25     | 823.02            |

Immeuble: 06.00026  
SdC 24 avenue d'Ares  
24, avenue d'Ares

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

**Annexe 4**

33000 BORDEAUX

Page: 1 / 1

| TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2                                             | Exercice clos<br>dépenses votées<br>2023 | Exercice clos réalisé à approuver |                                                                                          |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                       |                                          | Dépenses                          | Provisions appelées, emprunts<br>et subventions reçus<br>affectation du fonds de travaux | Solde (1) |
| <b>0012 travaux électricité (voté le 04/04/2023)</b>                  |                                          |                                   |                                                                                          |           |
| <b>01 Charges Générales</b>                                           |                                          |                                   |                                                                                          |           |
| 671 Travaux décidés par l'assemblée générale                          | 407.00                                   | 407.00                            |                                                                                          |           |
| <b>Charges Générales</b>                                              | 407.00                                   | 407.00                            | 407.00                                                                                   |           |
| <b>TOTAL 0012 travaux électricité</b>                                 | 407.00                                   | 407.00                            | 407.00                                                                                   | 0.00      |
| <b>0013 Tx divers bât B (voté le 04/04/2023)</b>                      |                                          |                                   |                                                                                          |           |
| <b>22 Charges Bât B</b>                                               |                                          |                                   |                                                                                          |           |
| 671 Travaux décidés par l'assemblée générale                          | 3808.00                                  | 3808.75                           |                                                                                          |           |
| <b>Charges Bât B</b>                                                  | 3808.00                                  | 3808.75                           | 3808.00                                                                                  | -0.75     |
| <b>TOTAL 0013 Tx divers bât B</b>                                     | 3808.00                                  | 3808.75                           | 3808.00                                                                                  | -0.75     |
| <b>TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14.2</b>                                     | 4215.00                                  | 4215.75                           | 4215.00                                                                                  | -0.75     |
| <b>TOTAL TRAVAUX DE L'ART. 14-2<br/>ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b> | 4215.00                                  | 4215.75                           | 4215.00                                                                                  | -0.75     |

(1) Excédent ou insuffisance

Edité le 17/01/2024

**CABINET GIRONDIN Immobilier**  
158, rue Emile Combes  
33000 BORDEAUX  
Tel : 05 56 79 01 79

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de CABINET GIRONDIN





**ACHAT – VENTE – LOCATION  
ADMINISTRATION DE BIENS  
SYNDIC DE COPROPRIETE  
INVESTISSEMENTS**

**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° 2020-834 du 2 juillet 2020)*

Entre les soussignés, parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

SdC 24 avenue d'Ares

24, avenue d'Ares

33000 BORDEAUX

Numéro d'immatriculation : AD8975468

Représenté pour le présent contrat par

, agissant en exécution de la

décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 26/03/2024.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 16/01/2024 auprès de THELEM.

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

*(Rayer les mentions inutiles.)*

**(Personne morale)**

La société (forme, dénomination sociale)

CABINET GIRONDIN Immobilier

Ayant son siège social à l'adresse suivante :

158, rue Emile Combes

33000 BORDEAUX

Tel : 05 56 79 01 79

Représentée par Rémy BOIREAU en qualité de gestionnaire.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de 447916487, sous le numéro 44791648700013 et dont le numéro unique d'identification est 6832A.

**(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :**

Titulaire de la carte professionnelle mention T/G/S n° CPI3301 2018 000 027 526, délivrée le 21/04/2021 par Préfecture de la Gironde.



**Cabinet Girondin - 158, rue Emile Combes - 33000 Bordeaux Saint Augustin**

Sarl au capital de 7650 Euros – R C S Bordeaux 447 916 487 – 2003 B 00083 – APE 6832A

Carte professionnelle n°33281-1966 - Garantie financière LLOYD'S par SEGAP 21, Avenue de Suffren 75007 Paris

Tel : 05.56.79.01.79 - <http://www.cabinet-girondin.com> - Email : [gestion@cabinet-girondin.com](mailto:gestion@cabinet-girondin.com)





Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2023 auprès de LE LLOYD'S.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2023 auprès de LLOYD'S, dont l'adresse est SEGAP - 21, avenue de Suffren 75007 PARIS.

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

Il a été convenu ce qui suit :

## PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (*article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité*).

### 1. Missions

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

### 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 2 ans 2 jours.

Il prendra effet le **17/06/2024** et prendra fin le **18/06/2026**.

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

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

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

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

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

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

### 4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

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

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

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

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

## 5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

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

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

## 6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical <sup>(4)</sup>

### 6.1. La fiche synthétique de la copropriété ;

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (*montant fixé par décret*) 15,00 € 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 pièces au conseil syndical

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

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

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

## 7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

|          | Matin |      | Après-midi |      |
|----------|-------|------|------------|------|
|          | de    | à    | de         | à    |
| Lundi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mardi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mercredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Jeudi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Vendredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Samedi   |       |      |            |      |

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 :

|          | Matin |      | Après-midi |      |
|----------|-------|------|------------|------|
|          | de    | à    | de         | à    |
| Lundi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mardi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mercredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Jeudi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Vendredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Samedi   |       |      |            |      |

### Accueil téléphonique :

|          | Matin |      | Après-midi |      |
|----------|-------|------|------------|------|
|          | de    | à    | de         | à    |
| Lundi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mardi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Mercredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Jeudi    | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Vendredi | 10 h  | 12 h | 14 h       | 18 h |
| Samedi   |       |      |            |      |

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

### 7.1. Le forfait

#### 7.1.1. Contenu du forfait

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

Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 0 h 30,

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 h à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 18 h, par :

- le syndic ou un de ses Collaborateur

#### **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 :

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

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

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

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

#### **7.1.5. Modalités de rémunération**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **1 333,33 €** hors taxes, soit **1 600,00 €** toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- suivant la périodicité suivante (*préciser le terme*) : trimestriel

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

à la date de la prochaine 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 :

- 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

Prestation offerte

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

## 7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

### 7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au *pro rata* du temps passé : 70 €/heure hors taxes, soit 84 €/heure toutes taxes comprises (TVA 20 %);
- 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'assemblée générale supplémentaire pour une durée de dans une plage horaire allant de à                                                                                                                                                                                           | HT                                                                                               | TTC                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 € / heure                                                                                  | 84,00 € / heure      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | majoration à 20,00 %                                                                             | majoration à 20,00 % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 84,00 € / heure                                                                                  | 100,80 € / heure     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'honoraire convenus : 20,00 % |                      |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES                                                              |                      |
| L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3.                                                                                                                                                                      | HT                                                                                               | TTC                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 € / heure                                                                                  | 84,00 € / heure      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | majoration à 20,00 %                                                                             | majoration à 20,00 % |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 84,00 € / heure                                                                                  | 100,80 € / heure     |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES                                                              |                      |
| 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 (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1 | HT                                                                                               | TTC                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 € / heure                                                                                  | 84,00 € / heure      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  |                      |



**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 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 vote spécifique, de confier ces prestations au syndic) | HT                                  | TTC             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                 |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                         | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                 |
| La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes                                                                                                                                       | HT                                  | TTC             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | 70,00 €                             | 84,00 €         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                 |

**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           | HT                                  | TTC             |
|                                          | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                          |                                     |                 |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                  | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                 |
| La prise de mesures conservatoires       | HT                                  | TTC             |
|                                          | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                          |                                     |                 |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                  | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                 |
| L'assistance aux mesures d'expertises    | HT                                  | TTC             |
|                                          | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                          |                                     |                 |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                  | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                 |
| Le suivi du dossier auprès de l'assureur | HT                                  | TTC             |
|                                          | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                          |                                     |                 |

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées:

- ~~sans majoration~~
- au coût horaire majoré de 20,00 %

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                                                                                                                                     | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception                                                                               | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                                                                             | 30,00 €                             | 36,00 €  |
|                                                                                                                                                             |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                     | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| 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) | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                                                                             | 150,00 €                            | 180,00 € |
|                                                                                                                                                             |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                     | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Le suivi du dossier transmis à l'avocat                                                                                                                     | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                                                                             | 150,00 €                            | 180,00 € |
|                                                                                                                                                             |                                     |          |

#### 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 | HT                                                                                                                                                                       | TTC             |
|                                                                                                                         | 70,00 € / heure                                                                                                                                                          | 84,00 € / heure |
|                                                                                                                         | (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) |                 |
|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                          |                 |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                 | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES                                                                                                                                      |                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s) (changement de syndic)                                                                                                                                                                                           | HT                                  | TTC                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100,00 € / lot principal            | 120,00 € / lot principal |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                          |
| La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union des 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 | HT                                  | TTC                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                          |
| La constitution et 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                                                                                                                                                         | HT                                  | TTC                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200,00 € / lot principal            | 240,00 € / lot principal |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                          |
| La constitution et suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat                                                                                                                                                                                                                                       | HT                                  | TTC                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                          |
| L'immatriculation initiale du syndicat                                                                                                                                                                                                                                                                        | HT                                  | TTC                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | €                                   | €                        |

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

~~Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles):~~

~~-forfait annuel ... €~~

~~-coût horaire ... €/h~~

~~-autres modalités (préciser) : .....~~

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

### 9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

|                                                                 |                                     |          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                         | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception | HT                                  | TTC      |
|                                                                 | 30,00 €                             | 36,00 €  |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                         | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Relance après mise en demeure                                   | HT                                  | TTC      |
|                                                                 | 150,00 €                            | 180,00 € |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                         | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |

|                                                                                                              |                                     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé                                                 | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 300,00 €                            | 360,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                      | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Frais de constitution d'hypothèque                                                                           | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 100,00 €                            | 120,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                      | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Frais de mainlevée d'hypothèque                                                                              | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 150,00 €                            | 180,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                      | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Dépôt d'une requête en injonction de payer                                                                   | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 150,00 €                            | 180,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                      | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 150,00 €                            | 180,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                      | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |          |
| Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)                       | HT                                  | TTC      |
|                                                                                                              | 100,00 €                            | 120,00 € |
|                                                                                                              |                                     |          |

## 9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |          |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                             | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES                                                                                                                                                                                                            |          |
| Établissement de l'état daté                                        | HT                                                                                                                                                                                                                                             | TTC      |
|                                                                     | 316,67 €                                                                                                                                                                                                                                       | 380,00 € |
|                                                                     | (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) |          |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                             | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES                                                                                                                                                                                                            |          |
| Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) | HT                                                                                                                                                                                                                                             | TTC      |
|                                                                     | 150,00 €                                                                                                                                                                                                                                       | 180,00 € |
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |          |

## 9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)

|                                                   |                                     |         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                           | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |         |
| Délivrance d'une copie du carnet d'entretien      | HT                                  | TTC     |
|                                                   | 50,00 €                             | 60,00 € |
|                                                   |                                     |         |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                           | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |         |
| Délivrance d'une copie des diagnostics techniques | HT                                  | TTC     |
|                                                   | 50,00 €                             | 60,00 € |
|                                                   |                                     |         |

| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                  | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
| 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                                            | HT                                  | TTC     |
|                                                                                                                                                                                                                                          | 50,00 €                             | 60,00 € |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |         |
| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                  | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |         |
| 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) | HT                                  | TTC     |
|                                                                                                                                                                                                                                          | 50,00 €                             | 60,00 € |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |         |

**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)**

| DÉTAIL DE LA PRESTATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Établissement de l'ordre du jour<br>élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions<br>présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale<br>établissement de la feuille de présence<br>émargement, vérification des voix et des pouvoirs<br>rédaction et tenue du registre des procès-verbaux<br>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) | HT                                  | TTC             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 70,00 € / heure                     | 84,00 € / heure |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |                 |

**10. Copropriété en difficulté**

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

**11. Reddition de compte**



La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : à la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes

## 12. Compétence

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

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

Pour le syndic  
Rémy BOIREAU

Pour le syndicat

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 26/03/2024 à Bordeaux

Le syndic

Le syndicat

## 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 ;<br>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 ;<br>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;<br>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) ;<br>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 ;<br>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 ;<br>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur. |
|                                                                                      | III-8° Comptes bancaires.                                                                                                                                                                      | a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;<br>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 ;<br>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;<br>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;<br>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;<br>e) Appels sur régularisations de charge ;<br>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.                           |
|                                                                                      | III-10° Autres.                                                                                                                                                                                | a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;<br>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;<br>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;<br>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.                                                                                                                |
|                                                                                      | III-11° Remise au syndic successeur.                                                                                                                                                           | a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                  | PRESTATIONS                                                                          | DÉTAILS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété | IV-12° Immatriculation du syndicat.                                                  | a) Mise à jour du registre d'immatriculation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                  | IV-13° Documents obligatoires.                                                       | a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;<br>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) ;<br>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;<br>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;<br>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                  | IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés. | a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;<br>b) Transmission des archives au syndic successeur ;<br>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;<br>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965). |
|                                                                                                  | IV-15° Entretien courant et maintenance.                                             | a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;<br>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;<br>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;<br>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;<br>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 ;<br>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.                                                                                                                                                 |

|                            | PRESTATIONS                                                                                                                                         | DÉTAILS |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| V. - Assurances            | V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.                                              |         |
|                            | V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes. |         |
|                            | V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.                                                                                                   |         |
| VI. - Gestion du personnel | VI-19° Recherche et entretien préalable.                                                                                                            |         |
|                            | VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.                                                                            |         |
|                            | VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.                                                                                     |         |
|                            | VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.                                                            |         |
|                            | VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.                                                                                  |         |
|                            | VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.                                                                                                   |         |
|                            | VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.                                                                   |         |
|                            | VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.                      |         |
|                            | VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.                                                                                            |         |
|                            | VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.                                                                                                |         |

Nota :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

## ANNEXE 2

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

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

Nota :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus ou renouvelés postérieurement au 4 juillet 2020.



## ACHAT – VENTE – LOCATION ADMINISTRATION DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETE INVESTISSEMENTS

### Fiche d'information sur les prix et les prestations proposées

*(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021 – à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)*

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

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

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

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

#### 1. Informations générales

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identification du syndic</b>                                                                                                                                | Nom : CABINET GIRONDIN Immobilier<br>Dénomination sociale :<br>Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de 447916487<br>N° d'identification : 44791648700013<br>Titulaire de la carte professionnelle T/G/S, n° CPI3301 2018 000 027 526, délivrée le 21/04/2021 par Préfecture de la Gironde<br>Adresse : CABINET GIRONDIN Immobilier<br>158, rue Emile Combes<br>33000 BORDEAUX<br>Tel : 05 56 79 01 79 |
| <b>Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation</b> | Adresse : SdC 24 avenue d'Ares<br>24, avenue d'Ares<br>33000 BORDEAUX<br>N° d'immatriculation : AD8975468<br>Nombre de lots de la copropriété : 9<br>- Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 9<br>- Autres lots : 0                                                                                                                                                                                    |
| <b>Durée du contrat</b>                                                                                                                                        | Le contrat est proposé pour une durée de 2 ans 2 jours                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Cabinet Girondin - 158, rue Emile Combes - 33000 Bordeaux Saint Augustin**



Sarl au capital de 7650 Euros – R C S Bordeaux 447 916 487 – 2003 B 00083 – APE 6832A  
 Carte professionnelle n°33281-1966 - Garantie financière LLOYD'S par SEGAP 21, Avenue de Suffren 75007 Paris

Tel : 05.56.79.01.79 - <http://www.cabinet-girondin.com> - Email : [gestion@cabinet-girondin.com](mailto:gestion@cabinet-girondin.com)





|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quotité des heures ouvrables</b> | Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :<br>du lundi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 18 h                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Horaires de disponibilité</b>    | Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgence (accueil physique et téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :<br><br>Accueil<br>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue<br>Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique <input checked="" type="checkbox"/><br>du lundi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 18 h |

## 2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

**La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :**

**1 333,33 € HT, soit 1 600,00 € TTC.**

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

☐ non

☒ oui, selon les modalités suivantes : à la date de la prochaine Assemblée Générale

### 2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Visites et vérifications de la copropriété</b> | <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 <b>nombre annuel de visite(s)</b> suivant : <b>2</b></p> <p>Ce(s) visite(s) auront une <b>durée minimum</b> de : <b>0 h 30</b></p> <p><b>Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :</b><br/><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p> <p><b>Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport :</b><br/><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</p> |
| <b>Tenue de l'assemblée générale annuelle</b>     | <p>L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une <b>durée</b> de : <b>2 h.</b></p> <p>L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une <b>plage horaire allant de 10 h à 18 h.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

|                                                                                  |                                                                     |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)</b> | <b>oui</b><br><input type="checkbox"/>                              | <b>non</b><br><input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                  | <b>La préparation, la convocation et la tenue de 0 assemblée(s)</b> |                                                   |

|                                   |                                                                                                                                      |                                 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                   | générale(s) d'une durée de , à l'intérieur d'une plage horaire allant de à .                                                         |                                 |
|                                   | oui<br><input checked="" type="checkbox"/>                                                                                           | non<br><input type="checkbox"/> |
| Réunions avec le conseil syndical | L'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 h, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 18 h. |                                 |

(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) : 70 €/heure HT, soit 84 €/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 70 € / heure HT, soit 84 € / heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

#### 3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Au temps passé                                                                                     | Tarif forfaitaire total proposé                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La préparation, la convocation et la tenue d'assemblée générale supplémentaire pour une durée de dans une plage horaire allant de à<br>Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'honoraire convenus : 20,00 %                                                                                       | <input type="checkbox"/>                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure<br>majoration à 20,00 %<br>100,80 € / heure |
| L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3.                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure<br>majoration à 20,00 %<br>100,80 € / heure | <input type="checkbox"/>                                                                           |
| 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 (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1 | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure                                             | <input type="checkbox"/>                                                                           |

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

|  | Au temps passé | Tarif forfaitaire total proposé |
|--|----------------|---------------------------------|
|--|----------------|---------------------------------|

|                                          |                                                        |                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| Les déplacements sur les lieux           | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure | <input type="checkbox"/> |
| La prise de mesures conservatoires       | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure | <input type="checkbox"/> |
| L'assistance aux mesures d'expertises    | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure | <input type="checkbox"/> |
| Le suivi du dossier auprès de l'assureur | <input checked="" type="checkbox"/><br>84,00 € / heure | <input type="checkbox"/> |

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 20,00 % 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                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br>36,00 €  |
| 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) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br>180,00 € |
| Le suivi du dossier transmis à l'avocat                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/><br>180,00 € |

## 4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

### - Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 36,00 € TTC

Relance après mise en demeure : 180,00 € 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 : 180,00 € 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 : 84,00 € TTC.

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



17 Rue Marion de Jacob  
33700 Mérignac  
France  
Tél : 06 38 67 45 98 - 05 56 878 878  
contact@bpcz-bordeaux.com

Cabinet Girondin  
24 Avenue d'Ares  
33000 Bordeaux  
France

Adresse du projet :

24 Avenue d'Ares  
33000 Bordeaux  
France

Devis n° DEV-2024/02-0626

En date du 20/02/2024  
Valable 10 jours

## Zingueurie

| N°  | Désignation                                                                                                   | Qté | PU HT    | TVA  | Total HT   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|------|------------|
| 1   | Logistique                                                                                                    |     |          |      | 235,00 €   |
| 1.1 | Déplacement, Consommable, Benne et Déblais                                                                    | 1   | 115,00 € | 10 % | 115,00 €   |
| 1.2 | Moyen d'accès sur couverture hors échafaudage pour la durée des travaux y compris mis en sécurité du chantier | 1   | 120,00 € | 10 % | 120,00 €   |
| 2   | Prestations                                                                                                   |     |          |      | 2 136,00 € |
| 2.1 | Réalisation d'abergement de Cheminée en zinc y compris toutes sujétions                                       | 1 u | 474,00 € | 10 % | 474,00 €   |
| 2.2 | remagniage de la façade avant et arriere                                                                      | 1 u | 744,00 € | 10 % | 744,00 €   |
| 2.3 | Réparation de 4 plaques sous tuiles cassées "scotch orange sur photos"                                        | 1   | 238,00 € | 10 % | 238,00 €   |
|     | Danger !!!!!, la partie haute de la cheminée est éventrée sur toute la partie non sous ferrailé               |     |          |      |            |
| 2.4 | Dépose , évacuation et capotage de la cheminée                                                                | 1   | 680,00 € | 10 % | 680,00 €   |

Un acompte de 30% est demandé pour l'achat des matériaux pour des montant supérieur a 10000€

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Total HT         | 2 371,00 €        |
| TVA à 10 %       | 237,10 €          |
| <b>Total TTC</b> | <b>2 608,10 €</b> |

Paiement par virement bancaire.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Les Gérants ; Feyssat Florian et Beaudemoulin Vincent

## Le client

Mention manuscrite et datée :  
« Bon pour accord. »

Vincent Beaudemoulin

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de CABINET GIRONDIN



Intervention 3917

**Société**

BPCZ  
17 rue Marion de Jacob  
33700 Mérignac  
05 56 878 878  
contact@bpcz-bordeaux.com  
SIRET : 90155638100027

**Client**

CABINET GIRONDIN  
24 Avenue d'Ares  
33000 Bordeaux

**CV - CABGIR - DEVIS REPARATION****Intervention terminée**

Début : 16/02/2024

Fin : 16/02/2024

**Intervention**

Statut : Effectué  
Priorité : Normal

Intervenant : Frédéric COURIVAUD  
Précédente intervention :  
Prochaine intervention :

**Galerie**

2024-02-16 11:28:40



2024-02-16 11:29:07



2024-02-16 11:30:17



2024-02-16 11:30:37





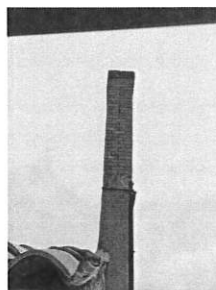
2024-02-16 11:30:54



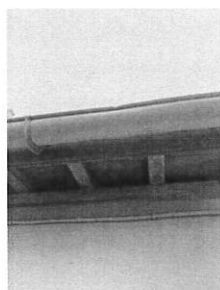
2024-02-16 11:31:24



2024-02-16 11:36:10



2024-02-16 11:36:46



Gouttière zinc marqué avec l'échelle

### Commentaire

L'entourage en béton est fissuré de partout. Il y a des tuiles juste empilées dessus pour éviter les fuites mais ça ne fonctionne pas. Prévoir un entourage en 11 remania de la toiture. Les tuiles ont bougé et il y a des mousses dans les courants sur le côté façade rue.