

Sophie DUBOSSON (E.I.)
Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS
(Case Palais 74)
19 rue de Genève– 74100 AMBILLY
Tél. 04 56 19 02 31 – sophie.dubosson@avocat.fr

DIRE D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE

A comparu **Maître Sophie DUBOSSON**, Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant 19 rue de Genève à AMBILLY (74100), Avocat constitué du **Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble « LE BEAU SOLEIL »**, dont le siège est 98, Rue de Genève et 2 Rue Marcel Dégerine à GAILLARD (74240), représenté par son syndic en exercice, **la Société l'Immobilier du Bassin Genevois (IBG)**, Société par Actions Simplifiée au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 539 253 625, dont le siège social est 13, rue du Bois de la Rose à VILLE-LA-GRAND (74100), représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

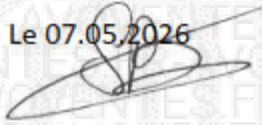
Poursuivant la vente des biens dont s'agit conformément au cahier des conditions de vente précédemment déposé au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS le 12 mars 2025, laquelle a dit que par adjonction audit cahier et en vue d'assurer la parfaite information des personnes intéressées, elle entend joindre :

- Le contrat de bail d'habitation de logement meublé ayant pris effet le 15 mai 2025 ;
- Le Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la copropriété LE BEAU SOLEIL en date du 29 janvier 2026 ;
- Le Contrat de Syndic de la société L'IMMOBILIER DU BASSIN GENEVOIS (IBG) à compter du 1^{er} avril 2026.

Desquels comparution et dire Maître DUBOSSON a demandé acte.

Et a signé avec nous, Greffier après lecture

Le 07.05.2026





RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
 Contactez le 09 74 59 50 62 (non surtaxé, lundi-jeudi 7h-21h ; samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h, service Selectra)
 pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et d'arrêter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION LOGEMENT MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre

- Nom et prénom, ou dénomination
- Domicile ou siège social du bailleur
- Qualité du bailleur :

Personne physique Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Oui Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) :

désigné (s) ci-après le bailleur :

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :
- Adresse du mandataire :
- Activité exercée par le mandataire :
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
- Nom et adresse du garant :
- Nom et prénom du locataire :
- Si second locataire, nom et pré :
- Adresse email du locataire (fac :
- Adresse email du second locat :

désigné (s) ci-après le locataire

il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 2 rue Marcel Dezerime, 74240 Gaillard, France.

- Bâtiment / escalier / étage / porte :

Immeuble collectif Immeuble individuel | Mono-propriété Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2005 Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) : 37 m²

- Nombre de pièces principales : 2

- Le cas échéant, autres parties du logement : Cave.

Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia
 Jardin Autre : Cave.

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre : *Chambre, salon, balcon et salle de bain meublée.*

- Modalité de production de chauffage :

Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave / n° : *4* Parking / n° : Garage / n° : Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie

Local poubelle Gardiennage Autres prestations et services collectifs :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Internet

Test d'éligibilité libre gratuite et ouverture de ligne au 09 74 59 58 62
(non surtaxé, lundi-vendredi 9h-17h ; samedi 10h-18h30, dimanche 9h-17h, service 5€/actes)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : *15/05/2025*

B. Durée du contrat :

1 ans.

(minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant).

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 800,- €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

Oui Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui Montant du loyer de référence : €/m²
 Montant du loyer de référence majoré : €/m²
 Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
 Montant du complément de loyer : €
 Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :
 Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :
 Date de versement : / /
 Date de la dernière révision du loyer : / /

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : / /
b) Date ou trimestre de référence de l'indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle Paiement périodique des charges sans provision Forfait de charges

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.
 Non

D. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le ¹⁵ 800 de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de € , détaillé comme suit :

Loyer : 800 €

Charges récupérables : 200 €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de € appliquée :

par tiers* par sixième*

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : €

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de : 800 €
(en toutes lettres : huit cent euros.)

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉGULATOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes man-

datées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat)
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature du locataire
Signature(s) précédée(s) de la mention

© AVOVENTES.FR

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 74 59 51 62 (non surtaxé, lun-ven 8h30-17h30, samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h, service Selectra) pour mettre vos consommations d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

N° Mandat : 09813

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LE BEAU SOLEIL
2 RUE MARCEL DEGERINE
74240 GAILLARD

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

jeudi 29 janvier 2026

LIEU DE L'ASSEMBLEE
AGENCE IBG
13 DU BOIS DE LA ROSE
74100 VILLE LA GRAND

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	4
2 - Désignation du scrutateur - article 24.....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	5
4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote.....	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	6
6 - Quitus au Syndic - article 24	6
7 - Désignation du syndic - article 25	7
8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote.....	8
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical -	8
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical -	9
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical -	9
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - le 25	10
8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	11
9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24	11
10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25	11
11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	12
12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25	13
13 - Note d'information sur l'audit juridique du règlement de copropriété - sans vote	13
14 - Adaptation juridique globale du règlement de copropriété - article 24	14
14.1 - Honoraires du syndic - article 24.....	15
14.2 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	16
15 - Mise en conformité juridique du règlement de copropriété - article 24.....	16
15.1 - Honoraires du syndic - article 24.....	17
15.2 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	17
16 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur – Obligation de déclaration des meublés de tourisme – Contrôle par le syndic - sans vote	17
16.1 - Interdiction autonome de la location meublée de courte durée au sein de la copropriété - article 26	18
16.2 - Modification du règlement de copropriété visant à interdire les locations meublées de courte durée au sein de la copropriété - article 26.....	19
17 - POINT D'INFORMATION MARKETPLACE - sans vote	20
18 - Autorisation donnée à pour les travaux d'installation d'une climatisation - lot n°74 - article 25	20
19 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	21
20 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24.....	22
21 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24.....	22
22 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24	23

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 2 janvier 2026, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale annuelle le 29/01/2026 à 18 heures - Lieu : AGENCE IBG - 13 du Bois de la Rose, 74100 VILLE LA GRAND.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	1049
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	713
● Dont représentés	42
● Dont votants par correspondance	256
Total des tantièmes du syndicat	1762

Clé

	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	12	713 / 1762

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 12 copropriétaire(s) sur 35 représentant 713 / 1762 tantièmes, 23 copropriétaire(s) représentant 1049 / 1762 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

Copropriétaires représentés

Copropriétaires ayant voté par correspondance

Copropriétaires absents et non représentés

Copropriétaires entrés en cours de période

Résolution:

1 - Désignation du président de séance - article 24

est élu(e) président(e) de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	669/669
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	44/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(trice) M THERY

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	669/669
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	44/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire le Cabinet IBG en sa qualité de syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	713/713
------	---------------------------------	---------

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, le **22 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice **du 01/07/2024 au 30/06/2025** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **91'032,01** euros pour un budget de **87'000,00€**)

Ce dépassement s'expliquer essentiellement par le changement du variateur de fréquence de l'ascenseur pour un montant de **2'486,00€**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))	
Pour 12 copropriétaire(s) totalisant	713/713

Copropriétaires avant voté pour



La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **30 juin 2025**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))	
Pour 12 copropriétaire(s) totalisant	713/713

Copropriétaires ayant voté pour



La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par sa Présidente la SASU PERSEVERANCE, Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7401 2017 000021 571 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute Savoie

Garantie financière assurée par GALIAN à hauteur de **8'940'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois**, qui commencera le **01/04/2026**, pour se terminer le **31/03/2027**.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne **M. ...** pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 713/1762

Copropriétaires ayant voté pour



La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 713/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

- Madar
- Monsi
- Monsi
- Monsi

8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/713

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8.2 - Designation d'un membre du conseil syndical -**©AVOVENTES.FR - article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical
 à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire
 devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de
 l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de
 suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8.3 - Designation d'un membre du conseil syndical - Monsieur THERY (BISLA REZIDENCE) - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. THERY (BISLA REZIDENCE)** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 713/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8.4 - Designation d'un membre du conseil syndical - Article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 667/1762

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 46/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 667/667

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 46/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	667/667
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de divers travaux de maintenance et d'embellissement.

Elle fixe à **7'500,00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Il est précisé que cette délégation s'entend comme une enveloppe unique, globale et par exercice comptable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500,00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/713

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'000,00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant

457/1762

Défaillant 6 copropriétaire(s) totalisant

256/1762

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Sont défaillants

© AVOVENTES.FR

Total : 256/1762 tantièmes

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

13 - Note d'information sur l'audit juridique du règlement de copropriété - sans vote

Dans le cadre de l'évolution constante du droit de la copropriété, le syndic a sollicité un audit juridique du règlement de copropriété de la résidence **LE BEAU SOLEIL**, réalisé par le cabinet **NOMADE PROCESS**.

L'objectif de cet audit est de vérifier la conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, modifiée notamment par les lois ALUR (2014), ELAN (2018), la loi 3DS (2022) et l'ordonnance du 30 octobre 2019. Il permet d'identifier les éventuelles irrégularités, obsolescences ou illégalités présentes dans le règlement actuellement en vigueur (datant de 2002, avec modificatif en 2003).

Synthèse de l'audit – éléments non conformes ou obsolètes :

L'audit met en lumière plusieurs points non conformes au regard des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les parties communes spéciales ne sont pas expressément mentionnées dans le règlement, bien que des charges spéciales soient prévues.
- Les parties communes à jouissance privative (balcons, terrasses, jardins) sont évoquées uniquement dans l'état descriptif de division, ce qui est insuffisant. Elles doivent être désignées expressément dans le règlement.

En l'absence de cette mise en conformité minimale, le syndicat des copropriétaires est exposé à un risque juridique, notamment quant à la validité des répartitions de charges. Cette mise en conformité est obligatoire et doit être inscrite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale tant qu'elle n'a pas été votée. *Résolution n°15*

Nécessité d'une adaptation globale :

Outre les éléments ci-dessus, l'audit indique que le règlement contient des clauses devenues obsolètes ou illicites depuis les réformes législatives. Il est donc fortement recommandé de procéder à une adaptation globale du règlement, incluant par définition la mise en conformité minimale évoquée ci-dessus.

L'adaptation globale permettrait de : *Résolution n°14*

- Moderniser le règlement conformément aux textes en vigueur,
- Clarifier les droits et obligations des copropriétaires,
- Intégrer l'ensemble des actes existants (texte d'origine et modificatifs),
- Prévoir, si souhaité, une clause d'interdiction des locations saisonnières meublées de courte durée.

Sur la question des locations meublées de courte durée :

Les locations de type Airbnb peuvent engendrer de nombreuses nuisances dans une copropriété à usage d'habitation : rotations fréquentes de locataires, bruit, non-respect du règlement, dégradations des parties communes, insécurité, surutilisation des équipements sans compensation financière équitable. Ces pratiques peuvent altérer la destination résidentielle de l'immeuble.

Conformément à la loi Le Meur du 19 novembre 2024, il est désormais possible d'interdire expressément ce type de location dans le règlement de copropriété, sur le fondement de l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965. *Résolution n°16-2*

Il est également possible, indépendamment d'un modificatif, de voter une interdiction autonome de ces locations, si le syndicat des copropriétaires considère qu'elles sont incompatibles avec la destination résidentielle de l'immeuble (article 9 de la loi de 1965).

Résolution n°16-1

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'audit juridique du règlement de copropriété réalisé par le Cabinet **NOMADE PROCESS** prend acte de sa présentation par le syndic. Ce rapport met en lumière la nécessité de mettre à jour le règlement de copropriété, tant sur le plan de la conformité légale que de l'adaptation aux réformes récentes.

14 - Adaptation juridique globale du règlement de copropriété - article 24

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par le cabinet **NOMADE PROCESS** ;
- Fixe au montant de **3'300,00 €** les honoraires à verser au cabinet **NOMADE PROCESS** spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ; Cette prestation comprend l'inclusion dans le règlement de copropriétés des dispositions relatives à la mise en conformité, (droit de jouissance, parties communes spéciales et charges spéciales) prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec le cabinet **NOMADE PROCESS**.

Précise que le coût de l'adaptation sera répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant

215/713

Contre 7 copropriétaire(s) totalisant

498/713

Copropriétaires ayant voté pour

Copropriétaires ayant voté contre

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

14.1 - Honoraires du syndic - article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 14 s'élèvent à 4,5 % du montant des sommes appelées.

La résolution est sans objet.

14.2 - Echancier des appels de fonds - article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds : 100% le 01.04.2026

La résolution est sans objet.

15 - Mise en conformité juridique du règlement de copropriété - article 24

Cette résolution est sans objet si la résolution précédente est adoptée

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par le cabinet **NOMADE PROCESS** ;
- Fixe au montant de **990.00€ TTC** les honoraires à verser au le cabinet **NOMADE PROCESS** spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

713/713

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés :

18) à 18 heures 41

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 751 tantièmes.

15.1 - Honoraires du syndic - article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 15 s'élèvent à 4,5 % du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

751/751

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 - Echancier des appels de fonds - article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds : **100% le 01.04.2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

751/751

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur – Obligation de déclaration des meublés de tourisme – Contrôle par le syndic - sans vote

Il est rappelé au syndicat des copropriétaires :

- les dispositions de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite "loi Le Meur", visant à mieux réguler la location de meublés de tourisme,
- l'article L. 324-1-1 I du Code du tourisme définissant la location de meublés de tourisme,
- les obligations nouvelles mises à la charge des copropriétaires pratiquant cette activité, notamment en matière de déclaration et d'information du syndic,
- les impacts de cette activité sur la vie collective et le bon usage des parties privatives et communes de la copropriété,

L'Assemblée Générale, prend connaissance des points suivants :

1. Rappel de la réglementation en vigueur (information) :

De rappeler aux copropriétaires que la location de meublés de tourisme, telle que définie au I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, est soumise à des obligations légales spécifiques depuis l'entrée en vigueur de la loi Le Meur du 9 avril 2024, notamment en matière de déclaration et de conformité.

2. Obligation de déclaration par les copropriétaires concernés :

D'informer que tout copropriétaire exerçant une activité de location de meublé de tourisme dans la copropriété est tenu :

- de déclarer cette activité auprès des autorités compétentes (Mairie ou plateforme dédiée selon les communes),
- d'informer sans délai le syndic de copropriété, par tout moyen écrit, de cette activité et de fournir copie des justificatifs de déclaration et d'autorisation éventuelle,
- de respecter les obligations fiscales, réglementaires et urbanistiques en vigueur.

3. Droit de contrôle et rôle du syndic :

De rappeler qu'en cas de doute ou de présomption d'utilisation d'un lot en meublé de tourisme non déclaré, le syndic aura pour mission de se rapprocher de l'administration compétente (Mairie, DGFIP, etc.) pour vérifier la régularité de la situation.

16.1 - Interdiction autonome de la location meublée de courte durée au sein de la copropriété - article 26

Le syndicat des copropriétaires informé :

- de la multiplication des locations de courte durée au sein de la copropriété,
- des nuisances et déséquilibres constatés du fait de ces pratiques,
- des dispositions issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « loi Le Meur », visant à encadrer les meublés de tourisme,
- de la volonté du syndicat des copropriétaires de préserver la destination d'habitation de l'immeuble et la tranquillité de ses occupants,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

De se prononcer sur l'interdiction suivante :

Il est interdit à tout copropriétaire de louer tout ou partie de son lot sous forme de meublé de tourisme, tel que défini au I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, au sein de la copropriété "LE BEAU SOLEIL"

Cette interdiction est destinée à assurer le respect de la destination de l'immeuble, la sécurité, la tranquillité et le bon usage des parties communes et privatives.

En cas d'adoption de cette résolution, les copropriétaires exerçant déjà une activité de location meublée de tourisme seront tenus d'y mettre fin sans délai, et de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer à la décision du syndicat des copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	399/1762
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	352/1762

Copropriétaires ayant voté pour

Se sont abstenus

La résolution est refusée à la double majorité de l'article 26.

16.2 - Modification du règlement de copropriété visant à interdire les locations meublées de courte durée au sein de la copropriété - article 26

Le syndicat des copropriétaires informé :

- de la multiplication des locations de courte durée au sein de la copropriété,
- des nuisances et déséquilibres constatés du fait de ces pratiques,
- des dispositions issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « loi Le Meur », visant à encadrer les meublés de tourisme,
- de la volonté du syndicat des copropriétaires de préserver la destination d'habitation de l'immeuble et la tranquillité de ses occupants,

Après en avoir délibéré,

L'Assemblée Générale décide de modifier le règlement de copropriété afin d'y insérer la clause suivante, dans le chapitre relatif à la destination de l'immeuble et à la jouissance des parties privatives :

« Il est interdit à tout copropriétaire, occupant ou locataire de louer tout ou partie de son lot sous la forme d'un meublé de tourisme, tel que défini à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, au sein de la copropriété "LE BEAU SOLEIL".

Cette interdiction vise à préserver la destination d'habitation de l'immeuble, la sécurité, la tranquillité et le bon usage des parties communes et privatives.

Tout copropriétaire contrevenant à cette disposition engage sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et pourra faire l'objet de toute action judiciaire appropriée. »

D'autoriser le syndic à signer tout acte notarié nécessaire à la publication de ce modificatif au service de la publicité foncière.

De préciser que cette modification sera annexée au règlement de copropriété et rendue opposable à tous les copropriétaires et futurs acquéreurs à compter de sa publication

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	399/1762
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	352/1762

Copropriétaires ayant voté pour



Se sont abstenus



La résolution est refusée à la double majorité de l'article 26.

17 - POINT D'INFORMATION MARKETPLACE - sans vote

Nous constatons de nombreuses incivilités en soirée et la nuit devant le commerce LE MARKETPLACE, notamment :

- Nuisances sonores
- Dépôts de détritrus
- Dégradations (urine sur les façades)
- Autres comportements perturbateurs

Ces situations nuisent gravement à la tranquillité des occupants, qui doivent pouvoir profiter de leur logement sans être dérangés.

Nous demandons au propriétaire d'intervenir rapidement afin que ces nuisances cessent.

Parallèlement, nous solliciterons la mairie pour la mise en place de rondes de police afin de limiter les attroupements devant la résidence en soirée et la nuit.

Les occupants gênés par ces incivilités sont invités à signaler ces faits à la police, afin que la mairie puisse constater l'ampleur du problème.

Enfin, si ces nuisances persistent au cours de l'année, nous serons contraints de proposer, lors de la prochaine assemblée générale, un vote visant à interdire l'ouverture des commerces de la résidence en soirée et la nuit.

18 - Autorisation donnée à © AVOVENTES.FR pour les travaux d'installation d'une climatisation - lot n°74 - article 25

Résolution à la demande de © AVOVENTES.FR f. courrier du 13 décembre 2025)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du courrier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que malgré la modification de l'aspect extérieur du bâtiment, la destination de l'immeuble est respectée, autorise les copropriétaires du lot n°74 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Travaux d'installation d'un système de climatisation

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- les travaux soient réalisés par une entreprise ayant souscrit à une assurance décennale couvrant cette activité.
- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par le demandeur. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.
- les travaux soient effectués sous la surveillance du syndic.

Les copropriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que concernant la demande de mise à l'ordre du jour d'un projet de résolution, il appartient au propriétaire d'indiquer au syndic le formalisme de la rédaction de la résolution, le type de majorité à appliquer ainsi que la clé de répartition à utiliser pour le vote. En l'état, cette résolution a été rédigée par le demandeur et non par le syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	479/1762
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	149/1762
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	123/1762

Copropriétaires ayant voté pour



Copropriétaires ayant voté contre



Se sont abstenus



La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

19 - Avance de trésorerie permanente - article 24

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie sera fixée à **1/6ème** du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée et/ou régularisée lors d'un appel de fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

751/751

Copropriétaires ayant voté pour



La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2025** au **30/06/2026** et arrêté à la somme de **87'000,00 €**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

1/4 Exigible le 01/07/2025 payable au plus tard le 15/07/2025

1/4 Exigible le 01/10/2025 payable au plus tard le 15/10/2025

1/4 Exigible le 01/01/2026 payable au plus tard le 15/01/2026

1/4 Exigible le 01/04/2026 payable au plus tard le 15/04/2026

En cas de modification du budget en cours d'exercice, l'augmentation ou la baisse le cas échéant, sera répartie sur les appels trimestriels non encore échus

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

751/751

Copropriétaires ayant voté pour



La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2026** au **30/06/2027** et arrêté à la somme de **87'000,00 €**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

- 1/4 Exigible le 01/07/2026 payable au plus tard le 15/07/2026
- 1/4 Exigible le 01/10/2026 payable au plus tard le 15/10/2026
- 1/4 Exigible le 01/01/2027 payable au plus tard le 15/01/2027
- 1/4 Exigible le 01/04/2027 payable au plus tard le 15/04/2027

En cas de modification du budget en cours d'exercice, l'augmentation ou la baisse le cas échéant, sera répartie sur les appels trimestriels non encore échus

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))	
Pour 13 copropriétaire(s) totalisant	751/751

Copropriétaires ayant voté pour



La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24

L'assemblée générale prend note des dispositions de l'article 14-2-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui rend obligatoire la création d'un fonds travaux destiné à la conservation et d'entretien de tout immeuble de plus de 10 ans.

Elle prend acte du montant minimum à placer sur ce fonds chaque année:

- En l'absence de plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 5% minimum du budget annuel.
- Une fois le plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 2,5% minimum du montant total des travaux prévus au plan

L'assemblée générale décide :

- De ne pas augmenter ce pourcentage.

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

751/751

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - AE - Avis Electronique - sans vote

Le syndicat des copropriétaires est informé qu'en application des dispositions de l'article 42-1 de la n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les notifications et les mises en demeure par voie électronique deviennent désormais la norme.

Convocations et procès-verbaux d'assemblée générale :

À partir du **01/01/2025**, toutes les convocations d'assemblée générale ainsi que les procès-verbaux des ces dernières seront systématiquement envoyés par notification électronique.

Appels de fonds et décomptes de charges :

À compter du **01/04/2025** les appels de fonds et régularisations de charges seront systématiquement transmis par le biais de l'extranet

Conformément aux textes en vigueur, l'adresse électronique qui sera utilisée pour ces envois sera celle indiquée pour l'ouverture de votre extranet client sur le site www.i-b-g.fr ou à défaut, la dernière adresse électronique connue par nos services.

Si vous souhaitez modifier cette adresse vous pouvez nous transmettre votre demande à l'adresse accueil@i-b-g.fr

Les copropriétaires ne nous ayant pas encore transmis d'adresse électronique sont invités à le faire par courrier simple ou par email à l'adresse accueil@i-b-g.fr.

La loi prévoyant la possibilité pour le copropriétaire de maintenir l'envoi papier, les copropriétaires ne souhaitant pas passer à l'envoi dématérialisé, sont invités à nous le notifier par courrier ou par e-mail aux mêmes adresses.

Nous vous rappelons que les notifications électroniques sont faites par un tiers reconnu par l'état français, présent sur la liste de confiance de la commission européenne (AR24) et présentent les mêmes garanties juridiques que les courriers recommandés classiques, tout en permettant une réception plus rapide ainsi qu'un coût plus avantageux pour la copropriété. Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 31.

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.


Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance



Scrutateur(s)

Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

673.

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 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **LE BEAU SOLEIL** » sis à l'adresse suivante :

2, rue Marcel Degerine – 74240 GAILLARD

- **Numéro d'immatriculation : AC8 – 465 - 270**

Représenté pour le présent contrat par
l'assemblée générale des copropriétaires 29/01/2026.

agissant en exécution de la décision de

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le **12/09/2025** auprès d'**AXA** représenté
par **Christian ARRAULT 7 rue Amedée de Savoie – BP 252 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS – Police
n°2715793204**

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale 29/01/2026.

(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 SASU IBG, L'Immobilier du Bassin Genevois,

- Ayant son siège social à l'adresse suivante : **13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND**
- Représentée par la SASU PERSEVERANCE en qualité de présidente
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-Les-Bains, sous le numéro **539 625 253.**

(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 Syndic de copropriété n°**CPI 7401 2017 000 021 571**
délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de MMA
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée,
souscrite le auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent 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⁽¹⁾ de **12 mois**

Il prendra effet le **01/04/2026** et prendra fin le **31/03/2027** ⁽²⁾

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic. Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat. Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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

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

6.1 La Fiche synthétique de la copropriété ;

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

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

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

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 :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 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. À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de **4** visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1** heure (s), 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).

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

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

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

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

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

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

- 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du mardi au vendredi,
- 10 heures à 12 heures le samedi,

par le syndic ou un ou plusieurs des préposés

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) de contrôle des comptes avec le conseil syndical d'une durée de « **2** » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures.



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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(e),
- 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 **9.042,83 € hors taxes, soit 10.851.40 € toutes taxes comprises (soit une augmentation de 3.5% par rapport au précédent forfait)**

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

L'évolution du dernier indice connu de l'IRL.

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

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

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

- de la somme de 100€ par tranche de 100 lots principaux que les parties conviennent de fixer dès à présent ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

- de la somme de un € par copropriétaire et par an (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 pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **150,00 €/heure hors taxes, soit 180,00 €/ 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 10 h à 12 h et de 14 h à 20 h du mardi au vendredi et de 10 h à 12 h le samedi	50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 100%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec / sans rédaction d'un rapport et en présence 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	Au tarif horaire défini au § 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
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif horaire défini au § 7.2.1



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

La prise de mesures conservatoires	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au tarif horaire défini au § 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 100 %.

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 en 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.



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	50,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huilssier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	625,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 750,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	100,00 € HT par mois Majoré de 20 % de TVA soit 120,00 € TTC

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au tarif horaire défini au § 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	Au tarif horaire défini au § 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	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

8. sans objet

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement	Mise en demeure par lettre recommandée	40,00 € HT majoré de 20 % de TVA



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

(art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	avec accusé de Réception ;	soit 48,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	60,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 72,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	400,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 480,00 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au tarif horaire défini au § 7.2.1	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	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 € TTC)	316,66 € HT majoré de 20 % de TVA soit 380,00 € TTC avec tous les documents
	Opposition sur mutation (article 20 l de la loi du 10 juillet 1965) ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	250,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 300,00 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	décret du 17 mars 1967),	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Convocation facturée 50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Tenue facturée au tarif horaire défini au § 7.2.1

10. Copropriété en difficulté

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 le .../.../....

12. Compétence

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

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

Pour le syndic, 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND

Pour le syndicat, à l'adresse du syndicat en fonction

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 29/10/2018 à ville la grand

Mots nuls
Lignes nulles

Le syndicat

Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443 15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) note supprimée par décret

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



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

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



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; 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.



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>

SD
AF



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

SD
AF



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.		

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

AF SD



**CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »**

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

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

PRESTATION	DETAIL
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
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,



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat ;</p> <p>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.</p>
--



FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic :

Nom : **IBG**
Dénomination sociale : **L'Immobilier du Bassin Genevois**
Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Thonon- Les-Bains
N° d'identification : **539 253 625**
Titulaire de la carte professionnelle Syndic de copropriété n° **CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie
Adresse : 13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND

Identification de la copropriété concernée, Telle que résultant du registre institué à l'article L.11-1 du code de la construction et de l'habitation

Nom : **LE BEAU SOLEIL**
Adresse : **2, rue Marcel Degerine – 74240 GAILLARD**
Numéro d'immatriculation : **AC8-465-270**
Lots à usage de logement, bureaux ou commerce : **35**
Autres Lots : **37**

Durée du contrat

Le contrat est proposé pour une durée de **1 an**

Quotité des heures ouvrables

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

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

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

Accueil physique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

Horaires de disponibilité

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 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 no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 1 an proposée s'élève à la somme de :

9.042,83 € HT soit 10.851,40 € TTC

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

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 : **4**

Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : **1 heure**

Visites et vérifications de la copropriété

Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunions : **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 : **2h00**

L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de **10:00 à 20:00 du mardi au vendredi et de 10:00 à 12:00 le samedi.**

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)

- 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 : **Non**

Réunions avec le conseil syndical

- l'organisation de **1** réunion de contrôle des comptes avec le conseil syndical d'une durée de « **2** » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures : **Oui**

(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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés au prorata du temps passé :

150,00 €/ heure hors taxes, soit 180,00 €/ heure toutes taxes comprises



3. PRESTATIONS PARTICULIERES 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 :

— 150,00 €/ heure hors taxes, soit 180,00 €/ heure toutes taxes comprises

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au forfait	Au temps passé
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 10 heure(s) à 20 heure(s). <i>Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3</i>	50,00€ HT soit 60,00€ TTC par copropriétaire	<input type="checkbox"/>
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de x heure(s).		<input checked="" type="checkbox"/>
Organisation d'une visite supplémentaire de la copropriété		<input checked="" type="checkbox"/>

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé
Déplacement sur les lieux	<input checked="" type="checkbox"/>
Prise de mesures conservatoires	<input checked="" type="checkbox"/>
Assistance aux mesures d'expertise	<input checked="" type="checkbox"/>
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input checked="" type="checkbox"/>

Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100% du coût horaire TTC prévu au point 3

3.3. Prestations liées aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement)

Tarif total forfaitaire proposé

Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input type="checkbox"/> 50,00€ HT soit 60,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice, ou à l'assureur protection juridique	<input checked="" type="checkbox"/> 625,00€ HT soit 750,00€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/> 100,00€ HT / mois soit 120,00€ TTC

SD
AF



4. TARIFICATION PRATIQUEE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE CONCERNE

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec AR : **48,00 € TTC**

Relance après mise en demeure : **72,00 € TTC**

- Frais et honoraires liés aux mutations

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

Opposition sur mutation : **180,00 € TTC**

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

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 : **60,00€ TTC par copropriétaire convoqué + Tenue AG**

facturée au Tarif Horaire défini au §7.2.1

SD
AF