

Arrivée le

12 FEV. 2024

SCP RAYMOND

ADEI-ADPP Aytré
Téléphone : 05 46 27 64 50

SCP DELPHINE RAYMOND
Place de la Petite Sirène
81 rue du rempart Saint-Claude
17000 LA ROCHELLE

Aytré, le 08 février 2024

**Objet : Dossier LECROC Marie-Thérèse
LECROC SARL
Votre mail du 19/07/2023
007052@adpp.mail-synergie.fr**

Madame, Monsieur,

Par jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE, nous avons été désignés en qualité de Tuteur auprès de **Madame LECROC Marie-Thérèse** jusqu'au 09/03/2031.

En réponse à votre mail de ce jour, nous vous prions de trouver en pièces jointes les éléments demandés.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

La Déléguée Mandataire SJPM

La Chef de Service



C. MOUNIER



F. CROUZET

Pièce(s) jointe(s) :
Comptabilité
Convocation 2023 octobre
Convocation assemblée générale + comptabilité de l'immeuble Le Royal
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Envoi Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/04/2022 Au 31/03/2023
Copropriété : 0873 - ROYAL (L.B)

28/10/2022	RAR PV AG DU 14.10.22	38.40	302.56	0.00	0.00
Total FRAIS POUSSAINS					
AUTRES HONORAIRES SYNDIC					
21/04/2022	EXPERTISE DU 29.06.22	120.00	120.00	0.00	20.00
Total AUTRES HONORAIRES SYNDIC					
FRAIS BANQUE					
FRAIS BANQUE					
11/04/2022	FRAIS BANQUE 1ER TRIM 2022	15.00	60.00	0.00	0.00
11/07/2022	FRAIS BANQUE 2EME TRIM 2022	15.00	60.00	0.00	0.00
10/10/2022	FRAIS BANQUE 3EME TRIM 2022	15.00	60.00	0.00	0.00
10/01/2023	FRAIS BANQUE 4EME TRIM 2022	15.00	60.00	0.00	0.00
Total FRAIS BANQUE					
RECETTES DIVERSES					
INTERETS DE PLACEMENT					
31/12/2022	INTERETS AU 31/12/2022	-0.14	-0.30	0.00	0.00
31/03/2023	INTERETS 2019 LE ROYAL	-0.07	-0.30	0.00	0.00
31/03/2023	INTERETS 2020 LE ROYAL	-0.04	-0.30	0.00	0.00
31/03/2023	INTERETS 2021 LE ROYAL	-0.05	-0.30	0.00	0.00
Total RECETTES DIVERSES					
SINISTRES					
SINISTRES					
14/06/2022	SUITE SINISTRE EAU PASSAGE CAMELIA 15545142	937.55	937.55	0.00	57.05
Total SINISTRES					
GENERALITES (1) à répartir en 100000 parts					
02/00 PARTIES COMMUNES SPEC 3 A 55					
CONTRATS					
CONTRATS CLIMATISATION					
05/04/2022	CONTRAT 13 F40003110	4546.41	4546.41	0.00	0.00
10/05/2022	REMBT SAHERMAT 13 2022 SAS EYCHIE	-4546.41	-4546.41	0.00	0.00
19/07/2022	CONTRAT DU 01/2022 A 05/2022 F400013467 2/3	4546.30	4546.30	0.00	0.00
14/11/2022	REMBT SAHERMAT 23 2022 SAS EYCHIE	-4546.30	-4546.30	0.00	0.00
30/11/2022	CONTRAT DE 01/2022 A 12/2022 F400014064 3/3	4545.41	4545.41	0.00	0.00
13/01/2023	REMBT FACT 400014064 SAS EYCHIE	-4545.41	-4545.41	0.00	0.00
CONTRAT VERIF. EXTINCTEURS					
27/06/2022	VERIF EXTINCTEURS 2022 F22030076	414.04	414.04	0.00	54.00
31/03/2022	VERIF EXTINCTEURS 2022 F22030078	18.30	432.30	0.00	0.00
CONTRATS VERIFICATION					
16/06/2022	CONTRAT VERIF. DU 16/06/2022 F16130529	108.25	108.25	0.00	174.42
29/06/2022	CONTRAT VERIF. DU 29/06/2022 F16181708	158.77	108.25	0.00	174.42
29/06/2022	CONTRAT VERIF. DU 29/06/2022 F16181707	779.41	108.25	0.00	174.42
Total CONTRATS					

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/04/2022 Au 31/03/2023
Copropriété : 0873 - ROYAL (L.B)

ENTRETIEN - REPARATIONS					
TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP					
08/04/2022	FOUR ET REMPLI DALLE FAUX PLAFOND F400013122	804.05	804.05	0.00	0.00
21/06/2022	ENT.SUITE CHOC BORNE FCC2 06 313	1530.65	1530.65	0.00	0.00
30/06/2022	FOUR ET INST.TOLE PRETECTION F400013413	375.60	375.60	0.00	0.00
10/08/2022	SUITE CHOC REPARATION BORNE FCC2 08 171	703.78	703.78	0.00	0.00
23/10/2022	REEMPLI UNITÉ GAINABLE CH 403 F400012051	2315.35	2315.35	0.00	0.00
Total ENTRETIEN - REPARATIONS					
PARTIES COMMUNES SPEC 3 A 55 (2) à répartir en 100000 parts					
02/00 PARTIES COMMUNES SPEC 3 A 55					
Total des charges					
			30648.75	3208.75	0.00
Part locative			0.00	0.00	0.00
Part propriétaire			30648.75	3208.75	0.00

ANNEXE 3
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réel (N) du 01/04/2022 au 31/03/2023
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2024 au 31/03/2025

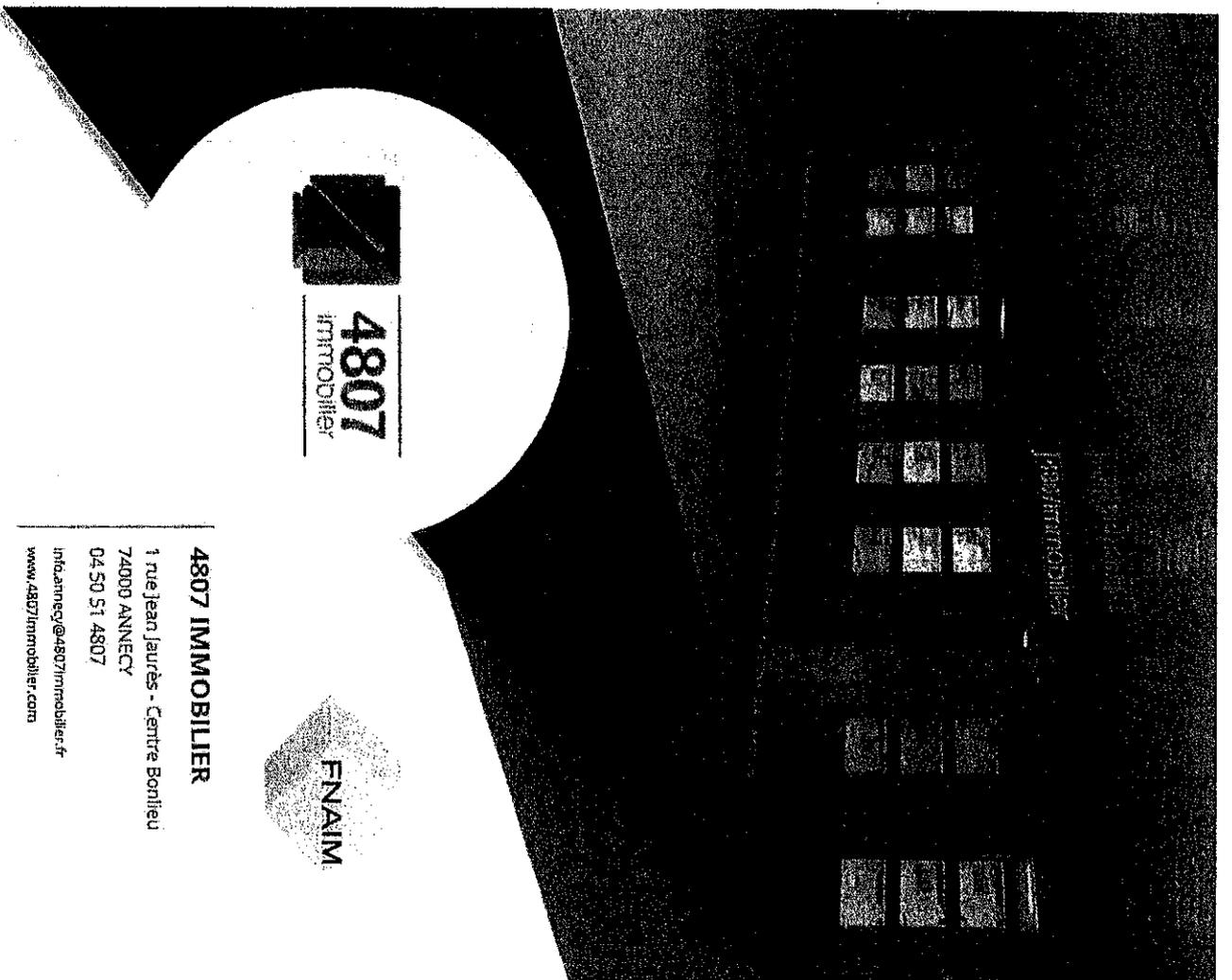
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour le vote du budget			
	N - 1	N	N + 1	N + 2
01 GENERALES				
0112 LOCATIONS D'IMMOBILIERES	181,00	0,00	0,00	181,00
0115 REPARATIONS ET REPARATIONS RECUP	276,01	3000,00	0,00	2800,00
6150000 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	292,00	1000,00	0,00	1000,00
0116 ASSURANCES	7881,73	8040,00	9173,28	9936,30
0110 HONORAIRES SYNDIC	12161,00	12526,00	12920,00	13289,00
0121 PRAIS POSTAUX	914,80	300,00	302,86	310,00
0122 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	0,00	250,00	120,00	300,00
0125 PRAIS D'AG ET CS	0,00	65,00	0,00	0,00
0126 PRAIS BANQUE	0,00	0,00	60,00	65,00
0171 REPARATIONS DIVERSES	4490,20	0,00	0,00	0,00
0170000 ENTRETIEN ASSURANCES/SYNDICATS	0,00	0,00	0,00	0,00
0170010 ENTRETIEN IMMOBILIER	0,00	0,00	0,00	0,00
0199 SINISTRES	6413,60	0,00	957,55	0,00
02 PARTIES COMMUNES SPEC. 3 A 5				
0214 CONTRATS	1159,00	460,00	433,30	471,00
6140100 CONTRATS VIEIL. EXTINCTIFS	974,30	1000,00	1046,53	1109,00
0215 ENTRETIEN - REPARATIONS	1408,18	4500,00	0,00	4500,00
6150100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	1000,00	0,00	5729,43	4500,00
6150130 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	408,18	4500,00	0,00	4500,00

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour le vote du budget			
	N - 1	N	N + 1	N + 2
01 Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
011 Entretien et réparations	1470,43	1300,00	1400,00	1400,00
012 Travaux divers	0,00	0,00	0,00	0,00
013 Fournitures et consommables	0,00	0,00	0,00	0,00
014 Frais postaux	0,00	0,00	0,00	0,00
015 Frais de déplacement	0,00	0,00	0,00	0,00
016 Frais de transport	0,00	0,00	0,00	0,00
017 Frais de location	0,00	0,00	0,00	0,00
018 Frais de publicité	0,00	0,00	0,00	0,00
019 Frais de formation	0,00	0,00	0,00	0,00
020 Frais de participation et honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00
0211 Honoraires de syndic	12526,00	12920,00	13289,00	13610,00
0212 Frais postaux	300,00	310,00	300,00	300,00
022 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
023 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
024 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
025 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
026 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
027 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
028 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
029 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
030 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
031 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
032 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
033 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
034 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
035 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
036 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
037 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
038 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
039 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
040 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
041 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
042 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
043 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
044 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
045 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
046 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
047 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
048 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
049 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
050 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
051 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
052 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
053 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
054 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
055 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
056 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
057 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
058 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
059 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
060 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
061 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
062 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
063 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
064 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
065 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
066 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
067 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
068 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
069 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
070 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
071 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
072 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
073 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
074 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
075 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
076 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
077 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
078 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
079 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
080 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
081 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
082 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
083 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
084 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
085 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
086 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
087 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
088 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
089 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
090 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
091 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
092 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
093 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
094 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
095 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
096 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
097 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
098 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
099 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
100 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
101 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
102 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
103 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
104 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
105 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
106 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
107 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
108 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
109 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
110 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
111 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
112 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
113 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
114 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
115 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
116 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
117 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
118 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
119 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
120 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
121 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
122 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
123 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
124 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
125 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
126 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
127 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
128 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
129 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
130 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
131 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
132 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
133 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
134 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
135 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
136 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
137 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
138 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
139 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
140 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
141 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
142 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
143 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
144 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
145 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
146 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
147 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
148 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
149 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
150 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
151 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
152 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
153 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
154 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
155 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
156 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
157 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
158 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
159 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
160 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
161 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
162 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
163 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
164 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
165 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
166 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
167 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
168 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
169 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
170 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
171 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
172 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
173 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
174 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
175 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
176 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
177 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00
178 Frais de location de matériel	0,00	0,00	0,00	0,00



4807
Immobilier

CONTRAT SYNDIC



CONTRAT DE SYNDIC

CONTRAT TYPE 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 copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020)

NITRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

1. D'une part :
le **syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à l'adresse suivante 9 rue Royale 74000 ANNECY, numéro d'immatriculation AE4661856, représenté pour le présent contrat par M/Mme _____ (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 17/03/2023, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 17/03/2023 auprès de AXA FRANCE IARD.

2. D'autre part :

le **syndic désigné par l'assemblée générale** en date du 10/11/2023, ayant les mentions inutiles, personne physique) M/Mme _____ (nom de famille, prénom); adresse du principal établissement exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif matriculé (e) au registre du commerce et des sociétés et des sociétés à responsabilité limitée est (le cas échéant) _____ (personne morale)

la société CAP IMMOBILIER (4807 Immobilier) au capital de 3316875 euros, ayant son siège social à l'adresse suivante 1 place Marie Curie 74000 ANNECY, représentée par Sylviane OUDIN, en qualité de gérante, matriculée au registre du commerce et des sociétés de Haute-Savoie sous le numéro 391600103 ; dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) 391600103

les 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) ;
la copie de la carte professionnelle mention Syndic n° CPI 7401 2016 000 013 466 délivrée le 10/02/2019 par la CCI de Haute-Savoie,
la copie d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 9 février 2021

auprès de MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 BD M. ET A. OYON 72030 CEDEX 09 LE MANS
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 9 février 2021 auprès de GALIAN Assurances dont l'adresse est 89, rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° B 14065737,

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

Numéro de TVA FR50391600103

Nom de l'agence : 4807 IMMOBILIER

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination) :

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L. 443-45 du code de la construction et de l'habitation :

Ayant son siège à l'adresse suivante :

Représenté (e) par M/Mme _____ (nom de famille, prénom) en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

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

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

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

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

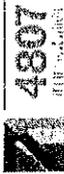
1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1) **1 AN ET 20 JOURS**.
Il prendra effet le **11/11/2023** et prendra fin le (2) **30/11/2024**.

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



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

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

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

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

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

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

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

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

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

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

5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

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

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

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

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

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

- le lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- le mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- le jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi de / à / et de / à /.

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

Accueil physique :

e lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
e samedi de / à / et de / à / ;

accueil téléphonique :

e lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
e vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
e samedi de / à / et de / à / ;

rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

1. Le forfait

1.1. Contenu du forfait

forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 ars 1967.

ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la sion relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. est convenu la réalisation, au minimum, de : 2 visite(s) et vérifications périodiques de la propriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), vec rédaction d'un rapport sans rédaction d'un rapport, et en présence du président du conseil dical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste n limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

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

is formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives and le sinistre à sa source dans les parties communes ;
gestion des règlements aux bénéficiaires.

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 18h00 heures, par :

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

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

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

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

- la ~~préparation, convocation et tenue de ... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~
- l'organisation de 1 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 1 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 18h00 heures.

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

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

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **10751.67** € hors taxes, soit **12902.00** € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date du **premier jour du prochain exercice** selon les modalités suivantes (optionnel) :

Elle peut être révisée chaque année au premier jour du prochain exercice en fonction de la variation annuelle de l'indice BT01. L'indice de base étant celui publié à la date de la signature du contrat.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales,



4807
SYNDICAT



4807
SYNDICAT

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 syndicat des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

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

- de la somme de 677€ (que les parties décident de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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 syndicat 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 (payer la mention inutile) :

- de la somme de 677€ (que les parties décident de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé, à savoir : **100 €/heure hors taxes, soit 120 €/heure** toutes taxes comprises,
 - 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'étend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndicat 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)

La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 1 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 18h00 heures :

L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3

La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport, et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (payer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndicat)

La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes

L'élaboration et la tenue des assemblées générales extraordinaires sera facturée à la vacation horaire. Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %

Vacation horaire

Vacation horaire

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

Vacation horaire

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)

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES	
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	30 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	360 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation horaire

2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES	
Les déplacements sur les lieux	Vacation horaire
La prise de mesures conservatoires	Vacation horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation horaire
Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par urgence sont facturées (payer la mention inutile) :	
sans majoration ;	
au coût horaire majoré de 50 %.	

oute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par le dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

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, les 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), ne telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale ait été exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant des 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.

7.2.7. Autres prestations

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes

Vacation horaire (Nota : les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale).
(Nota : Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)

La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)

Vacation horaire

La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat

Vacation horaire

La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965

Vacation horaire

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat

Vacation horaire

L'immatriculation initiale du syndicat

Vacation horaire

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 (payer 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)

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception **25 € HT soit 30 € TTC**

Relance après mise en demeure **10 € HT soit 12 € TTC**

Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé **. € HT soit A la vacation horaire (art.7.2.1) € TTC**

Frais de constitution d'hypothèque **250 € HT soit 300 € TTC**

Frais de mainlevée d'hypothèque **250 € HT soit 300 € TTC**

Dépôt d'une requête en injonction de payer **250 € HT soit 300 € TTC**

Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) **300 € HT soit 360 € TTC**

Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) **. € HT soit A la vacation horaire (art.7.2.1) € TTC**

Etablissement de l'état daté ; **316,67 € HT soit 380 € TTC**

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations
 (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).

Opposition sur mutation (article 20 1 de la loi du 10 juillet 1965). **150 € HT soit 180 € TTC**

Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; **30 € HT soit 36 € TTC**

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



Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	45 € HT soit 54 € TTC
Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation ;	60 € HT soit 72 € TTC
Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967) ;	20 € HT soit 24 € TTC
Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	€ HT soit A la vacation horaire (art.7.2.1) € TTC

0. Copropriété en difficulté

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 comptes

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice .

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 : à l'adresse du siège de CAP immobilier: 1 place Marie Curie 74000 ANNECY

Pour le syndicat : à l'adresse du syndicat des copropriétaires

Fait en deux exemplaires, et signé ce jour, le _____ à _____

LE SYNDICAT

LE SYNDIC

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).
 (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopérateur prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.
 (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
 (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synchrétique doit être établie à compter du :
 - 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots,
 - 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
 - 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
 (5) (supprimé).
 (6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS

DETAILS

I - Assemblée générale

I-1^{er} Préparation de l'assemblée générale.

1. Etablissement de l'ordre du jour ;
2. Mise à disposition de tous les copropriétaires des différents pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

I-2^o Convocation à l'assemblée générale

1. 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^o Tenue de l'assemblée générale.

1. Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;
2. Etablissement de la feuille de présence, énonciement, vérification des voix et des pouvoirs ;
3. Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.

I-4^o Information relative aux décisions prises en assemblée générale.

1. Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaisant) ;
2. 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^o 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^o Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.II-7^o Comptabilité du syndicat.

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.

II-8^o Comptes bancaires.

1. Ouverture d'un compte bancaire séparé ;
2. Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

II-9^o Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.

1. Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;
2. Appel des provisions sur budget prévisionnel ;
3. Imputations des consommations individuelles de fluides ou d'énergie ;
4. Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;
5. Appels sur régularisations de charge ;
6. Appels des cotisations du fonds de travaux.

II-10^o Autres.

1. Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;
2. Recouvrement des créances auprès des tiers ; relance par lettre simple avant mise en demeure ;
3. Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;
4. Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.

PRESTATIONS

DETAILS

II-11^o Remise au syndic successeur.II-12^o Administration et gestion de la copropriété conformément avec le règlement de copropriétéII-13^o Documents obligatoires.

1. 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.

1. Mise à jour du registre d'immatriculation.

1. Elaboration et mise à jour de la fiche synchrétique de copropriété
2. Gestion de tous les audits, diagnostics et diagnostics 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) ;

3. Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;

4. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;
5. Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II-14^o Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.

1. Détection 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 ;

2. Transmission des archives au syndic successeur ;
3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;
4. 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).

II-15^o Entretien courant et maintenance.

1. Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;
2. Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;
3. Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;
4. Négociation, passation, suivi des marchés des prestations et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;
5. 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 communs nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;
6. 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 en de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entrepreneurs lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances

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

V-19° Recherche et entretien préalable.

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

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

V-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paie.

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

V-24° Attestations et déclarations obligatoires.

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

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

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

V-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

DETAILS

I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

- 1° Préparation, convocation, et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;
- 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;
- 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.

II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :

- 4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;
- 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

- 6° Déplacements sur les lieux ;
- 7° Prise de mesures conservatoires ;
- 8° Assistance aux mesures d'expertise ;
- 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.

IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)

- 10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;
- 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;
- 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.

FICHE D'INFORMATION

Prix et prestations proposées par les syndicats

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 1 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 professionnelle 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 syndicats. L'ensemble de prestations et tarifs proposés par les syndicats figure dans le contrat-type prévu à l'article 17 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic

Nom : 4807 IMMOBILIER
Dénomination sociale : CAP IMMOBILIER
Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Haute-Savoie
N° d'identification : 391600103
Titulaire de la carte professionnelle Syndic n° CPI 7401 2016 000 013 466 délivrée le 08/10/2019 par la CCI de Haute-Savoie
Adresse : 1 place Marie Curie 74000 ANNECY

Identification de la copropriété

concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation

Adresse : à l'adresse du syndicat des copropriétaires
N° d'immatriculation : AE4651856
Nombre de lots de la copropriété : 54
• Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 53
• Autres lots : 1

Durée du contrat

Le contrat est proposé pour une durée de 1 AN ET 20 JOURS

13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;

14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;

15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;

16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;

18° Immatriculation initiale du syndicat ;

19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-334 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.

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

- le lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le samedi de / à / et de / à /

Horaires de disponibilité

Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :

Accueil physique

- le lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le samedi de / à / et de / à /

Accueil téléphonique

- le lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mardi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le samedi de / à / et de / à /

FORFAIT

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

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

10751,67 € HT, soit 12502,00 € TTC

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

non

oui, selon les modalités suivantes :

Il peut être révisée chaque année au premier jour du prochain exercice en fonction de la variation annuelle de l'indice BT01. L'indice de base étant celui publié à la date de la signature du contrat.

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété
 Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2

Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1
 Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :

- Oui Non
- Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : Oui Non

Tenue de l'assemblée générale annuelle
 L'assemblée générale annuelle, qui débucera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures

L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 18h00 heures.

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)

- Oui Non
- La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de _____ heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de _____ heures à _____ heures.

Réunions avec le conseil syndical

- Oui Non
- L'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures à 18h00 heures.

(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) : 100 € / heure HT, soit 120 € / heure TTC.

3. PRESTATIONS PARTICULIÈRES NON COMPRIS 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 100 € / heure HT, soit 120 € / heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
<input type="checkbox"/> Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 heures(s) à 18h00 heures(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 50 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input checked="" type="checkbox"/> L'Alaboration et la tenue des assemblées générales extraordinaires sera facturée à la vacation horaire, € TTC
<input type="checkbox"/> Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	<input checked="" type="checkbox"/> Vacation horaire € TTC
<input type="checkbox"/> Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input checked="" type="checkbox"/> Vacation horaire € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

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

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 50 % 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
<input type="checkbox"/> Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input checked="" type="checkbox"/> 30 € TTC € TTC
<input type="checkbox"/> Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input checked="" type="checkbox"/> 360 € TTC € TTC
<input type="checkbox"/> Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/> Vacation horaire € TTC

4. TARIFICATION PRACTIQUE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRÉTAIRE CONCERNÉ

- **Frais de recouvrement**
 Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 30 € TTC
 Relance après mise en demeure : 12 € TTC
- **Frais et honoraires liés aux mutations**
 Etablissement de l'état daté : 380 € 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 € TTC
- **Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un copropriétaire, pour des questions concernant leurs droits ou obligations**
 Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de ses représentants 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 de copropriétaires : A la vacation horaire (art.7.2.1) € TTC
(les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1, décret no 67-223 du 17 mars 1967)



PHIDA

4807 ANNECY
1 rue Jean Jaures
FR-74000 ANNECY

Devis N° 350001804
Projet N° 35234189

Notre référence : Grégory Gilabert

Alby-sur-Chéran, le 18 octobre 2023

Hotel Le Royal Annecy centre

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à votre aimable demande, nous vous soumettons ci-après notre offre relative à l'objet susmentionné.

Pos.	Description	Un.	Quantité	Prix	Montant
	Installation de chantier comprenant: - Transport des matériaux - Pelle mécanique et brouettes - Nettoyage du chantier - Evacuation des déchets - Mise en sécurité du périmètre de travail par barrières - Demande de travail à la Mairie	f	1.00	3'500.00	3'500.00
	Décapage et tranchée le long du bâtiment Hauteur moyenne estimée 2 m jusqu'à la fondation.	ml	30.00	75.00	2'250.00
	Nettoyage des murs et fondation Mise en place d'un primaire type Elastoccol 500	m²	60.000	25.00	1'500.00
	Fourniture et pose d'une étanchéité type Fondateur	m²	60.000	40.00	2'400.00
	Fourniture et pose d'un Delta MS	m²	60.000	15.00	900.00
	Mise en place d'un drain si possibilité de se raccorder	ml	30.00	45.00	1'350.00
	Remblais gravelette, pour drainage et bidim hauteur 400 mm	ml	30.00	25.00	750.00



Devis N° 350001804
 Projet: 35234189

Hotel Le Royal Anney centre

Pos.	Description	Un.	Quantité	Prix	Montant
	Remise en place des terres	ml	30,00	35,00	1050,00
	Fourniture et pose d'un solin en tête de mur	ml	30,00	20,00	600,00
	Modification des descentes pour évacuation selon possibilités (voir maine)				
	Non compris nouveau réseau si nécessaire	f	1,00	850,00	850,00

Montant brut HT	€	15150,00
Montant net HT	€	15150,00
TVA	20,00 %	€ 3030,00
Montant net TTC	€	18180,00

Conditions de paiement
 30 jours, net

L'offre de devis et ses annexes (plans, schémas, calculs, descriptions) restent propriété de l'entreprise mandataire, ils doivent être restitués à la demande de l'entreprise mandataire si le contrat n'est pas conclu. Toute utilisation du devis par le client mandant en dehors d'un contrat conclu avec l'entreprise mandataire est soumise à l'accord écrit de celle-ci ; à défaut, le mandataire se réserve le droit de réclamer une pénalité de 5 % du prix indiqué dans le présent devis.

Compte tenu de la volatilité des prix sur les matières premières, nous nous efforçons de pouvoir conserver les prix présentés dans la présente offre le plus longtemps possible. Néanmoins, passé un délai de 30 jours après envoi, nous pourrions être amenés à réajuster ceux-ci selon l'évolution de la conjoncture.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous restons en tout temps à votre entière disposition et vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

PHIDA FRANCE SAS

En cas d'accord, merci de nous retourner ce document daté et signé.



4807
 IMMOBILIER
 Brestin Amédée

1 rue Jean Jaures
 74000 ANNECY
 Tél : 04 50 51 48 07
 Email: syndic.anney@4807immobilier.fr
 Site: www.4807immobilier.fr

PHIDA FRANCE SAS
 ANNECY, le 19/10/2023

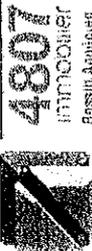
ROYAL (LE) (0873)
 9 RUE ROYALE
 74000 ANNECY

LISTE DES DEVIS CONCURRENTS

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les simulations de votre quote part concernant travaux élanchétié verticale coté square

Projet	Montant TTC
10 Repartis sur GENEVALES sur 10000 Terillenas	18907,20
S.A.S. PHIDA FRANCE	
ZA DES GRANDS VRIS 228 ROUTE DU NANT BORE 74540 ALBY SUR CHERAN	

Vous trouverez dans les pages suivantes votre quote-part individuelle.
CES MONTANTS VOUS SONT DONNES A TITRE INDICATIF



1 rue Jean Jaures
74000 ANNECY
Tel : 04.50.51.48.07
syndic.annecey@4807immobilier.fr

ROYAL (LE) (0873)
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

WWW.4807IMMOBILIER.FR
Annecy, le 19/10/2023

COMPARATIF DES DEVIS

ARNAUD OU PIC Philippe ou Emmanuelle (0041)	PHIDA FRANCE	129/10000 Tantièmes	243,90
ASWAD Richard (0001)	PHIDA FRANCE	404/10000 Tantièmes	765,85
SARRIAC PIERRE OU MARIE-ROSE (0036)	PHIDA FRANCE	220/10000 Tantièmes	415,96
BEAUVENTRE Stéphane (0002)	PHIDA FRANCE	224/10000 Tantièmes	423,52
CAILLAT DOMINIQUE (0037)	PHIDA FRANCE	281/10000 Tantièmes	531,29
COMBACALU DANIEL OU REGINE (0038)	PHIDA FRANCE	163/10000 Tantièmes	308,19
CREDIT LYONNAIS (0028)	PHIDA FRANCE	1218/10000 Tantièmes	2302,90
D'ALMEIDA Max (0006)	PHIDA FRANCE	345/10000 Tantièmes	652,30
DE MARIO VAROLA Niccolòs (0042)	PHIDA FRANCE	110/10000 Tantièmes	207,98
DUTJ (0003)	PHIDA FRANCE	340/10000 Tantièmes	642,85
DONDELET A/BIJON E AURELIEN OU EMILE (0032)	PHIDA FRANCE	124/10000 Tantièmes	234,45
FALVAIN LAURIS OU CHARLOTTE (0038)	PHIDA FRANCE	228/10000 Tantièmes	431,08
FRANJE (0004)	PHIDA FRANCE	137/10000 Tantièmes	296,84
GSELL Anne (0040)	PHIDA FRANCE	111/10000 Tantièmes	209,87
HEPAMA (0014)	PHIDA FRANCE	119/10000 Tantièmes	225,00
JPMC (0007)	PHIDA FRANCE	827/10000 Tantièmes	1185,49
LA DALLE DE NOISY (0019)	PHIDA FRANCE	188/10000 Tantièmes	355,46
LE MONT SOUFFLA (0015)	PHIDA FRANCE	367/10000 Tantièmes	693,89
LECROC (0016)	PHIDA FRANCE	186/10000 Tantièmes	351,67
LIMAFAD (0010)	PHIDA FRANCE	494/10000 Tantièmes	934,01
LVA (0017)	PHIDA FRANCE	431/10000 Tantièmes	814,90
MASIA ou MOTTA CHRISTIAN OU FABRIENNE (0034)	PHIDA FRANCE	401/10000 Tantièmes	758,18
NANOU Laure GAUTHRE (0029)	PHIDA FRANCE	212/10000 Tantièmes	400,83
NELLY BELUCHE L.M.P (0003)	PHIDA FRANCE	202/10000 Tantièmes	381,93
PAMPHILE (0023)	PHIDA FRANCE	412/10000 Tantièmes	778,97
PHAETON (0024)	PHIDA FRANCE	437/10000 Tantièmes	826,24

213

11 rue Jean Jaures - 74000 ANNECY - TEL : 04.50.51.48.07 - WWW.4807IMMOBILIER.FR



1 rue Jean Jaures
74000 ANNECY
Tel : 04.50.51.48.07
syndic.annecey@4807immobilier.fr

ROYAL (LE) (0873)
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

WWW.4807IMMOBILIER.FR
Annecy, le 19/10/2023

COMPARATIF DES DEVIS

PLGCM (0008)	PHIDA FRANCE	409/10000 Tantièmes	771,42
POUREAU JEAN ET CHRISTIANE (0033)	PHIDA FRANCE	335/10000 Tantièmes	633,39
PUGNET CHRISTINE (0030)	PHIDA FRANCE	206/10000 Tantièmes	389,49
PUJOS Sébastien ou Julia (0043)	PHIDA FRANCE	142/10000 Tantièmes	268,48
RADIGUET Noelle (0039)	PHIDA FRANCE	104/10000 Tantièmes	196,63
RECECA (0018)	PHIDA FRANCE	258/10000 Tantièmes	487,80
VIVIER P./CHATEL D. (0031)	PHIDA FRANCE	417/10000 Tantièmes	788,43

213

11 rue Jean Jaures - 74000 ANNECY - TEL : 04.50.51.48.07 - WWW.4807IMMOBILIER.FR



galian

DEVIS ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

LA PRÉSENTE DÉCLARATION EST SOUSCRITE POUR LE COMPTE DE :

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
OU PROPRIÉTAIRE :

N° DE SOCIÉTAIRE

REPRÉSENTÉ PAR :
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
OU GÉRANT D'IMMEUBLE.

CHAMP D'APPLICATION : les opérations de construction relevant de la loi 78-12 du 4 janvier 1978. Ce champ-ci doit être rempli en fonction non seulement du type de permis exclusivement sur les parties communes de bâtiments commerciaux, tertiaires, collectifs d'habitation ou d'usage mixte.

ADRESSE COMPLÈTE DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION :

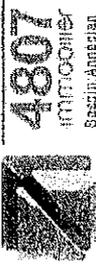
DÉSCRIPTION DES TRAVAUX :

INTERVENTION SUR STRUCTURE PORTUSE <small>(le cas échéant, préciser la nature de l'opération)</small>	OUI	NON	DATE PRÉVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX
REPRISE EN SOUS-ŒUVRE :	OUI	NON	DATE PRÉVUE
RENFORCEMENT DES FONDATIONS :	OUI	NON	DACHÈVEMENT DES TRAVAUX
CRÉATION DE SOUS-SOLS :	OUI	NON	

COUT TOTAL DE VOTRE OPÉRATION TTC (TRAVAUX ET HONORAIRES COMPLÈTS HORS HONORAIRES SYNDIC) :

Cout des travaux de jusqu'à 15 000 €	Cout des travaux de 15 001 € jusqu'à 50 000 €	Cout des travaux de 50 001 € à 100 000 €	Cout des travaux de 100 001 € à 200 000 €	Cout des travaux de 200 001 € à 500 000 €	Cout des travaux de 500 001 € à 1 000 000 €	Cout des travaux de plus de 1 000 000 €
1099,00 €	1834,00 €	2297,00 €				
Taux TTC 1,97 %	Taux TTC 1,75 %	Taux TTC 1,57 %	Taux TTC 1,57 %	Taux TTC 1,57 %	Taux TTC 1,57 %	Taux TTC 1,57 %

Tarifation sur mesure auprès de RCB (01 42 85 33 33) souscription.d@galian.fr



1 rue Jean Jaurès
74000 ANNECY
Tél : 04.50.51.48.07
syndic.annecey@4807immobilier.fr

Sébastien Ariston
Pole commercial : 1 place Henri Dorel 977 74000 ANNECY CEDEX
3400 Chemin de la Vallée du Saix 74000 ANNECY CEDEX
Café de la Vallée du Saix 74000 ANNECY CEDEX

W/927, 4807immobilier.fr
Annecey, le 19/10/2023

ROYAL (LE) (0873)
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

LISTE DES DEVIS CONCURRENTS

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les simulations de votre quote part concernant ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

22	Reparis sur GENERALES en 10000 Tentèmes	1833,00
23	GALIAN Assurances 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS 08	

Vous trouverez dans les pages suivantes votre quote-part individuelle.
CES MONTANTS VOUS SONT DONNES A TITRE INDICATIF

PARTICIPANTS À L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION :

MAÎTRISE D'ŒUVRE : (joindre impérativement la convention et l'attestation décennale)
Maîtrise d'œuvre complète obligatoire pour toute opération dont le montant des travaux excède 300 000 € TTC.
NB : Pas de recours à maîtrise d'œuvre si une seule entreprise intervient sur le chantier.

NOM

CONTRÔLEUR TECHNIQUE : (joindre impérativement la convention, l'attestation décennale et le RCT)
Contrôle technique avec mission : - LE obligatoire pour toute opération dont le montant des travaux excède 300 000 € TTC en cas de travaux comportant une intervention sur la structure porteuse (suppression ou modification d'éléments porteurs, création de sous-sols, création de planchers intermédiaires, reprise en sous-œuvre...).

BET : (joindre impérativement la convention, l'attestation décennale et la note de calcul) BET Structures obligatoire en cas de travaux de reprises en sous-œuvre, de renforcement de fondations, de création de sous-sols.

NOM

ENTREPRISES :

NATURE DES TRAVAUX

Je soussigné, déclare que les réponses ci-dessus sont, à ma connaissance, conformes à la vérité et que j'ai été informé qu'elles constituent des éléments d'appréciation du risque dont il est tenu compte pour la fixation de la prime et qu'en conséquence, toute omission ou déclaration inexacte m'expose, en cas de conclusion du contrat, en qualité de souscripteur, à supporter sur mon patrimoine personnel tout ou partie des indemnités, conformément aux dispositions des articles L.113-8 et L.113-9 du Code des Assurances.

Fait à Le

Signature et cachet du souscripteur :

FORMULAIRE À RETOURNER PAR MAIL À :
SOUSCRIPTION.DO@GALIAN.FR
ENVOYER VOTRE RÉGLEMENT LIBELLÉ
À L'ORDRE DE RCB À :
RCB - GROUPE SATÉC
4 PLACE DU 8 MAI 1945
CS 90168 - 92537 LEVALLOIS PERRET CEDEX

Document communiqué - N° 63 RCR EX 04 NC 01/2023



4807
IMMOBILIER
Bessah Amthier

1 rue Jean Jaures
74000 ANNECY
Tel : 04 50 51 48 07
syndic.amecy@4807immobilier.fr

ROYAL (LE) (0873)
74000 ANNECY
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

COMPARATIF DES DEVIS

ARNAUD OU PIC Philippe ou Emmanuelle (0041)	GALLAN Assurances	1281/0000 Tantèmes	23.65
MASWAD Richard (0001)	GALLAN Assurances	404/0000 Tantèmes	74.06
BARRIAC PIERRE OU MARIE-ROSE (0035)	GALLAN Assurances	220/0000 Tantèmes	40.33
BEAUVENITRE Stephane (0002)	GALLAN Assurances	224/0000 Tantèmes	41.06
CALLAT DOMINIQUE (0037)	GALLAN Assurances	281/0000 Tantèmes	51.51
COMBACAU DANIEL OU REGINE (0036)	GALLAN Assurances	163/0000 Tantèmes	29.88
CREDIT LYONNAIS (0028)	GALLAN Assurances	1218/0000 Tantèmes	223.26
D'ALMEIDA Max (0006)	GALLAN Assurances	345/0000 Tantèmes	63.24
DE MARIO VARELA Nicolas (0042)	GALLAN Assurances	110/0000 Tantèmes	20.16
DUT (0005)	GALLAN Assurances	340/0000 Tantèmes	62.32
DONDET AUBON F. AURELIEN OU EMILIE (0032)	GALLAN Assurances	124/0000 Tantèmes	22.73
SAUVAIN LAURIS OU CHARLOTTE (0039)	GALLAN Assurances	228/0000 Tantèmes	41.79
FRANJE (0004)	GALLAN Assurances	157/0000 Tantèmes	28.78
GSELL Anne (0040)	GALLAN Assurances	111/0000 Tantèmes	20.35
HEPANA (0014)	GALLAN Assurances	119/0000 Tantèmes	21.81
JPMG (0007)	GALLAN Assurances	627/0000 Tantèmes	114.04
LA DALE DE NOISY (0019)	GALLAN Assurances	188/0000 Tantèmes	34.46
LE MONT SOUFLA (0015)	GALLAN Assurances	387/0000 Tantèmes	67.27
LECROC (0016)	GALLAN Assurances	186/0000 Tantèmes	34.09
LIMAFAD (0010)	GALLAN Assurances	494/0000 Tantèmes	90.55
LVA (0017)	GALLAN Assurances	431/0000 Tantèmes	79.01
MASIA ou MOTTA CHRISTIAN OU FABRIENNE (0034)	GALLAN Assurances	401/0000 Tantèmes	73.50
NANCOU Laure GAUTHIE (0029)	GALLAN Assurances	212/0000 Tantèmes	38.86
NELLY BELUCHE L.M.P (0003)	GALLAN Assurances	202/0000 Tantèmes	37.03
PAMPHILE (0023)	GALLAN Assurances	412/0000 Tantèmes	75.52
PHAETON (0024)	GALLAN Assurances	437/0000 Tantèmes	80.10



4807
IMMOBILIER
Bessah Amthier

1 rue Jean Jaures
74000 ANNECY
Tel : 04 50 51 48 07
syndic.amecy@4807immobilier.fr

ROYAL (LE) (0873)
74000 ANNECY
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

PIGEM (0006)	GALLAN Assurances	408/0000 Tantèmes	74.79
POUREAU JEAN ET CHRISTIANE (0033)	GALLAN Assurances	339/0000 Tantèmes	61.40
PUGNET CHRISTINE (0030)	GALLAN Assurances	206/0000 Tantèmes	37.76
PUJOS Sébastien ou Julie (0043)	GALLAN Assurances	142/0000 Tantèmes	26.03
RADIGUET Noelle (0039)	GALLAN Assurances	104/0000 Tantèmes	19.06
RECECA (0018)	GALLAN Assurances	258/0000 Tantèmes	47.30
VIVIER PICHATEL D. (0031)	GALLAN Assurances	417/0000 Tantèmes	75.44



4807
immobilier
Bassin Annécien

E.U.R.L LECROC
LECROC Marie-Thérèse
4 RUE FRANCK DELMAS
17000 LA ROCHELLE

Lettre recommandée avec A.R.

CONVOCATION

Madame, Monsieur,
Nous vous prions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale ordinaire de copropriété de l'immeuble sis :

ROYAL (LE)
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

qui se déroulera :

vendredi 10 novembre 2023 à 10h00

CENTRE BONLIEU 2EME ETAGE ANNECY BUREAUX SERVICES (ABS)
1 RUE JEAN JAURES 74000 ANNECY

Vous trouverez ci-joint :

- ✓ les modalités de vote suivi de l'ordre du jour,
- ✓ un bulletin de vote par correspondance,
- ✓ un pouvoir,
- ✓ les budgets prévisionnels,
- ✓ l'état financier, le compte général et un projet d'état individuel de répartition,
- ✓ le contrat de syndic,
- ✓ les devis,

Si vous ne pouvez pas participer à cette assemblée, vous pouvez vous faire représenter par un mandataire muni du pouvoir ci-joint dûment rempli.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le gestionnaire de votre copropriété
Nicolas GUILLERMIER

*P.S. : Les décisions prises à la majorité s'imposent même aux non-participants. Aussi, nous vous demandons de bien vouloir faire un effort afin de participer à cette assemblée. Il vous est rappelé que le syndic ne peut recevoir de mandat et que les lots en indivisions doivent être représentés par un mandataire unique.
Cette Assemblée Générale Ordinaire sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.*

Anancy / transaction - gestion - syndic
1 rue Jean Jaurès ● 74000

Tél. Transaction : 04.50.51.48.07 ● Tél. Gestion : 04.50.51.48.14 ● Tél. Syndic : 04.50.45.58.73
info.anancy@4807immobilier.fr ● gestion.anancy@4807immobilier.fr ● syndic.anancy@4807immobilier.fr

Pôle comptable gestion

1 place Marie Curie ● BP 337
74008 Anancy Cedex
Tél. : 04.50.33.48.48
compla.gestion@4807immobilier.fr

Pôle comptable syndic

1 place Marie Curie ● BP 337
74008 Anancy Cedex
Tél. : 04.50.45.98.96 / 04.50.45.98.99
syndic.anancy@4807immobilier.fr

www.4807immobilier.com

SAS Cap Immobilier au capital de 3.316.875€ ● RCS Anancy 391 600 103 ● Siret 391 600 103 00181 ● APE 6831 Z ● N° intracommunautaire FR 50 391 600 103
Siège Social : 1, place Marie Curie ● BP 337 ● 74008 Anancy Cedex ● Tél. : 04.50.33.48.48 ● info@groupe4807.fr
Carte professionnelle N° CPI 7401 2016 000 013 466 délivrée par la CCI de Haute-Savoie ● Garant Transaction/Gestion/Syndic : GALIAN Assurances ● 89 rue La Boétie ● 75008 Paris



V E N T E • L O C A T I O N • G E S T I O N • S Y N D I C

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 22 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 MODIFIE PAR LOI N°2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018 – ART.211 : (...)

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 23 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 MODIFIE PAR L'ORDONNANCE N°2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

ARTICLE 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967 MODIFIE PAR DECRET N°2020-834 DU 2 JUILLET 2020-ART.12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

MODALITES DE VOTE PREVUES PAR LA LOI DU 10-07-1965 MODIFIEE PAR L'ORDONNANCE N°2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019

Article 24 : Majorité des voix exprimées des présents et représentés ou ayant voté par correspondance (les absentions ne sont pas comptabilisées)

Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

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 2/3 des tantièmes.

Article 26.1 : Nonobstant toute disposition contraire, 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.

ORDRE DU JOUR

01 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance ...

02 ELECTION DE SCRUTATEUR

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur ...

03 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance

04 COMPTE-RENDU D'EXECUTION DE LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale prend connaissance du compte-rendu .

05 APPROBATION DES COMPTES

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 , comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

06 QUITUS AU SYNDIC

Condition de majorité de l'article 24

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2023

07 DESIGNATION DU SYNDIC

Condition de majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale désigne comme syndic la SAS CAP IMMOBILIER, Agence 4807 Immobilier ANNECY dont le siège social est à Annecy (Haute-Savoie), l'ATRIA, 1 Place Marie Curie, immatriculée au RCS d'Annecy, sous le numéro SIREN 391 600 103 représentée par Madame Sylviane OUDIN, Présidente, elle-même représentée par Franck BOZON, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par la Présidente, Madame Sylviane OUDIN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 AN ET 20 JOURS qui commencera le 11/11/2023 pour se terminer le 30/11/2024, étant précisé que le contrat de syndic précédemment désigné se termine par conséquent le 10/11/2023

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 générale qu'elle accepte en l'état.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième assemblée générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

NB : Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut

valablement procéder à un second vote à la majorité simple (application des dispositions de l'article 25-1) sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

08 DECISION DE PROCEDER A UN SECOND VOTE SUIVANT L'ARTICLE 25.1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 CONCERNANT LA RESOLUTION 07

Condition de majorité de l'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.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

09 MAINTIEN DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE EN COURS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale décide de maintenir le budget prévisionnel de l'exercice en cours (du 01/04/2023 au 31/03/2024), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc maintenu à un montant global de 34 277 €.

10 APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 34 300 €.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

11 DECISION A PRENDRE POUR LA REALISATION DE TRAVAUX D'ETANCHEITE VERTICALE ET TERRASSEMENT SUITE A DES INFILTRATIONS DANS LES APPARTEMENTS CÔTE SQUARE AVEC MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX D'UNE ENTREPRISE

PJ/ DEVIS PHIDA MONTANT

Condition de majorité de l'article 24

Suite à divers investigations, il s'est avéré que les canalisations d'eaux pluviales situées sous la dalle des appartements du rez de chaussé côté square, ne sont plus étanches et causes des infiltrations dans ces derniers. Nous vous conseillons de procéder à la réalisation des travaux qui pourront se faire sous réserves :

D'accord des droits de voirie pour creuser le sol côté square et de rejeter les eaux pluviales de la copropriété dans les canalisations publiques situées à proximité.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
 - pris acte que les diagnostics à réaliser avant travaux (amiante, plomb...) ont été effectués ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux d'étanchéité verticale et terrassement suite à des infiltrations dans les appartements côté square avec mandat au conseil syndical pour le choix d'une entreprise.

12 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 18 500 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

13 DECISION DE PROCEDER A UN SECOND VOTE SUIVANT L'ARTICLE 25.1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 CONCERNANT LA RESOLUTION 12

Condition de majorité de l'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.
L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

14 HONORAIRES POUR SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX.

Condition de majorité de l'article 25

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux.

15 DECISION DE PROCEDER A UN SECOND VOTE SUIVANT L'ARTICLE 25.1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 CONCERNANT LA RESOLUTION 14

Condition de majorité de l'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.
L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

16 SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE, POUR LES TRAVAUX D'ETANCHEITE VERTICALE COTE SQUARE, PROPOSITION DE GALIAN

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale retient la proposition d'assurance dommages-ouvrage de GALIAN pour un montant de 1833.00 € T.T.C.

17 DECISION DE PROCEDER A UN SECOND VOTE SUIVANT L'ARTICLE 25.1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 CONCERNANT LA RESOLUTION 16

Condition de majorité de l'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.
L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

18 MODALITES DES TRAVAUX ET DU FINANCEMENT.

Condition de majorité de l'article 25

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : selon les disponibilités des entreprises
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des charges générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 2 acomptes égaux appelés les :

1/ 01/12/2023

2/ 01/01/2024

- autorise le syndic à passer commande.

19 DECISION DE PROCEDER A UN SECOND VOTE SUIVANT L'ARTICLE 25.1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 CONCERNANT LA RESOLUTION 18

Condition de majorité de l'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.
L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 0873_2 ROYAL (LE) 9 RUE ROYALE - 74000 ANNECY

Date et lieu :

Le vendredi 10 novembre 2023

A 10h00

Adressé : CENTRE BONLIEU 2EME ETAGE ANNECY BUREAUX SERVICES (ABS) 1 RUE JEAN JAURES - 74000 ANNECY

Ce formulaire doit être adressé à (1):

CAP IMMOBILIER 4807 IMMOBILIER ANNECY
1 rue Jean Jaurès
74000 ANNECY

Ou par mail : syndic.annecy@4807immobilier.fr

Avant le :06/11/2022.....
(date limite de réception 3 jours francs avant l'AG)

0873_2 - 0016

Je soussigné (e) : E.U.R.L LECROC

domicilié (e) au : LECROC Marie-Thérèse 4 RUE FRANCK DELMAS - 17000 LA ROCHELLE

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le vendredi 10 novembre 2023 au CENTRE BONLIEU 2EME ETAGE ANNECY BUREAUX SERVICES (ABS) 1 RUE JEAN JAURES - 74000 ANNECY le vote exprimé dans le tableau ci-joint

Fait à, le

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

(1) Syndic, président du conseil syndical, copropriétaire habilité judiciairement, administrateur provisoire ou administrateur ad hoc etc.



Barrez les codes-barres ne correspondant pas à votre vote dans le tableau ci-dessous

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	001			
	002			
	003			
	004			
	005			
	006			
	007			
	008			
	009			
	010			
	011			
	012			
	013			
	014			
	015			
	016			
	017			
	018			
	019			

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

** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages Intermédiaires et signer la dernière page

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

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

Alinéa 2 de l'article 9 :

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

Article 9 bis :

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Alinéas 1^{er} à 4 de l'article 14 :

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

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

Article 14-1 :

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

Alinéa 3 de l'article 17 :

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

POUVOIR

Copropriété :

ROYAL (LE)
9 RUE ROYALE
74000 ANNECY

Assemblée Générale ordinaire du :

vendredi 10 novembre 2023 à 10h00

**CENTRE BONLIEU 2EME ETAGE ANNECY BUREAUX SERVICES (ABS)
1 RUE JEAN JAURES 74000 ANNECY**

E.U.R.L LECROC
Tantièmes : 186

Je soussigné : **E.U.R.L LECROC**

Agissant en qualité de Copropriétaire, donne par la présente pouvoir à :

Ou à défaut à _____

ou toute personne qu'il entendra se substituer. Dans le cas où le ou les bénéficiaire(s) de ce pouvoir seraient absents, je demande au Président du Conseil Syndical ou au Président de séance de bien vouloir le distribuer à la personne qui l'accepterait.

- Pour me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se tiendra **le vendredi 10 novembre 2023 à 10h00** ou à toute autre assemblée convoquée sur tout ou partie du même ordre du jour.
- Pour signer la feuille de présence, ou tout autre document.
- Pour prendre part à toute délibération, pour émettre tous votes sur les questions soumises à l'assemblée générale.

Je déclare dès à présent ratifier tout ce qui serait fait en mon nom, en exécution du présent pouvoir.

Fait à _____ le _____

SIGNATURE DU MANDANT
La signature doit être précédée de la mention
manuscrite « **Bon pour Pouvoir** »

SIGNATURE DU MANDATAIRE
La signature doit être précédée de la mention
manuscrite « **Bon pour acceptation** »

A défaut de majorité, la convocation et la réunion d'une seconde assemblée générale coûterait à la collectivité des frais que nous vous remercions d'éviter en veillant, à user de la faculté que vous avez de désigner un mandataire au moyen du présent pouvoir.

NOUS VOUS RAPPELONS QUE LE SYNDIC NE PEUT, EN AUCUN CAS, RECEVOIR DE POUVOIR EN SON NOM.

ADEI-ADPP Aytré
Téléphone : 05 46 27 64 50

SCP DELPHINE RAYMOND
Place de la Petite Sirène
81 rue du rempart Saint-Claude
17000 LA ROCHELLE

Aytré, le 31 octobre 2023

**Objet : Dossier LECROC Marie-Thérèse
LECROC EURL - 237103503700171**

007052@adpp.mail-synergie.fr

Madame, Monsieur,

Par jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE, nous avons été désignés en qualité de Tuteur auprès de **Madame LECROC Marie-Thérèse** jusqu'au 09/03/2031.

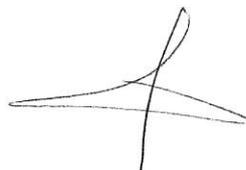
Nous vous prions de trouver ci-joint au courrier une convocation à l'assemblée générale de l'immeuble Le Royal le 10/11/23 à 10h.

De plus, veuillez trouver ci-joint la comptabilité de l'immeuble.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

La Déléguée Mandataire SJPM



C. MOUNIER (pour ordre)



4807
immobilier
Bassin Annécien

M. ou Mme ADEI
8 BD DU CDT CHARCOT
CS 90107
17443 AYTRE CEDEX





4807

Immobilier
Bassin Annécien

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

COPIE CONFORME
A L'ORIGINAL REDIGE
ET SIGNÉ EN ASSEMBLEE
GENERALE ET NOTAIRE
DANS LE REGISTRE DES
DELIBERATIONS

ROYAL (LE)

74000 ANNECY

Le **vendredi 14 octobre 2022** à 13h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DES CLARISSES 3 QUAI DES CLARISSES 74000 ANNECY

Copropriétaires présents et représentés :

BARRIAC PIERRE OU MARIE-ROSE (220) - BEAUVENTRE Stéphane (366) - COMBACAU DANIEL OU REGINE (163) - CREDIT LYONNAIS (1218) - DIJT (340) - DONDELET A./BUON E. AURELIEN OU EMILIE (124) - FAUVAIN LAURIS OU CHARLOTTE (228) - FRANJE (157) - GSELL Jean-François ou Anne-Marie (111) - HEPAMA (119) - JPMC (627) représentant LIMAFAD (494) - LA DALLE DE NOISY (188) - LE MONT SOUFFLA (367) - MASIA ou MOTTA CHRISTIAN OU FABIENNE (401) - NELLY BELUCHE L.M.P (202) - PAMPHILE (412) - PLGCM (408) représentant PHAETON (437) - POUREAU JEAN ET CHRISTIANE (335) - PUGNET CHRISTINE (206) - RADIGUET Noelle (104) - VIVIER P./CHATEL D. (417) -

sont présents ou représentés : 23 / 32 copropriétaires, totalisant 7644 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

ARNAUD OU PIC Philippe ou Emmanuelle (129), ASWAD Richard (404), CAILLAT DOMINIQUE (281), D ALMEIDA Max (345), LECROC (186), LVA (431), NANOU Laure GAUTHE (212), RECECA (258), SUARD Joël (110),

sont absents ou non représentés : 9 / 32 copropriétaires, totalisant 2356 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mme DONDELET EMILIE

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Annecy / transaction - gestion - syndic
1 rue Jean Jaurès • 74000

Tél. Transaction : 04.50.51.48.07 • Tél. Gestion : 04.50.51.48.14 • Tél. Syndic : 04.50.45.58.73
info.annecy@4807immobilier.fr • gestion.annecy@4807immobilier.fr • syndic.annecy@4807immobilier.fr

Pôle comptable location
1 place Marie Curie • BP 337
74008 Annecy Cedex
Tél. : 04.50.33.48.48
compta.gestion@4807immobilier.fr

Pôle comptable syndic
1 place Marie Curie • BP 337
74008 Annecy Cedex
Tél. : 04.50.45.98.98 / 04.50.45.98.99
syndic.annecy@4807immobilier.fr

www.4807immobilier.com

SAS Cap Immobilier au capital de 3.316.875€ • RCS Annecy 391 600 103 • Siret 391 600 103 00181 • APE 6831 Z • N° Intracommunautaire FR 60 391 600 103

Siège Social : 1, place Marie Curie • BP 337 • 74008 Annecy Cedex • Tél. : 04.50.33.48.48 • info@groupe4807.fr

Carte professionnelle N° CPI 7401 2016 000 013 466 délivrée par la CCI de Haute-Savoie • Garant Transaction/Gestion/Syndic : GALIAN Assurances • 89, rue La Boétie • 75008 Paris



V E N T E • L O C A T I O N • G E S T I O N • S Y N D I C

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme DORANDEU Catherine S.A.R.L. PLGCM

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Nicolas GUILLERMIER 4807 SYNDIC

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 , comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.
- sans réserve ;

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2022

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **7041 / 7644** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **202 / 7644** tantièmes.

Ont voté contre : NELLY BELUCHE L.M.P (202),

ed 50

M

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **401 / 7644** tantièmes.
Se sont abstenus : MASIA ou MOTTA CHRISTIAN OU FABIENNE (401),

Résolution adoptée à la majorité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne comme syndic la SAS CAP IMMOBILIER, Agence 4807 Immobilier ANNECY dont le siège social est à Annecy (Haute-Savoie), L'ATRIA, 1 Place Marie Curie, immatriculée au RCS d'Annecy, sous le numéro SIREN 391 600 103 représentée par Madame Sylviane OUDIN, Présidente, elle-même représentée par Franck BOZON, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par la Présidente, Madame Sylviane OUDIN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 18 jours qui commencera le 14/10/2022 pour se terminer le 31/10/2023 étant précisé que le contrat de syndic précédemment désigné se termine par conséquent le 13/10/2022

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 générale qu'elle accepte en l'état.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième assemblée générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

NB : Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple (application des dispositions de l'article 25-1) sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7644 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ABSTENTION CREDIT LYONNAIS (1218) SANS OBJET

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and initials 'ES' and 'GD'.

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Extrait de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Se porte candidate Mme DORANDEU Catherine - SARL PLGCM

L'assemblée générale désigne pour une durée de 2 ans comme membre du conseil syndical Mme DORANDEU Catherine - SARL PLGCM

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ABSTENTION CREDIT LYONNAIS (1218)

SANS OBJET

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 10

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Se porte candidat M. DE DAMAS Jean-Paul - SARL JPMC

L'assemblée générale désigne pour une durée de 2 ans comme membre du conseil syndical M. DE DAMAS Jean-Paul - SARL JPMC

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ABSTENTION CREDIT LYONNAIS (1218)

SANS OBJET

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Se porte candidat M. HASSANI Malik - SARL LIMAFAD

L'assemblée générale désigne pour une durée de 2 ans comme membre du conseil syndical M. HASSANI Malik- SARL LIMAFAD

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ABSTENTION CREDIT LYONNAIS (1218)

SANS OBJET

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 14

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Se porte candidat M. BIASIO Jacques - SARL DIJT

L'assemblée générale désigne pour une durée de 2 ans comme membre du conseil syndical M. BIASIO Jacques - SARL DIJT

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **7644 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ABSTENTION CREDIT LYONNAIS (1218)

SANS OBJET

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

Maintien du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de maintenir le budget prévisionnel de l'exercice en cours (du 01/04/2022 au 31/03/2023), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc maintenu à un montant global de 33 641 €.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 arrêté à la somme de 34 277 €.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7644 / 7644** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 - art.12 :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 Octobre 2019 sont les suivantes :

1. Art.24 : Majorité des voix exprimées des présents et représentés ou ayant voté par correspondance.(les abstentions ne sont pas comptabilisées)
2. Art.25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.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.
3. Art.26 : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des tantièmes.
4. Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, 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.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 14h12.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 Octobre 2019 - article 42 - alinéa 2 et 3 ; " les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Mme DONDELET EMILIE



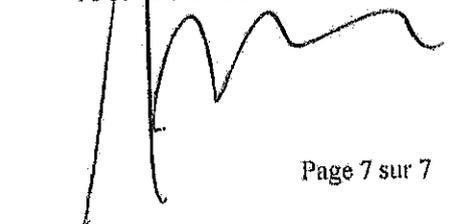
Les scrutateurs

S.A.R.L. PLGCM -
Mme DORANDEU



Le secrétaire

Nicolas GUILLERMIER
4807 SYNDIC



ADEI-ADPP Aytré
Téléphone : 05 46 27 64 50

SCP DELPHINE RAYMOND
Place de la Petite Sirène
81 rue du rempart Saint-Claude
17000 LA ROCHELLE

Aytré, le 09 novembre 2022

**Objet : Dossier LECROC Marie-Thérèse
LECROC EURL
007052@adpp.mail-synergie.fr**

Madame,

Par jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE, nous avons été désignés en qualité de Tuteur auprès de **Madame LECROC Marie-Thérèse** jusqu'au 09/03/2031.

Nous vous prions de trouver ci-joint un document concernant l'EURL LECROC.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de notre parfaite considération.

La Déléguée Mandataire SJPM

La Chef de Service



C. MOUNIER



F. CROUZET

Pièce(s) jointe(s) : Procès-Verbal de l'Assemblée Générale