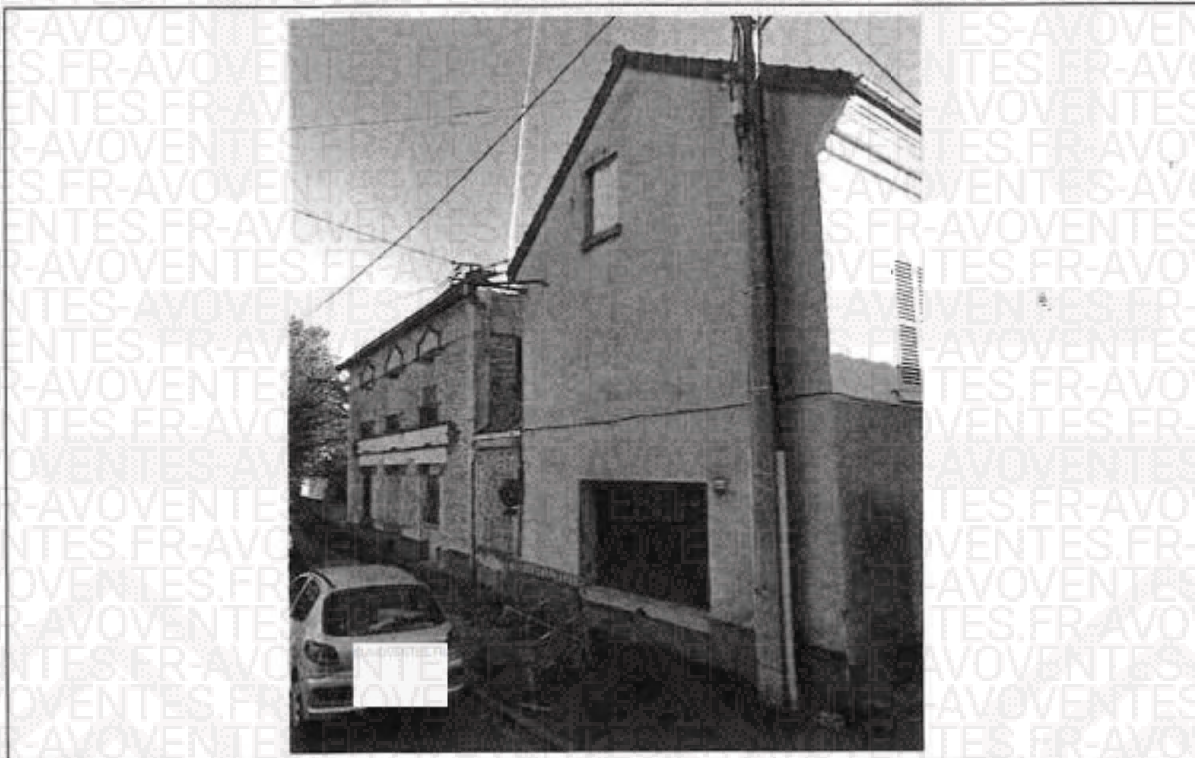




RESIDENCE AVELINE

17 rue Aveline

77470 TRILPORT





CONVOCATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

©AVOVENTES.FR

Négoc

RESIDENCE AVELINE**17 rue Aveline
77470 TRILPORT**

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale annuelle et pour éviter les frais d'une nouvelle convocation, vous pouvez adresser votre pouvoir, soit à la personne de votre choix, soit au syndic qui le remettra au Président de séance, soit voter avec votre formulaire de vote par correspondance.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'assemblée ANNUELLE des copropriétaires de votre syndicat qui se tiendra le :

**lundi 10 mars 2025 à 18h00
à l'agence CITYA PROXIMONET 9 cours Raoul
77100 MEAUX**

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°03 Election du secrétaire de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°05 Lieu de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. article 24

RESOLUTION N°06 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06a Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25.1

RESOLUTION N°07 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024. article sans vote

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical. article sans vote

RESOLUTION N°09 Election du conseil syndical . article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°09a Election du conseil syndical article 25.1

RESOLUTION N°10 Election du conseil syndical . article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°10a Election du conseil syndical - l'article 25.1

RESOLUTION N°11 Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°11a Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25.1

RESOLUTION N°12 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°12a Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°13 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°14 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026. article 24

RESOLUTION N°15 Processus de recouvrement des charges. article sans vote

RESOLUTION N°16 Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26

RESOLUTION N°16a Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26-1

RESOLUTION N°17 Fixation du prix de cession. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°17a Fixation du prix de cession. article 25.1

RESOLUTION N°18 Mandat au syndic. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°18a Mandat au syndic. article 25.1

RESOLUTION N°19 Honoraires de syndic. article 24

RESOLUTION N°20 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°20a Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°21 Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou un audit énergétique. article sans vote

RESOLUTION N°22 Principe de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux. article 24

RESOLUTION N°23 Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°23a Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25.1

RESOLUTION N°24 Honoraires de syndic. article 24

RESOLUTION N°25 Financement. article 24

RESOLUTION N°26 Point d'information sur l'état du parking. article sans vote

RESOLUTION N°27 Point d'information sur le stationnement de véhicules non assurés sur le parking de la résidence. article sans vote

RESOLUTION N°28 Point d'information sur la procédure article sans vote

RESOLUTION N°29 Autorisation permanente aux forces de l'ordre (la police nationale, police municipale, gendarmerie, ...) d'entrer dans les parties communes. article 24

RESOLUTION N°30 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

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

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

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 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et 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.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 :** majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. **Art.25 :** majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **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.
4. **Art.26 :** majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **Art.26-1 :** lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

★ Mise à disposition des pièces justificatives :

Le Cabinet CITYA-PROXIMMONET tiendra à la disposition de tous les copropriétaires, l'ensemble des pièces justificatives, le **3 mars 2025** en ses bureaux, 9, Cours Raoult à MEAUX, **de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 30, en prenant rendez-vous avec le service comptable 48 heures à l'avance.**

★ Mandat de représentation :

Vous trouverez ci-joint un pouvoir de représentation dans l'hypothèse où vous ne pourriez assister personnellement à cette assemblée générale. Nous vous rappelons que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat – chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, il 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 » (article 22-loi du 10 juillet 1965).

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont :

→

Conformément à la loi, nous vous prions de trouver joints à la convocation les documents suivants :

- un pouvoir,
- le formulaire de vote par correspondance,
- le projet des résolutions,
- le relevé général des dépenses,
- le projet budget prévisionnel **N+1**
- le projet budget prévisionnel **N+2**
- l'état financier après répartition et la situation de trésorerie du syndicat (**annexe N°1**),
- le compte de gestion général (**annexe N°2**),
- le compte de gestion pour les opérations courantes (**annexe N°3**),
- le compte de gestion pour travaux clos (**annexe N°4**),
- le compte de gestion pour travaux non clôturés (**annexe N°5**),
- le contrat de mandat de syndic (**résolution N° 06**),
- le compte rendu du rendez-vous organisé par les services d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération des Pays de Maux **résolution N° 16**),
- la note explicative sur le projet de plan pluriannuel de travaux (**résolution N° 22**),
- une facture d'eau ainis que le rapport sur la qualité de l'eau,
- le guide d'accompagnement de vote par correspondance sur votre espace client « MyCitya ».

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

@AVOVENTES.FR

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**Du lundi 10 mars 2025****RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : ... et

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°03 Election du secrétaire de séance de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit :

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de **6 280,71 EUROS TTC** soit un **solde créditeur de 3 234,53 EUROS**.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°05 Lieu de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. article 24

Pour respecter la réglementation sur le lieu de tenue de l'Assemblée Générale, nous vous proposons la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise la tenue de la réunion d'Assemblée Générale dans les locaux du syndic CITYA-PROXIMONET, 9 cours Raoult 77100 MEAUX.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°06 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PROXIMMONET représenté par M. HAJJI, Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 7701 2016 000 013 334 délivrée par la Chambre de Commerce de Meaux, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26 février 2025 pour se terminer le

La mission, les honoraires (ANNUELS soit **2 805,00 EUROS TTC**) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne ... pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°06a Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25.1

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PROXIMMONET représenté par M. HAJJI, Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 7701 2016 000 013 334 délivrée par la Chambre de Commerce de Meaux, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26 février 2025 pour se terminer le

La mission, les honoraires (ANNUELS soit **2 805,00 EUROS TTC**) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne ... pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

RESOLUTION N°07 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024. article sans vote

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical. article sans vote

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, 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.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°09 Election du conseil syndical article 25 ou à défaut article 25-1.

Mme DUVAL est élue membre du conseil syndical.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°09a Election du conseil syndical article 25.1

Mme DUVAL est élue membre du conseil syndical.

RESOLUTION N°10 Election du conseil syndical

article 25 ou à défaut article 25-1.

M. HUSTACHE est élu membre du conseil syndical.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°10a Election du conseil syndical

le 25.1

M. HUSTACHE est élu membre du conseil syndical.

RESOLUTION N°11 Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25 ou à défaut article 25-1.

M./Mme ... est élu(e) membre du conseil syndical.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°11a Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25.1

M./Mme ... est élu(e) membre du conseil syndical.

RESOLUTION N°12 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de **500,00 EUROS TTC**.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°12a Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25.1

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de **500,00 EUROS TTC**.

RESOLUTION N°13 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 25/03/2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de **9 610,24 EUROS TTC**.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de **9 920,62 EUROS TTC** pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de **650,00 EUROS TTC** est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°14 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026. article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2026 et finissant le 31/12/2026 arrêté à la somme de **10 025,62 EUROS TTC**.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°15 Processus de recouvrement des charges. article sans vote

Objet : Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception, exigibles le 1er jour du premier mois du trimestre appelé.

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

Exemple 2ème trimestre d'une année civile (Avril/Mai/Juin) :

Copropriétaires non mensualisés et non prélevés :

- " 10 Avril : Rappel gratuit par mail
- " 20 Avril : Première mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique)
- " 10 Mai : Deuxième mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique)
- " 15 Juin : Remise dossier à un huissier

Dès lors que le débiteur n'a pas pris contact avec nos services à la suite du commandement de payer les charges de copropriété et que le montant de la dette est inférieur à 3 000 €, le dossier est transmis au conciliateur de justice.

Au-delà de 3 000 €, le dossier est transmis à l'avocat pour assignation devant la Juridiction compétente afin d'obtenir un titre exécutoire qui permettra le recouvrement forcé de la dette (saisie bancaire, mobilière, sur rémunération et saisie immobilière).

Copropriétaires mensualisés et prélevés (en cas de défaut de prélèvement ou de rejet) :

- " 10 avril : Rappel gratuite par mail (copropriétaires mensualisés et prélevés)
- " 18 avril : Première mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique copropriétaires mensualisés et prélevés)
- " Le trimestre suivant : remise dossier à un huissier (pour les copropriétaires mensualisés et prélevés)

Dès lors que le débiteur n'a pas pris contact avec nos services à la suite du commandement de payer les charges de copropriété et que le montant de la dette est inférieur à 3 000 €, le dossier est transmis au conciliateur de justice.

Au-delà de 3 000 €, le dossier est transmis à l'avocat pour assignation devant la Juridiction compétente afin d'obtenir un titre exécutoire qui permettra le recouvrement forcé de la dette (saisie bancaire, mobilière, sur rémunération et saisie immobilière).

Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec nos services en vue d'établir un échéancier de paiement.

Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu.

Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'AG annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos.

Il est possible de payer ses charges en plusieurs fois soit par télépaiement (via votre compte "my citya"), soit par virement bancaire soit par chèque.

Toutefois, la seule consigne à respecter est la date d'opération doit avoir lieu avant le 8 de chaque mois au plus tard.

L'Assemblée Générale prend acte de l'information."

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°16 Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26

Pour mémoire, l'assemblée générale des copropriétaires du 25/03/2024 avait été informée par le syndic que la communauté d'agglomération du Pays de Meaux avait pris attache avec ses services dans le cadre de la réalisation du pôle gare de la commune de TRILPORT.

Cette dernière souhaite acquérir une partie d'environ **54 m²** du jardin de la copropriété aux fins de la réalisation de son projet au prix de **60 €/m²**.

L'assemblée générale avait décidé de reporter le vote de cette vente pour rencontrer les services de la Mairie le 09/04/2024, à la suite duquel un compte rendu que vous trouverez ci-joint, à votre convocation, a été rédigé.

L'assemblée générale, prend acte de cette offre et décide, après avoir pris connaissance des éléments joints à la convocation et en avoir délibéré, d'accepter la vente d'une partie de parcelle à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux à condition que l'offre soit portée au prix de **60,00 €/m²**.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 26 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Art 26-1: lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°16a Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26-1

Pour mémoire, l'assemblée générale des copropriétaires du 25/03/2024 avait été informée par le syndic que la communauté d'agglomération du Pays de Meaux a pris attache avec ses services dans le cadre de la réalisation du pôle gare de la commune de TRILPORT.

Cette dernière souhaite acquérir une partie d'environ **54 m²** du jardin de la copropriété aux fins de la réalisation de son projet au prix de **60 €/m²**.

L'assemblée générale avait décidé de reporter le vote de cette vente pour rencontrer les services de la Mairie le 09/04/2024, à la suite duquel un compte rendu que vous trouverez ci-joint, à votre convocation, a été rédigé.

L'assemblée générale, prend acte de cette offre et décide, après avoir pris connaissance des éléments joints à la convocation et en avoir délibéré, d'accepter la vente d'une partie de parcelle à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux à condition que l'offre soit portée au prix de **60,00 €/m²**.

RESOLUTION N°17 Fixation du prix de cession. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale décide de céder cette parcelle pour un montant de **3 240,00 €**.

L'assemblée générale prend acte que le produit de cette vente, sera versé aux copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes généraux.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°17a Fixation du prix de cession. article 25.1

L'assemblée générale décide de céder cette parcelle pour un montant de **3 240,00 €**.

L'assemblée générale prend acte que le produit de cette vente, sera versé aux copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes généraux.

RESOLUTION N°18 Mandat au syndic. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tout document utile à la bonne exécution de cette vente, à la condition suspensive de validation de tous les documents obligatoires et nécessaires qui seront présentés à une prochaine assemblée générale (modificatif du règlement de copropriété, etc).

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°18a Mandat au syndic. article 25.1

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tout document utile à la bonne exécution de cette vente, à la condition suspensive de validation de tous les documents obligatoires et nécessaires qui seront présentés à une prochaine assemblée générale (modificatif du règlement de copropriété, etc).

RESOLUTION N°19 Honoraires de syndic. article 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide que la rémunération du syndic pour la gestion administrative et comptable pour la vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 votée s'établira à la vacation horaire.

Il est noté qu'à défaut de s'entendre sur un barème de rémunération forfaitaire, le syndic appliquera les conditions du contrat de gestion concernant la facturation des actes de gestion non prévisibles au temps passé.

Cette résolution comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°20 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que soit leur taille :

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - . l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - . la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ,
 - . les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - . les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel ni, en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux, à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à :
 - . **3 736,03 € (3 240,00 € + 5 % du budget prévisionnel annuel)**. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel.

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en un appel de fonds concomitamment à la réception des fonds liés à la vente de la partie de parcelle AI n° 37 (cf. résolution n° 21).
- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Pour mémoire les différents fonds travaux de votre copropriété s'élèvent au 31/12/2024 à la somme de :
3 817,88 EUROS

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°20a Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire.
article 25.1

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que soit leur taille :

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ,
 - les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel ni, en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux, à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à :
3 736,03 € (3 240,00 € + 5 % du budget prévisionnel annuel). Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel.
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en un appel de fonds concomitamment à la réceptions des fonds liés à la vente de la partie de parcelle AI n° 37 (cf. résolution n° 21).
- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Pour mémoire les différents fonds travaux de votre copropriété s'élèvent au 31/12/2024 à la somme de : **3 817.88 EUROS**

RESOLUTION N°21 Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un audit énergétique. article sans vote

Rappel de l'obligation : L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite " loi Climat & Résilience " du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- La prévision des performances énergétiques attendues
- L'évaluation du coût des travaux La planification des travaux sur les 10 prochaines années
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°22 Principe de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux. article 24

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et entendu les explications apportées par le syndic, décide de faire réaliser confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°23 Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des éléments joints à la convocation et en avoir délibéré donne mandat au syndic assisté du Conseil syndical pour retenir l'offre la mieux-disante répondant au mieux aux intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un budget maximum de **6.000,00 € T.T.C.**

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la 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.

RESOLUTION N°23a Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25.1

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des éléments joints à la convocation et en avoir délibéré donne mandat au syndic assisté du Conseil syndical pour retenir l'offre la mieux-disante répondant au mieux aux intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un budget maximum de **6.000,00 € T.T.C.**

RESOLUTION N°24 Honoraires de syndic. article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide que la rémunération du syndic pour la gestion administrative et comptable pour la réalisation du plan pluriannuel de travaux précédemment votés s'établira à **5% HT** du montant HT de l'ensemble des dépenses liées à cette décision (avec le minimum d'une vacation horaire).

Il est à noter qu'à défaut de s'entendre sur un barème de rémunération forfaitaire, le syndic appliquera les conditions du contrat de gestion concernant la facturation des actes de gestion non prévisibles au temps passé.

Cette résolution comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°25 Financement. article 24

Aux fins de réalisation du plan pluriannuel des travaux précédemment votés, il est décidé un financement comme suit :

- Montant total : €
- Clé de répartition : Charges Communes générales
- 35 % exigible le 01/04/2025
- 35 % exigible le 01/07/2025
- 30 % exigible le 01/10/2025

L'Assemblée Générale prend acte que les travaux ne pourront être commandés qu'après collecte de l'ensemble du financement.

Elle prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas le placement des fonds au profit du Syndicat des Copropriétaires, mais seulement le paiement des situations au fur et à mesure de leurs échéances.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : "A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...]

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité"

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : "Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux"

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°26 Point d'information sur l'état du parking. article sans vote

L'assemblée générale est informée que l'état du parking de la résidence se détériore avec le temps. En effet, on voit apparaître sur ce dernier le ferrailage de la dalle à divers endroits. Ce phénomène témoigne de la désagrégation du béton et donc de la nécessité de procéder très prochainement à sa reprise. En effet, l'apparition du ferrailage crée un risque de chute pour les usagers du parking, endommagement des véhicules, ...

Il sera donc étudié la possibilité de procéder à la reprise de la dalle béton, néanmoins, ces travaux étant assez onéreux, et au vu de la situation de la trésorerie de la résidence, il est préférable de réapprovisionner dans un premier temps l'aire de stationnement en gravillons qui commencent à manquer également. Cette solution provisoire à long terme permettra de couvrir le ferrailage et supprimer temporairement le risque de chute et donc d'accident, et laissera le temps nécessaire à l'étude de la réfection ou reprise de la dalle (demande de devis, vote en assemblée générale, financement,...).

L'assemblée générale prend acte de cette information.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°27 Point d'information sur le stationnement de véhicules non assurés sur le parking de la résidence. article sans vote

L'assemblée générale est informée qu'il est strictement interdit de stationner tout véhicule qui ne serait pas assuré ou ne disposerait pas d'un contrôle technique en règle sur le parking de la résidence. En effet, le code de la route ainsi que le code des assurances obligent tout véhicule terrestre à moteur à être assuré afin de couvrir à minima la responsabilité civile. En cas de contrôle les propriétaires de véhicules en état de non-assurance s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 3 750,00 €.

En cas de sinistre dans ce cas de figure, comme un incendie par exemple, la responsabilité directe du propriétaire du véhicule serait engagée.

L'assemblée générale prend acte de cette information.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°28 Point d'information sur la procédure article sans vote

L'assemblée générale est informée de l'historique de la procédure concernant la saisie immobilière des lots n° 03, 05, 25 et 26.

Une ordonnance de référé a été rendue à l'encontre de @CAVOVENTES.FR en date du 2 octobre 2019.

Le Tribunal a condamné @CAVOVENTES.FR à payer les sommes suivantes :

- " Principal au 26/04/2019 = 3 703.57 €
- " Charges postérieures selon l'Art. 19.2 au 31/12/2019 = 647.90 €
- " Dommages et intérêts = 500 €
- " Article 700 = 500 €
- " Les dépens

La décision a été signifiée en date du 18 octobre 2019.

L'exécution a été mise en place mais est infructueuse.

Un jugement a été rendu à l'encontre de @CAVOVENTES.FR en date du 9 novembre 2022.

Le Tribunal a condamné @CAVOVENTES.FR à payer les sommes suivantes :

- " Principal au 29/07/2022 = 5 173.17 €

- " Charges postérieures selon l'Art. 19.2 au 31/12/2022 = 401.63 €
- " Dommages et intérêts = 500 €
- " Article 700 = 500 €
- " Les dépens

La décision a été signifiée en date du 15 mars 2023.

L'exécution a été mise en place mais est infructueuse.

Une hypothèque légale a été inscrite afin de préserver les intérêts du SDC face à d'autres créanciers, en date du 25 septembre 2023 pour la somme de 14 400.61 €.

L'assemblée générale de 2023 a voté la saisie immobilière des lots de Madam

Quatre appels de provision ayant déjà été appelés, le dossier est transmis à la SCP TOURAUT & Associés à Meaux, en la personne de Maître François MEURIN pour engager la procédure.

Un commandement de payer valant saisie immobilière va être délivré à l'encontre de Madam risant les sommes dues au titre des deux décisions de justice obtenues.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°29 Autorisation permanente aux forces de l'ordre (la police nationale, police municipale, gendarmerie, ...) d'entrer dans les parties communes. article 24

Une éventuelle intervention des services de l'ordre dans l'immeuble pourrait être refusée au motif que s'agissant d'une propriété privée, ceux-ci doivent être autorisés.

Pour ne pas empêcher cette intervention, notamment dans le respect d'un droit de jouissance individuel tel que stationnement abusif sur un emplacement de parking ou nuisances diverses, nous vous proposons de décider de cette autorisation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de Gendarmerie, Police Nationale et Police Municipale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Pour la préservation du respect d'un droit individuel fondé, tout habitant est donc habilité à faire appel à ces services.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°30 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

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

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RAPPELS TEXTES DE LOI ET INFORMATIONS DIVERSES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le Syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le Syndic rappelle à tous les copropriétaires bailleurs l'obligation de souscrire une assurance propriétaire non occupant.
Il est rapporté que l'assurance multirisque immeuble garantit les désordres dans les parties communes et les conséquences dans les parties privatives non reprises dans la Convention dite " IRSI " au titre du contrat occupant. Elle ne couvre pas les désordres affectant les parties privatives en cas de vacance du logement, en cas d'insuffisance voire d'absence d'assurance du locataire ou lorsque la couverture des garanties de l'immeuble est insuffisante.
Par ailleurs, suivant la loi ALUR du 24/03/2014 et suivant l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé aux copropriétaires leur obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Cette obligation vaut que l'on soit copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur (assurance Propriétaire Non Occupant). **Le cabinet se tient à votre disposition pour de plus amples informations à ce sujet.**
- Un geste pour la planète ! : la Lettre Recommandée Electronique (L.R.E.) : La lettre recommandée électronique (LRE) est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique. Conformément à la loi du 9 avril 2024, vous recevrez vos convocations et le cas échéant vos procès-verbaux par LRE.
Cette LRE est totalement sécurisée et 40% moins chère qu'un recommandé papier. Pour son bon fonctionnement vous devez nous faire parvenir votre mail et votre numéro de portable. Vous aurez la possibilité de ne plus adhérer à ce service en nous en informant par courrier. **Sachez également que nous pouvons vous adresser vos appels de fonds par mail.**
- Copropriété avec chaudières individuelles : Nous vous rappelons qu'il est obligatoire de souscrire un contrat annuel de vérification, de maintenance et d'entretien de votre chaudière individuelle (sauf si un contrat collectif est souscrit par votre copropriété).
- Le Syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le Syndic rappelle que dans le cadre de l'application de la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le Syndic, sauf volonté contraire du Syndicat des copropriétaires pour les immeubles de moins de 10 lots principaux.
- En application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, nous vous rappelons que la notification des procès-verbaux des assemblées générales doit être faite par lettre recommandée avec accusé réception aux seuls copropriétaires défaillants (absents et non représentés) ou opposants (vote contre la majorité exprimée).
En conséquence, par mesure de simplicité et d'économies (frais de timbres), et sauf demande particulière, nous invitons tous les copropriétaires qui ne sont ni défaillants, ni opposants à télécharger librement et gratuitement l'ensemble des procès-verbaux via le site internet « my citya », avec vos codes d'accès habituels.
Les documents restent archivés et en accès libre pendant une durée minimum de 3 ans.
- L'Assemblée Générale a pris connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi 2014-366 du 24 mars 2014. De ce fait, elle prend acte que le syndic actuel, le Cabinet CITYA - PROXIMMONET conservera les archives en ses locaux du 9 Cours Raoult 77100 Meaux.



ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire

MEAUX le 29/01/2025

Immeuble (1127) : AVELINE

17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Powered by /CS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
0100 GENERALES				
EAU				
60100100 FACTURES EAU				
PROVISION EAU 2023	-1000.00			
REGUL CONSO EAU 2023 14M3	689.92			
VEOLIA 1E SEMESTRE 2024 - 100M3	80.14			
PROVISION VEOLIA 2E SEMESTRE 2024	1000.00			
CONSO EAU FROIDE INDIVIDUELLE 261M3	-843.03	-72.97	-72.97	21.56
EAU		-72.97	-72.97	21.56
CONTRATS				
61400300 CONTRATS DERATISATION				
HYGIENE DE LOURCO DERATISAION	290.00	290.00	0.00	96.66
CONTRATS		290.00	0.00	96.66
ASSURANCES				
61600300 ASSURANCES				
ASSURANCE MULTIRISQUE	765.89	765.89	0.00	0.00
ASSURANCES		765.89	0.00	0.00
HONORAIRES SYNDIC				
62110300 HONORAIRES SYNDIC				
CITYA 01/2024	207.50			
CITYA 02/2024	207.50			
CITYA 03/2024	207.50			
CITYA 04/2024	222.12			
CITYA 05/2024	222.12			
CITYA 06/2024	222.12			
CITYA 07/2024	222.12			
CITYA 08/2024	222.12			
CITYA 09/2024	222.12			
CITYA 10/2024	222.12			
CITYA 11/2024	222.12			
CITYA 12/2024	222.12	2621.58	0.00	436.92
62228300 PRESTATION 24/24				
ASSISTANCE 01/2024	13.37			
ASSISTANCE 02/2024	13.37			

Citya Proximmonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoult 77100 Meaux

SAS Proximmonet au capital de 10 000 € - RCS Meaux 508 908 511
Carte Pro déléguée par CC Seine et Marne n° 1701 2016 500 013 334
Garantie financière CALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 25609988

Retrouvez-nous sur [citya.com](https://www.citya.com)

Location Gestion Vente Syndic



ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire

MEAUX le 29/01/2025

17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
ASSISTANCE 03/2024	13.37			
ASSISTANCE 04/2024	13.39			
ASSISTANCE 05/2024	13.39			
ASSISTANCE 06/2024	13.39			
ASSISTANCE 07/2024	13.39			
ASSISTANCE 08/2024	13.39			
ASSISTANCE 09/2024	13.39			
ASSISTANCE 10/2024	13.39			
ASSISTANCE 11/2024	13.39			
ASSISTANCE 12/2024	13.39	160.62	0.00	26.76
HONORAIRES SYNDIC		2782.20	0.00	463.68
FRAIS POSTAUX				
62130300 FRAIS POSTAUX				
FRAIS POSTAUX 05/2023	-37.80			
FRAIS POSTAUX 05/2023	72.00			
FRAIS POSTAUX 1E TRIM 2023	98.88			
FRAIS POSTAUX 1E TRIM 2023	-18.38			
FRAIS POSTAUX 01/2024	9.00			
AVOIR FRAIS POSTAUX 2023	-114.70			
FRAIS POSTAUX 01/2024	7.36			
AFFRANCHISSEMENT RELANCES 01/2024	5.45			
ENVOI RAR CONVOC AG 25/03/2024	69.28			
FRAIS POSTAUX 03/2024	2.10			
ENVOI RAR PV AG DU 25/03/2024	29.44			
FRAIS POSTAUX 04/2024	20.23			
FRAIS POSTAUX 06/2024	3.15			
FRAIS POSTAUX 09/2024	5.31	151.32	0.00	5.21
FRAIS POSTAUX		151.32	0.00	5.21
AUTRES HONORAIRES SYNDIC				
62230300 VACATIONS				
SUIVI ET TRAITEMENT APPELS EXCEPTIONNELS AVANCE	120.00	120.00	0.00	20.00
TRESORERIE				
62230400 FRAIS ADMINISTRATIFS				
FRAIS POSTAUX 12/2024	2.10	2.10	0.00	0.35
AUTRES HONORAIRES SYNDIC		122.10	0.00	20.35
FRAIS D'AG ET CS				
62220300 FRAIS D'AG ET CS				
TENUE AG	129.60	129.60	0.00	21.60
FRAIS D'AG ET CS		129.60	0.00	21.60

Citya Proximmonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoult 77100 Meaux

SAS Proximmonet au capital de 10 000 € - RCS Meaux 509 528 511
Carte Pro délivrée par CG Seine-et-Marne n° 7701 3016 000 013 334
Garantie Financière GALLIAN 99 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 21000908

Retrouvez-nous sur Citya.com
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire

MEAUX le 29/01/2025

Immeuble (1127) : AVELINE

17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.				
62300300 AUTRES INTERVENANTS				
MIQUEL AVOCAT ASSIGNATIC	780.00	780.00	0.00	130.00
62302300 FACTURATION LRE				
LRE CONVOCATION 02/2024	6.91			
LRE RELANCES 09/2024	3.46	10.37	0.00	0.00
RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.		790.37	0.00	130.00
FRAIS BANQUE				
66200300 FRAIS BANQUE				
FRAIS TENUE DE COMPTE 1E TRIM 2024	24.00			
FRAIS BANQUE 05/2024	10.00			
FRAIS TENUE DE COMPTE 2E TRIM 2024	24.00			
FRAIS TENUE DE COMPTE 3E TRIM 2024	24.00			
FRAIS TENUE DE COMPTE 4E TRIM 2024	24.00	106.00	0.00	8.00
FRAIS BANQUE		106.00	0.00	8.00
GENERALES (1) à répartir en 1000 parts		5064.51	-72.97	767.06
1000 BATIMENT -A-				
ELECTRICITE				
60206100 ELECTRICITE				
EDF 11/2022	25.75			
EDF 01/2024	604.40			
EDF 03/2024	632.15			
EDF 05/2024	258.99			
EDF 07/2024	24.65			
EDF 09/2024	24.65			
EDF 11/2024	25.22			
QUOTE PART MR	-1420.54	175.27	175.27	9.38
ELECTRICITE		175.27	175.27	9.38
BATIMENT -A- (10) à répartir en 1000 parts		175.27	175.27	9.38
1100 BATIMENT -B-				
ELECTRICITE				
60207100 ELECTRICITE				
EDF 02/2024	104.84			
EDF 08/2024	93.06	197.90	197.90	22.11
ELECTRICITE		197.90	197.90	22.11
BATIMENT -B- (11) à répartir en 1000 parts		197.90	197.90	22.11

Citya Proximonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoul 77100 Meaux

SAS Proximonet au capital de 10 000 000 € - RCS Meaux 509 928 511
Carte Pro délivrée par CCI Seine et Marne n° 7701 3056 000 013 334
Garantie financière GALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 21000908

Rechercher-mais sur citya.com
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Contenance

MEAUX le 29/01/2025

Immeuble (1127) : AVELINE

17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
6000 EAU FROIDE 3.23 Eu./M3				
EAU				
60123100 M3 EAU FROIDE				
CONSO EAU FROIDE INDIVIDUELLE 274M3	885.02			
CONSO EAU FROIDE INDIVIDUELLE 274M3	-885.02			
CONSO EAU FROIDE INDIVIDUELLE 261M3	843.03	843.03	843.03	0.00
EAU	843.03	843.03	843.03	0.00
EAU FROIDE (1) à répartir en 261 M3		843.03	843.03	0.00

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	6280.71	798.55
Partie Locative	1143.23	53.05
Partie Propriétaire	5137.48	745.50

Citya Proximonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoul 77100 Meaux

SAS Proximonet au capital de 10 000 € - RCS Meaux 509 926 513
Carte Pro délivrée par CCI Seine-et-Marne n° 7701 2016 900 073 334
Garantie Financière GALLIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 21009906

Retrouvez-nous sur citya.com 
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



BUDGET PREVISIONNEL

Pour l'exercice du : 01/01/2026 Au : 31/12/2026

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire

MEAUX le 29/01/2025

Immeuble (1127) : AVELINE
17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Budget immeuble	Budget Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Charges Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	REGUL BUD DU 01/01/2025 AU 31/12/2025	BUDGET Du 01/01/2026 Au 31/12/2026
0100 GENERALES				
EAU				
60100100 FACTURES EAU	1900.00	-72.97	1900.00	1900.00
CONTRATS				
61400300 CONTRATS DERATISATION	280.00	290.00	305.00	320.00
ENTRETIEN - REPARATIONS				
61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	380.00		250.00	250.00
61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	320.00		250.00	250.00
ASSURANCES				
61600300 ASSURANCES	770.00	765.89	830.00	895.00
HONORAIRES SYNDIC				
62110300 HONORAIRES SYNDIC	2665.00	2621.58	2805.00	2805.00
62228300 PRESTATION 24/24	160.24	160.62	160.62	160.62
FRAIS POSTAUX				
62130300 FRAIS POSTAUX	250.00	151.32	120.00	120.00
AUTRES HONORAIRES SYNDIC				
62230300 VACATIONS	130.00	120.00	130.00	130.00
62230400 FRAIS ADMINISTRATIFS		2.10		0.00
FRAIS D'AG ET CS				
62220300 FRAIS D'AG ET CS	130.00	129.60	130.00	130.00
RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.				
62300300 AUTRES INTERVENANTS		780.00	500.00	500.00
62302300 FACTURATION LRE		10.37	60.00	60.00
FRAIS BANQUE				
66200300 FRAIS BANQUE	110.00	106.00	110.00	115.00
Total GENERALES	7095.24	5064.51	7550.62	7635.62
1000 BATIMENT -A-				
ELECTRICITE				
60206100 ELECTRICITE	780.00	175.27	780.00	800.00
ENTRETIEN- REPARATIONS				
61504100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	200.00		200.00	200.00

Citya Proximonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoult 77100 Meaux

SAS Proximonet au capital de 10 000 € - RCS Meaux 509 928 571
Carte Pro délivrée par CCI Seine et Marne n° 7701 2016 000 013 334
Garantie financière GALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 21000908

Retrouvez nous sur Citya.com
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic



BUDGET PREVISIONNEL

Pour l'exercice du : 01/01/2026 Au : 31/12/2026

**BIEN
CHEZ
SOI**

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire

MEAUX le 29/01/2025

17 rue Aveline

77470 TRILPORT

Budget immeuble	Budget Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Charges Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	REGUL BUD DU 01/01/2025 AU 31/12/2025	BUDGET Du 01/01/2026 Au 31/12/2026
61504300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	450.00		450.00	450.00
Total BATIMENT -A-	1430.00	175.27	1430.00	1450.00
1100 BATIMENT -B-				
ELECTRICITE				
60207100 ELECTRICITE	300.00	197.90	250.00	250.00
ENTRETIEN - REPARATIONS				
61505100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	200.00		200.00	200.00
61505300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	490.00		490.00	490.00
Total BATIMENT -B-	990.00	197.90	940.00	940.00
6000 EAU FROIDE				
EAU				
60123100 M3 EAU FROIDE		843.03		0.00
Total EAU FROIDE		843.03		0.00
Total EAU FROIDE		843.03		0.00
TOTAL GENERAL	9515.24	6280.71	9920.62	10025.62

Citya Proximmonet - Accueil 01 77 35 19 07
9 Cours Raoult 77100 Meaux

SAS Proximmonet au capital de 10 000 € - RCS Meaux 509 978 511
Carte Pro délivrée par CCI Seine-et-Marne n° 2701 1096 000 013 334
Garantie Financière CALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 21000906

Renouvelez-vous sur citya.com
Location Gestion Vente Syndic

CITYA MEAUX PROXIMMONET

MEAUX, le 29 Janvier 2025

- 1 -

9 COURS RAOULT
77100 MEAUX
Téléphone : 01 77 35 19 07 Fax :

Copropriété :

AVELINE (1127)
17 rue Aveline
77470 TRILPORT
Tous batiments

Index : 01 EAU FROIDE (m3)

No Lot	Type	Prin	Ba	Et	Es	Copropriétaires	Ancien Index	Nouvel Index	Conso.	3.23 €/M3
0001	Appartement	00	RC				1773.00	1655.00	-118.00	-381.14
0002	Appartement	00	RC				1235.00	1310.00	75.00	242.25
0003	Appartement	00	1e				2120.00	2195.00	75.00	242.25
0004	Appartement	00	CO				2383.00	2445.00	62.00	200.26
0007	Appartement	00	RC				962.00	974.00	12.00	38.76
0008	Appartement	00	RC				1451.00	1487.00	36.00	116.28
0009	Appartement	00	1e				1269.00	1344.00	75.00	242.25
0010	Appartement	00	1e				250.00	255.00	5.00	16.15
0017	Maison	00					1288.00	1310.00	22.00	71.06
0018	Maison	00					270.00	287.00	17.00	54.91
TOTAL							13001.00	13262.00	261.00	843.03

Etat financier apres repartition au 31/12/2024

ANNEXE I

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent	Exercice clos		Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie						
50 Fonds placés		3333.37	3536.09	Provisions et avances	1000.00	1000.00
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		2512.78	695.90	1031 Avances de trésorerie	7000.00	7000.00
				1033 Autres avances	3333.37	3817.88
				105 Fonds travaux		
				121 Travaux décidés par l'assemblée générale	8720.00	14000.00
Trésorerie disponible Total I		5846.15	4231.99	Total I	20053.37	25817.88
II - CREANCES						
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		20953.03	25503.16	45 Copropriétaires Excédents versés (2)	1353.28	2915.23
				40 Fournisseurs	881.59	2.10
				47 Compte d'attente	4298.39	1000.00
				48 Compte de régularisation	212.57	
Total II		20953.05	25503.22	Total II	6745.83	3917.33
Total général I + II		26799.20	29735.21	Total général I + II	26799.20	29735.21

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

(2) Liste individualisée (noms et montants) ci-jointe

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1		N		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		comptes		Budget Prévisionnel au 31/12/2024		Budget Prévisionnel au 31/12/2026		Budget Prévisionnel au 31/12/2028	
01 GENERALES	JDC Prévisionnel	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé	JDC Révisé
0101 EAU	277.69	1900.00	-72.97	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
60100100 FACTURES EAU										
0114 CONTRATS	267.00	280.00	290.00	280.00	280.00	290.00	290.00	290.00	320.00	320.00
61400300 CONTRATS DERATISATION										
0115 ENTRETIEN - REPARATIONS	0.00	380.00	0.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	250.00	250.00
61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP										
61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	0.00	320.00	0.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	250.00	250.00
0116 ASSURANCES	730.75	770.00	765.89	770.00	770.00	830.00	830.00	830.00	895.00	895.00
61600300 ASSURANCES										
0120 HONORAIRES SYNDIC	2490.00	2665.00	2621.58	2665.00	2665.00	2665.00	2665.00	2665.00	2805.00	2805.00
62110300 HONORAIRES SYNDIC										
62228300 PRESTATION 24/24	160.24	160.24	160.62	160.24	160.24	160.24	160.24	160.24	160.62	160.62
0121 FRAIS POSTAUX	236.65	250.00	151.32	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	120.00	120.00
62130300 FRAIS POSTAUX										
0122 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	0.00	130.00	120.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
62230300 VACATIONS	0.00	0.00	2.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
62230400 FRAIS ADMINISTRATIFS	-340.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
62229700 SUIVI DOSS AVOCAT - PROTOCOLE										
0125 FRAIS D'AG ET CS	108.00	130.00	129.60	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
62220300 FRAIS D'AG ET CS										
0150 RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.	361.88	0.00	780.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00
62300300 AUTRES INTERVENANTS	0.00	0.00	10.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	60.00
62302300 FACTURATION LRE										
0162 FRAIS BANQUE	274.00	110.00	106.00	110.00	110.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
66200300 FRAIS BANQUE										
10 BATIMENT -A-	4566.21	7095.24	5064.51	7095.24	7170.24	7170.24	7170.24	7170.24	7635.62	7635.62
01 GENERALES Net										

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				N - 1	N	N	N + 1	N + 2
				Pour approbation des comptes	IS-Clus Maitak à approuver	IS-Clus Budget voté	Budget Prévisionnel au cours voté	Budget Prévisionnel à voter
1002 ELECTRICITE 60206100 ELECTRICITE				712.19	780.00	175.27	800.00	800.00
1011 NETTOYAGE DES LOCAUX 61103100 NETTOYAGE DES LOCAUX				-276.48	0.00	0.00	0.00	0.00
1015 ENTRETIEN- REPARATIONS 61504100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP 61504300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP				0.00 0.00	200.00 450.00	0.00 0.00	200.00 450.00	200.00 450.00
10 BATIMENT -A- Net				435.71	1430.00	175.27	1450.00	1450.00
11 BATIMENT -B- 1102 ELECTRICITE 60207100 ELECTRICITE				247.56	300.00	197.90	300.00	250.00
1111 NETTOYAGE DES LOCAUX 61104100 NETTOYAGE DES LOCAUX				-245.76	0.00	0.00	0.00	0.00
1115 ENTRETIEN - REPARATIONS 61505100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP 61505300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP				0.00 0.00	200.00 490.00	0.00 0.00	200.00 490.00	200.00 490.00
11 BATIMENT -B- Net				1.80	990.00	197.90	990.00	940.00
60 EAU FROIDE 6001 EAU 60123100 M3 EAU FROIDE				1848.00	0.00	843.03	0.00	0.00
60 EAU FROIDE Net				1848.00	0.00	843.03	0.00	0.00
TOTAL CHARGES NETTES				6851.72	9515.24	6280.71	9610.24	10025.62
Provisions copropriétaires				11150.08				
Solde (Excédent ou Insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires				-4298.36			9610.24	10025.62

- 6 -
14:15:43
OC7

MEAUX, le 29 Janvier 2025

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

AVELINE (1127)
17 rue Aveline
77470 TRILPORT

(*** SANS OBJET ***)
(*** SANS OBJET ***)

CITYA MEAUX PROXIMONET

9 COURS RAOULT
77100 MEAUX
Tel.: 01 77 35 19 07 Fax:

ANNEXE 4

ANNEXE 5

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés
à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

A		B		C		D		E = D - C		F
TRAVAUX VOTES		TRAVAUX PAYES (date montant)		TRAVAUX REALISES (date montant)		APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FORDS TRV. (date montant)		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX		SUBVENTIONS A RECEVOIR
AVANCE EXCEPTIONNELLE										
81-00 AVANCE EXCEPTIONNELLE										
67181000 TRAVAUX		0.00				01/01/2024 6000.00				
Total 67181000 TRAVAUX		0.00								
Total 81-00 AVANCE EXCEPTIONNELLE		0.00								
Total TRAVAUX		0.00				01/01/2024 6000.00		6000.00		
SAISIE IMMO PRO										31
82-00 SAISIE IMMO PROCEDUR										
67182000 TRAVAUX		0.00				01/01/2024 1360.00				
Total 67182000 TRAVAUX		0.00				01/01/2024 2720.00				
Total 82-00 SAISIE IMMO PROCEDUR		0.00				01/04/2024 1360.00				
Total TRAVAUX		0.00				01/07/2024 1360.00				
T O T A L		0.00				01/10/2024 1200.00		8000.00		
		0.00						14000.00		



CONTRAT DE SYNDIC

© AVOVENTES.FR



**RESIDENCE
AVELINE
TRILPORT**



LES 10 BONNES RAISONS DE CHOISIR CITYA POUR MA COPROPRIÉTÉ

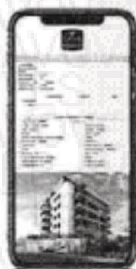
1 ÉQUIPE DÉDIÉE ET FORMÉE EN CONTINU

Un pool de trois collaborateurs (un gestionnaire, un comptable et une assistante) entièrement dédié à votre copropriété, et formé aux dernières législations applicables aux immeubles neufs et anciens. Citya Immobilier investit 8 fois plus que l'obligation légale dans la formation de ses équipes et accueille chaque année plus de 110 alternants.

2 FICHES VISITE

Un suivi régulier et contractuel de votre immeuble avec envoi du rapport de visite par mail à chaque copropriétaire.

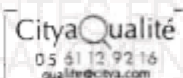
- De 2 à 15 lots : 2 visites par an
- De 16 à 50 lots : 4 visites par an
- De 51 à 100 lots : 6 visites par an
- Plus de 100 lots : 10 visites par an.



3 MAÎTRISE DES CHARGES

Grâce à la force de notre réseau (plus de 650 000 lots de copropriété), nous négocions toujours au plus juste les marchés et contrats (assurances, ascenseurs, etc.) via des appels d'offres et mises en concurrence réguliers. Cette année, la hausse tarifaire de nos contrats ascensoristes est 15% moins élevée que celle des autres syndicats en France.

4 CITYA QUALITÉ



Notre service de médiation en cas d'insatisfaction ou de rupture de dialogues entre vous et nos équipes. Dans ces situations exceptionnelles, Citya Qualité vous apporte des solutions et des réponses adaptées : notre souci, votre satisfaction.

5 MYCITYA



Un extranet complet vous permettant d'accéder à vos documents personnels et relatifs à la vie de votre immeuble (comptabilité, assemblées générales, extraits de compte, événements et interventions en cours, etc.). De plus, réglez vos charges directement en ligne et sans frais !

6 CITYA ASSISTANCE

Service facultatif



En dehors de nos horaires d'ouverture, notre service d'assistance d'urgence intervient sur les parties communes de votre immeuble 24H/24 et 7J/7 via un numéro dédié (ascenseur, chaufferie, climatisation, plomberie, couverture, serrurerie, assainissement, antenne TV).

7 LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Service facultatif

Avec la L.R.E., Citya Immobilier poursuit sa digitalisation et son objectif zéro papier. Chaque envoi génère 40% d'économie pour vous et votre copropriété !



8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONSEIL SYNDICAL EN AUDIO ET VISIOCONFÉRENCE

Service facultatif

Avec ZOOM PRO et l'appui de notre prestataire informatique Q1C1, vous assistez à vos assemblées générales et conseils syndicaux sans vous déplacer !

9 CITYA ASSURANCES

Service facultatif



Vous bénéficiez d'offres adaptées et aux meilleures conditions tarifaires dans les plus grandes compagnies et mutuelles françaises pour garantir la protection de votre immeuble : l'assurance Multirisque immeuble (MRI) et COPROTECT, l'assurance des charges impayées.

10 PRÊT COPRO

Service facultatif



En partenariat avec API Financement, nous proposons un prêt copropriété pour la réalisation de tous vos travaux d'entretien, de rénovation ou de transition énergétique. Rapidité et simplicité ! 3 documents suffisent pour la création de votre dossier : bulletin de souscription, pièce d'identité et RIB... Et c'est tout !



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 la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante **17 rue Aveline 77470 TRILPORT**

Numéro d'immatriculation **AD9-888-405**

Représenté pour le présent contrat par **M/Mme** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **25 février 2025**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le **01/03/2019** auprès de **ALLIANZ**

ET

D'AUTRE PART

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **25 février 2025**

(Rayer les mentions inutiles)

(Personne physique)

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

(Personne morale)

La société **CITYA PROXIMONET (SAS)**

Ayant son siège social à l'adresse suivante **9 cours Raoult 77100 MEAUX**

Représentée par en qualité de **Gérant**

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **MEAUX**, sous le numéro **509 928 511** et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

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

- Titulaire de la carte professionnelle mention **gestion**, n° **CPI 7701 2016 000 013 334**, délivrée le **30/02/2021** par la **CCI de SEINE ET MARNE (77)**

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le **2/07/2009** auprès de **MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX - Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405.**

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le **2/07/2009** auprès de **GALIAN**, dont l'adresse est **89, rue de la Boétie 75008 PARIS**.

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro **21000908**

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

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

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Ayant son siège à l'adresse suivante

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

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

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

1. MISSIONS

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

2. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de(1)

Il prendra effet le **26 février 2025**

Et prendra fin le(2)

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

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

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

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

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

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

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

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

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

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

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

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

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

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

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

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES 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 : (montant fixé par décret) 15,00 € par jour de retard.

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

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

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

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

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

Le lundi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h
 Le mardi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h
 Le mercredi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h
 Le jeudi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h
 Le vendredi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h

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

Accueil physique :

Le lundi : de : 9 h à 19 h
 Le mardi : de : 9 h à 19 h
 Le mercredi : de : 9 h à 19 h
 Le jeudi : de : 9 h à 19 h
 Le vendredi : de : 9 h à 19 h
 Le samedi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Accueil téléphonique :

Le lundi : de : 9 h à 19 h
 Le mardi : de : 9 h à 19 h
 Le mercredi : de : 9 h à 19 h
 Le jeudi : de : 9 h à 19 h
 Le vendredi : de : 9 h à 19 h
 Le samedi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

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

Il est convenu la réalisation, au minimum, de :

- 2 visites/an de 2 à 15 lots

et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors ou avec la présence du président ou un membre du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures par :

- le syndic
- un ou plusieurs préposé (s). (Rayer les mentions inutiles.)

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

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

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

rayent les mentions inutiles.)

la préparation, convocation et tenue de 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 réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 19 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 (5) ;
- 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 **2 337,50** Euros hors taxes, soit **2 805,00** Euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (**ayer la mention inutile**) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **MENSUELLE**

Elle peut être révisée chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des derniers indices de coûts et de prix dans la construction publiés à la date de révision de l'année N et de l'année N-1 selon la formule suivante :

Honoraires révisés = Honoraires N x (dernier indice publié N / dernier indice publié N-1)

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an

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

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

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

- de la somme de 1 Euro (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

- de la somme de 1 Euro (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalité de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **111,00 Euros/ heure hors taxes, soit 133,20 Euros/ 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'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures , à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures	Forfait de 416,67 € HT soit 500 € TTC
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure , par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Coût horaire visé au point 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Coût horaire visé au point 7.2.1

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1
	Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)	
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1

7.2.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Coût horaire visé au point 7.2.1	Coût horaire visé au point 7.2.1

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

- **sans majoration** ;
- au coût horaire majoré de 30%.

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

7.2.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6 Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	35,00	42,00
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	283,33	340,00
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Coût horaire visé au point 7.2.1	

7.2.7 Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Coût horaire visé au point 7.2.1 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)	Coût horaire visé au point 7.2.1	
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	Coût horaire visé au point 7.2.1	
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	1 500,00 HT	1 800,00 TTC et 2% de l'emprunt
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	1 500,00 HT	1 800,00 TTC et 2% de la subvention

L'immatriculation initiale du syndicat		
De 2 à 20 lots	350,00	420,00
De 21 à 100 lots	450,00	540,00
Au-delà de 100 lots	600,00	720,00

8. DEFRAJEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

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

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

-forfait annuel ... €-coût horaire ... €/h-autres modalités (préciser) :

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC	
		HT	TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	38,00	45,60
	Relance après mise en demeure	28,00	33,60
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	141,67	170,00
	Frais de constitution d'hypothèque	166,67	200,00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	166,67	200,00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	166,67	200,00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	400,00	480,00
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Coût horaire visé au point 7.2.1	
	Établissement de l'état daté. (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380,00 € TTC)	316,66	380,00
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	125,40	150,48
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	35,00	42,00
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	35,00	42,00
	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	58,33	70,00
	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).	18,00	21,60

9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale; établissement de la feuille de présence; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès- verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès- verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Coût horaire visé au point 7.2.1
--	---	----------------------------------

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **au plus tard dans les 6 mois après la date de clôture des comptes, soit le 30 juin**

12. COMPETENCE

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

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

Pour le syndic : **9 cours Raoult 77100 MEAUX**

Pour le syndicat : **17 rue Aveline 77470 TRILPORT**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le **25 février 2025** à **MEAUX**

Le syndic

Le syndicat

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale. I-2° Convocation à l'assemblée générale I-3° Tenue de l'assemblée générale. I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale. II. - Conseil syndical II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ; II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire. III-7° Comptabilité du syndicat. III-8° Comptes bancaires. III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire. III-10° Autres. III-11° Remise au syndic successeur. a) Établissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux. a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes. a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur. a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux. a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers ; relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires. a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation. a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965). a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
	IV-13° Documents obligatoires.	
IV.- Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI.- Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	

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

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

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

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

VI-24° Attestations et déclarations
obligatoires.

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

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

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

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

ANNEXE 2

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

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 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° Établissement 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.	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

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

ANNEXE

Prix et prestations proposées par les syndic

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

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

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

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic	Nom: CITYA PROXIMONET Dénomination sociale: SAS PROXIMONET Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de MEAUX N° d'identification: 509 928 511 Titulaire de la carte professionnelle Gestion, n°CPI 7701 2016 000 013 334, délivrée le 30/02/2021 , par la CCI de SEINE ET MARNE (77) Adresse: 9 COURS RAOULT 77100 MEAUX
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: 17 rue Aveline 77470 TRILPORT N° d'immatriculation: AD9-888-405 Nombre de lots de la copropriété: 11 lots principaux. - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : - Autres lots :
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18h Sauf (le cas échéant) le(s)..... de.....àet 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 <i>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</i> Physique ☒ Téléphonique ☒ Du lundi au vendredi de : 9 h à 19 h Sauf le samedi de : 9h à 12h et de 14h à 18 h

2. Forfait

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

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

2 337,50 € HT, soit 2 805,00 € TTC.

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

☐ non

☒ oui, selon les modalités suivantes :

Elle peut être révisée chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des derniers indices de coûts et de prix dans la construction publiés à la date de révision de l'année N et de l'année N-1 selon la formule suivante :

Honoraires révisés = Honoraires N x (dernier indice publié N / dernier indice publié N-1)

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an

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 heure(s) Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : ☐ oui ☒ non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : ☒ oui ☐ non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 3 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 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 ☐ La préparation, la convocation et la tenue des assemblée(s) générale(s) d'une durée de heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de heures à heures.	non ☒
Réunions avec le conseil syndical	oui ☒ L'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 19 heures.	non ☐

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 111,00 €/heure HT, soit 133,20 €/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 111,00 € / heure HT, soit 133,20 €/heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heure(s) à 17 heure(s).	☐	Forfait de 500,00 € TTC ☒
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	☒	☐ € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☒	☐ € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☒	☐ € TTC
Prise de mesures conservatoires	☒	☐ € TTC

Assistance aux mesures d'expertise	☒	☐€ TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒	☐€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 30% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	☐	☒ 42,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « Protection juridique »	☐	☒ 340,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒	☐€ TTC

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

– Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 45,60 € TTC

Relance après mise en demeure : 33,60 € TTC

– Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 380,00 € TTC

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

Opposition sur mutation : 150,48 € TTC

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

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : Vacation au temps passé visé au point 7.2.1.

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

Compte rendu du rendez-vous de présentation du projet « Pôle gare » de Trilport :

Le projet de gare routière a été engagé en 2015 dans le but d'améliorer la desserte des bus dans la ville.

Pour ce faire, la parcelle que la communauté d'agglomération des Pays de Meaux cherche à acheter est réservée au PLU dans ce but précis.

Afin que les services de la Mairie puissent continuer de faire avancer le projet, ces derniers doivent disposer de l'ensemble des parcelles prévues au PLU. A ce jour, il ne manque plus que 4 morceaux de parcelle, dont le vôtre.

Nous n'avons pas la possibilité de négocier le prix de 60 €/m² qui nous a été proposé par la communauté d'agglomération des Pays de Meaux car ce prix a été fixé par France-Domaine et ne peut être revu à la hausse par le service d'urbanisme.

Par ailleurs le prix proposé correspond à la fourchette haute de l'estimation. En effet, nous avons été informés que l'estimation des parcelles réservées en vue du projet de gare routière fixait la fourchette de prix entre 1,00 et 60,00 €. Les services de l'urbanisme chercheront d'autant moins à revoir ce prix à la hausse.

Selon nous, il est dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires d'accepter la proposition qui vous est faite aujourd'hui afin de ne pas risquer de se voir contraint de céder le morceau de parcelle à un prix inférieur à celui qui nous est proposé.

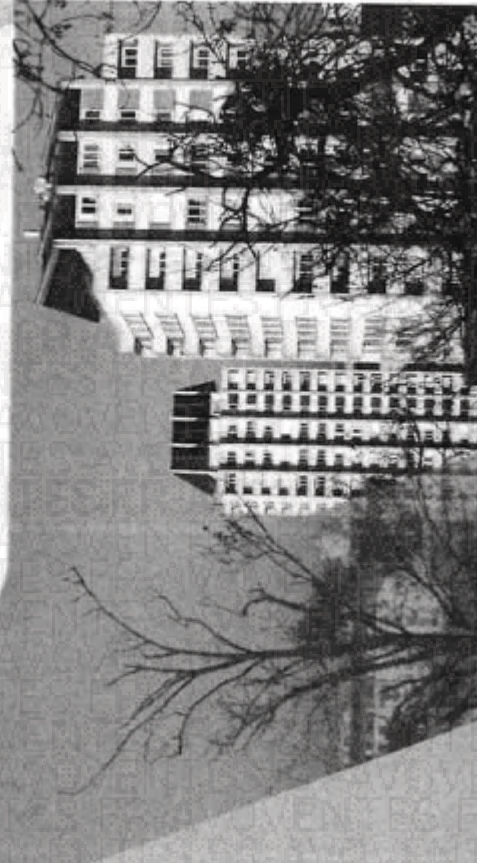
Pour se faire, l'acceptation du prix de vente devra faire l'objet d'un vote lors d'une prochaine assemblée générale.

La communauté d'agglomération des Pays de Meaux nous a transmis le projet de pôle gare que vous trouverez ci-joint. Elle précise que la durée des travaux n'est pas encore connue, toutefois nous savons d'ores et déjà ces derniers dureront plusieurs mois.

On nous précise que l'ensemble des frais liés à la vente de la parcelle et à la modification du règlement de copropriété seront pris en charge par les services de la Mairie.

Afin de limiter les nuisances visuelles, un mur d'environ 2 mètres sera érigé.

LE CHALLENGE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



Un accompagnement
sur mesure, pour trouver
ensemble les solutions
adaptées à votre bien,
en partenariat avec



>> POUR + D'INFORMATIONS,
CONTACTEZ VOTRE GESTIONNAIRE



Passoires énergétiques, gel des loyers, interdiction
de mise en location, subventions travaux...

**POUR SAUVEGARDER VOTRE PATRIMOINE,
IL FAUT AGIR !**

LE CONTEXTE

Afin de lutter contre les passoires thermiques, la loi Climat et résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés énergivores. Elles auront l'obligation de réaliser un **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)** ainsi qu'un **diagnostic de performance énergétique (DPE)** selon un calendrier précis, afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de politique énergétique. Si la copropriété peut atteindre au moins 35 % d'économie d'énergie, un audit énergétique sera préférable.

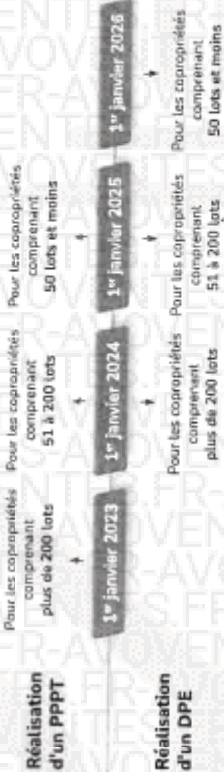
À QUOI SERT LE PPPT ?

- Assurer l'entretien des parties communes et équipements collectifs selon leur urgence, leur coût et leur performance.
- Identifier et favoriser les travaux d'économie d'énergie dans le but d'éliminer les copropriétés énergivores.
- Favoriser leur financement en mettant en place un échéancier sur 10 ans et en développant un certain nombre d'aides et de subventions.
- Faire prendre conscience aux copropriétaires de l'état énergétique de leur copropriété et en informer les occupants et futurs acquéreurs.



LE CALENDRIER

Pour les copropriétés à usage de logements, de bureaux ou de commerces



BON À SAVOIR

Notes que la loi Climat ne prévoit que l'obligation de voter un projet de plan pluriannuel de travaux, mais pas un plan pluriannuel de travaux. Il n'y a pas d'obligation de concrétiser le projet de plan de travaux. Il s'agit d'une incitation à réaliser des travaux plus que d'une vraie contrainte.

PHASE 1

ÉLABORATION ET ADOPTION D'UN PROJET
DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX INCLUANT
UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

1

ÉLABORATION DU PPPT

Le PPPT doit être élaboré à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la réception des travaux. Il s'agit d'un planning sur 10 ans des travaux collectifs à mener dans la copropriété, en répartissant les travaux nécessaires à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre.

2

PRÉSENTATION DU PPPT

Le PPPT est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision).

Il doit contenir :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- une estimation du niveau de performance énergétique,
- une estimation du coût de ces travaux,
- une proposition d'échéancier pour les travaux.

3

ADOPTION DE TOUT OU PARTIE DU PPPT

L'assemblée générale se prononce alors sur les travaux qui seront réalisés sur la copropriété, indique leur coût estimatif et fixe une échéance de réalisation de ces travaux.

QUI PEUT RÉALISER UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ?

Le PPPT doit être réalisé par un bureau d'études, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier justifiant des compétences fixées réglementairement.

Accompagné sur chacune de ses étapes par des professionnels possédant maîtrise d'ouvrage-AMO, vous obtiendrez les informations essentielles à votre prise de décision.

4

BONNES RAISONS DE SE LANCER



RÉDUISER
VOTRE FACTURE
ÉNERGÉTIQUE



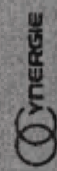
VALORISER
VOTRE
LOGEMENT



AMÉLIORER
VOTRE CONFORT
DE VIE



PROTÉGER
L'ENVIRONNEMENT



PHASE 2

VOTE ET RÉALISATION DES TRAVAUX



Gestionnaire Citya Immobilier

- Réalisation des appels de fonds,
- Passage des notes de service,
- Suivi budgétaire,
- Coordination et réception des travaux.

Assistant maîtrise d'ouvrage (AMO)

- Suivi administratif, études chiffrées,
- Accompagnement du dépôt du dossier, demande de subvention MAPRIMERÉNOV,
- Cotation, validation et financement des CEE,
- Délivrance des fonds après réception du chantier.

Réalisation du Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT)

L'article L4412-2 du Code du travail oblige le maître d'ouvrage (SPC) à procéder à une nouvelle recherche avant tout travaux portant sur des matériaux ou des éléments des immeubles susceptibles de contenir de l'amiante.

>> POUR + D'INFORMATIONS, CONTACTEZ VOTRE GESTIONNAIRE



maprimerenov



API Financement

MAPRIMERÉNOV[®] DES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

En copropriété, tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires sont éligibles à Maprimerenov.

La copropriété doit être :

- immatriculée au registre des copropriétés,
- composée d'au moins 75 % de lots d'habitation principale,
- conduire un projet de travaux engendrant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %,
- avoir réalisé un audit énergétique,
- accompagner d'un AMO dans ce projet,
- construite il y a plus de 15 ans.

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise bénéficiant de la qualification RGE.

LE PRÊT AUX COPROPRIÉTÉS UNE SOLUTION POUR VOS TRAVAUX

Tout est finançable

- Travaux d'entretien, de rénovation et d'embellissement, travaux liés à la transition énergétique
- Honoraires du syndic travaux et de constitution de prêt
- Frais de maîtrise d'ouvrage, démarrage ouvrage...

Les caractéristiques

- 2 copropriétaires minimum - 5 000 € minimum
- Taux fixe
- Garantie simple
- Durée unique de 5 à 15 ans

Les avantages

- Pas de solidarité entre copropriétaires
- Pas d'assurance, pas d'hypothèque sur le bien
- Échéance prélevée directement sur le compte du copropriétaire
- Le copropriétaire est libre d'adhérer ou non à l'emprunt



citya.com

Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

[illegible]

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 105–112



Moyens de paiement : vidéos explicatives accessibles depuis notre site Internet, rubrique « Je paye ma facture »

Pour ne plus oublier de régler vos factures d'eau et ainsi éviter les mauvaises surprises, adoptez le prélèvement automatique sur simple demande auprès de votre Centre Service Client (voir détails au verso).

[illegible]

RECEIVED

TIP\$EPA

FOR

007118000615 92076906671011070223310000996105 52031

Mesures de terrain					Limites de qualité		
Résultats	Unité	Mini	Maxi	Maxi	Références de qualité		
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL							
Température de l'eau							
	16,7	°C					25
EQUILIBRE CALCO-CARBONIQUE							
pH							
	7,2	unité pH				6,5	9,0
RESIDUEL TRAITEMENT DE DESINFECTION							
Chlore libre	0,27	mg(O2)/L					
Chlore total	0,36	mg(O2)/L					

Analyse laboratoire					Limites de qualité		
Résultats		Unité	Mini	Maxi	Références de qualité		
CARACTERISTIQUES ORGANOLEPTIQUES							
Aspect (qualitatif)		0	sans objet				
Coloration		<5	mgPt/L				15,0
Couleur (qualitatif)		0	sans objet				
Odeur (dilution à 25°C)		N.M.	adul.				3,0
Odeur (qualitatif)		0	sans objet				
Savueur par dilution à 25°C		N.M.	adul.				3,0
Savueur (qualitatif)		0	sans objet				
Turbidité néphélobimétrique NFU		0,17	NFU				2,0

EQUILIBRE CALCO-CARBONIQUE					Limites de qualité		
Résultats	Unité	Mini	Maxi	Maxi	Références de qualité		
pH							
7,56	unité pH				6,5		9,0
MINERALISATION							
Conductivité à 25°C	µS/cm				200		1100
523							
PARAMETRES AZOTES ET PHOSPHORES							
Ammonium (en NH4)	mg/L						0,1
<0,05							
Nitrates (en NO3)	mg/L				50,00		
34,7							
PARAMETRES MICROBIOLOGIQUES							
Bact. aer. revivables à 22°C-68h	n/mL						
<1							
Bact. aer. revivables à 35°C-44h	n/mL						
<1							
Bactéries coliformes /100ml-MS	n/100mL						0
<1							
Entérocoques /100ml-MS	n/100mL				0,00		
<1							
Escherichia coli /100ml - MP	n/100-L				0,00		
<1							

Mesures de terrain

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Température de l'eau

EQUILIBRE CALCO-CARBONIQUE

pH

RESIDUEL TRAITMENT DE DESINFECTION

Chlore libre

mg(O2)/L

Chlore total

mg(O2)/L

Analyse laboratoire

CARACTERISTIQUES ORGANOLEPTIQUES

Aspect (qualitatif)

Coloration

mgPt/L

Couleur (qualitatif)

Couleur (dilution à 25°C)

Odor (qualitatif)

Odor (dilution à 25°C)

Savueur par dilution à 25°C

Savueur (qualitatif)

Turbidité néphélobimétrique NFU

EQUILIBRE CALCO-CARBONIQUE

pH

MINERALISATION

Conductivité à 25°C

PARAMETRES AZOTES ET PHOSPHORES

Ammonium (en NH4)

Nitrates (en NO3)

PARAMETRES MICROBIOLOGIQUES

Bact. aer. revivables à 22°C-68h

Bact. aer. revivables à 35°C-44h

Bactéries coliformes /100ml-MS

Entérocoques /100ml-MS

Escherichia coli /100ml - MP

TRILPORT MAIRIE

RUE DU GENERAL DE GAULLE

17470 TRILPORT

CONTROLE SANITAIRE DES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE

Résultats des analyses effectuées dans le cadre du Code de la Santé Publique - Titre II : sécurité sanitaire des eaux et des aliments

TRILPORT

Prélèvements, mesures de terrain et analyses effectués pour l'ARS-D077 par le laboratoire CARSO-LSLH

Prélèvement et mesures de terrain du 15/10/2019 à 08h47 pour l'ARS et par

Nom et type d'installation : TRILPORT (UNITE DE DISTRIBUTION)

Type d'eau : EAU DISTRIBUEE TRAITEE

Nom et localisation du point de surveillance : CENTRE BOURG - TRILPORT / MAIRIE RDC CUISINE HORNET EVER 1

Code point de surveillance : 0000001819 Code installation : 001585 Type d'analyse : D-1E7

Code Ssc analyse : 00204883 Référence laboratoire : LSE/1910-10057 Numéro de prélèvement : 07700205095

Conclusion sanitaire (Prélèvement n° 07700205095)

Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Lundi 21 octobre 2019

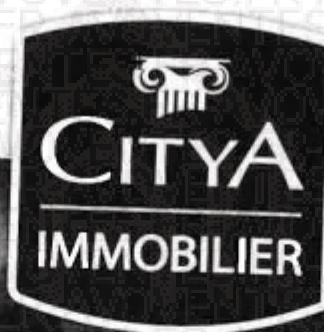
Pour le Directeur Général en par délégation

Pour la Déléguée Départementale et par délégation

L'ingénieur d'Etudes Sanitaires



Affichage obligatoire du présent document dans les deux jours ouvrés suivant la date de réception et conformément à l'article D1321-104 du Code de la Santé Publique.



BIEN / CHEZ VOUS

GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT VOTE PAR CORRESPONDANCE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DIRECTEMENT DEPUIS MON ESPACE CLIENT

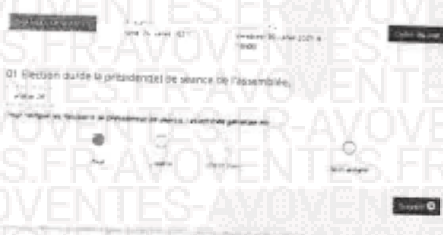


1

Une fois connecté(e) à votre espace client, cliquez sur la rubrique **vos AG** et **AG par correspondance** pour accéder aux votes. C'est parti !

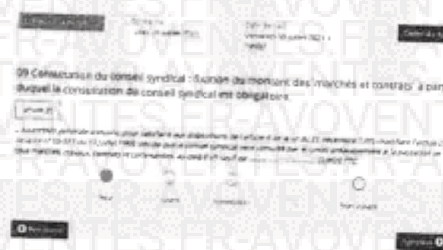
2

L'ordre du jour s'ouvre. Cliquez sur **Je vote**. L'onglet **Voir** vous permet de consulter le texte de la résolution



3

Choisissez la pastille de votre choix et cliquez sur **Suivant**.



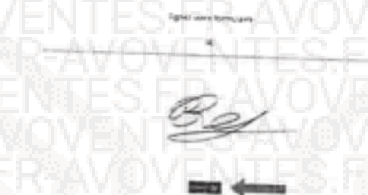
4

Une fois tous les votes complétés, cliquez sur **Terminer**.

IMPORTANT : pour valider vos votes, veuillez voter pour toutes les résolutions. Si ce n'est pas le cas, une information en rouge apparaîtra. Il vous suffit de revenir sur les résolutions non validées, et d'enregistrer définitivement vos votes en cliquant sur **Ordre du jour**.

5

Une nouvelle fenêtre s'ouvre. Il vous suffit de cliquer sur **Valider mes votes**.



6

Maintenir le clic gauche de votre souris pour signer électroniquement le document. Cliquez sur **Valider** afin de finaliser le formulaire.

IMPORTANT : Il n'est pas nécessaire de télécharger le formulaire une fois validé, il sera récupéré directement par votre gestionnaire.

Pour toute question, votre gestionnaire se tient à votre disposition au numéro de téléphone ou adresse mail habituels.