

**SARL AGENCE SAINT PIERRE
3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
04 67 66 15 01**

Mesdames, Messieurs les Copropriétaires de la
Résidence **SDC JUGAN / LAKANAL**
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6, 8, RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

Montpellier le, 22 Mai 2023

Recommandée avec AR.

OBJET : Assemblée générale annuelle

**Convocation Assemblée Générale Annuelle SDC JUGAN / LAKANAL 29/29BIS/29TER RUE
LAKANAL 34000 MONTPELLIER**

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale de la Copropriété de la
résidence **SDC JUGAN / LAKANAL**, sise 29/29BIS/29TER RUE LAKANAL **34000**
MONTPELLIER, se réunira le

Lundi 26 Juin 2023 à 17 heures 00

AGENCE SAINT PIERRE 3 Rue Ecole de Médecine 34000 Montpellier

L'ordre du jour, sera le suivant :

SARL AGENCE SAINT PIERRE
3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
04 67 66 15 01

Article 9-1 :

Créé par Décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015 - art. 2

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, à son siège le lundi précédant l'assemblée générale pendant ses heures d'ouvertures de 9h à 12 h et de 14h à 16h sur rendez vous

Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

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

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

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

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

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

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

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

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

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

RESOLUTION N°4 : Rapport du Conseil Syndical (Sans Vote)

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

RESOLUTION N°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 33079.04 euros.

Mandat au syndic pour procéder au recouvrement des sommes impayées sur les copropriétaires débiteurs

RESOLUTION N°6 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 46000.00 euros. (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 46000.00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : (nombre, date et montants de chaque appel)

RÉSOLUTION N°7 : Renouvellement du contrat de syndic (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic l'Agence Saint-Pierre, représentée par M. de CHAMPEAUX.

Titulaire de la carte professionnelle n°3402 2016 000 015 407 délivrée par la CCI de Montpellier ;

Garantie financière assurée par la Socaf.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 12/07/2023 pour se terminer le 11/07/2025. 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.

Mandat est donné au président de l'assemblée générale pour signer le contrat de

RÉSOLUTION N°8 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. SANYAS pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°9 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. PASCAL pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°10 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. SALAGER pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°11 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical Mme LADOUX pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°12 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. PERS pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°13 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. ROGIER pour une durée de 2 an(s)

RÉSOLUTION N°14 : Décision à prendre concernant l'affectation des loyers encaissés par la copropriété pour les relais téléphoniques en toiture.

Faire un choix entre la résolution 14 - 15 - 16 (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

1- L'Assemblée Générale décide l'affectation des nouveaux loyers sur la réserve loyer orange travaux à venir constitué, sur le compte n°12000000 d'un montant de 65030.97 €.

RÉSOLUTION N°15 : Décision à prendre concernant l'affectation des loyers encaissés par la copropriété pour les relais téléphoniques en toiture.

Faire un choix entre la résolution 14 - 15 - 16 (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

2 - L'Assemblée Générale décide :

- la distribution des loyers à venir versés par l'opérateur sur le compte de chaque copropriétaire réparti sur la clé tantième généraux à la date du 01/08/2023.

- la réserve déjà constituée sur le compte n°12000000 d'un montant de 65030.97€ sera placée sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires

RESOLUTION N°16 : Décision à prendre concernant l'affectation des loyers encaissés par la copropriété pour les relais téléphoniques en toiture.

Faire un choix entre la résolution 14 - 15 - 16 (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

3 - L'Assemblée Générale décide :

- la distribution des loyers à venir versés par l'opérateur sur le compte de chaque copropriétaire répartie sur la clé tantième généraux à la date du 01/10/2023.

- redistribution de la réserve déjà constitué sur le compte n°12000000 d'un montant de 65030.97€ sera réparti sur le compte de chaque copropriétaire en clé tantièmes généraux à la date du 01/10/2023.

RESOLUTION N°17 : Détermination de la cotisation Loi Alur (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à 5% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 2300.00 €

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le 1er jour de chaque trimestre, selon la clef "charges générales"

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

RESOLUTION N°18 : Aprobation de la proposition du cabinet Ingelliance pour la réalisation du DTG (diagnostic technique global) et du PPT (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES COMMUNES

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi ALUR du 25 mars 2014, adoption de la réalisation d'un diagnostic technique global comportant :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique ;
- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs ;
- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir ;
- les possibilités d'améliorations ;
- un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.

A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un plan pluriannuel des travaux

RESOLUTION N°19 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale décide de fixer à **1000.00** euros le montant des contrats et marchés à partir

duquel la mise en concurrence est obligatoire.

RESOLUTION N°20 : Maintien du compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (Article 25)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale décide le maintien du compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Ce compte sera ouvert auprès de la banque Palatine. Le pouvoir de signature est délégué au Syndic.

RESOLUTION N°21 : Adoption du diagnostic technique global (Article 24)

Clé de répartition : 01 - CHARGES GENERALES

Conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi ALUR du 25 mars 2014, adoption de la réalisation d'un diagnostic technique global comportant :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique ;
- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs ;
- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir ;
- les possibilités d'améliorations ;
- un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.

A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un plan pluriannuel des travaux

RESOLUTION N°22 : Travaux de réfection de la peinture de la cage d'escalier du 29 bis rue Lakanal par l'entreprise DECORS & PEINTURE 4647.50 €. (Article 24)

Faire un choix entre la résolution 17 - 18

Clé de répartition : 08 - cage d'escalier 29 bis

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, décide d'effectuer les travaux suivants de réfection de la peinture de la cage d'escalier 29 bis rue LAKANAL. L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise DECORS & PEINTURE prévue pour un montant de 4647.50 euros T.T.C. L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 276.00 euros T.T.C. conformément au contrat de syndic. L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges bâtiments 29 bis, suivant les modalités ainsi définies (nombre, date et montants de chaque appel)

RESOLUTION N°23 : Travaux de réfection de la peinture de la cage d'escalier du 29 bis rue Lakanal par l'entreprise SERS pour 10157.06 €. (Article 24)

Faire un choix entre la résolution 17 - 18

Clé de répartition : 08 - cage d'escalier 29 bis

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, décide d'effectuer les travaux suivants de réfection de la peinture de la cage d'escalier 29 bis rue LAKANAL. L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise DECORS & PEINTURE prévue pour un montant de 4647.50 euros T.T.C. L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 276.00 euros T.T.C. conformément au contrat de syndic. L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges bâtiment 29 bis, suivant les modalités ainsi définies (nombre, date et montants de chaque appel)

RESOLUTION N°24 : Questions diverses (Sans Vote)

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.
Entretien des parties communes extérieures, présence de mégots de cigarettes.

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

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

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

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

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

Le Syndic

Budget pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	11 700,00
	302	CONTRAT ESPACES VERTS	950,00
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	100,00
	318	CONTRAT EXTINCTEURS	300,00
	324	DESINFECTION	550,00
	345	ENTRETIEN - REPARATIONS NR	1 000,00
	400	ENTRETIEN - REPARATIONS R	350,00
	402	TRAVAUX URGENT	2 970,00
	600	ASSURANCE MRH	5 400,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	7 330,00
	910	FRAIS BANCAIRES	100,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	30 750,00
03		UNITAIRE APPARTEMENT	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 200,00
		TOTAL DE LA CLE UNITAIRE APPARTEMENT :	1 200,00
07		CHARGES / BAT 1 - 29 LAKANAL	
	110	ELECTRICITE	500,00
	204	FOURNITURES RECUPERABLES	100,00
	400	ENTRETIEN - REPARATIONS R	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES / BAT 1 - 29 LAKANAL :	1 600,00
08		CHARGES / BAT 2 - 29 BIS LAK	
	110	ELECTRICITE	250,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES / BAT 2 - 29 BIS LAK :	250,00
09		CHARGES / BAT 3 - 29 TER LAK	
	110	ELECTRICITE	250,00
	318	CONTRAT EXTINCTEURS	50,00
	400	ENTRETIEN - REPARATIONS R	500,00
	402	TRAVAUX URGENT	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES / BAT 3 - 29 TER LAK :	1 800,00
10		CHARGES / BAT 4 - 6 JUGAN	
	110	ELECTRICITE	250,00
	400	ENTRETIEN - REPARATIONS R	900,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES / BAT 4 - 6 JUGAN :	1 150,00
11		CHARGES / BAT 5 - 8 JUGAN	
	110	ELECTRICITE	250,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES / BAT 5 - 8 JUGAN :	250,00
91		CONSOMMATION D'EAU	
	100	EAU	9 000,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION D'EAU :	9 000,00

Clé	Nature	Libellé	Montant
		Montant total du budget :	46 000,00

SARL SAINT PIERRE
3 Rue de l'Ecole de Médecine
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 66 15 01 (SYNDIC)

Immeuble 03.01070: SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

Etat financier au 31/12/2022

ANNEXE N°1

Editée le 12/06/2023

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE							
Trésorerie		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
		2215.53	2215.61			8713.94	10813.78
		75626.12	93389.09			58231.44	69377.40
						15520.71	3139.87
502	Autre compte			105	Fonds de travaux		
512	Banques (1)			12	Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles		
				121	Travaux décidés par l'assemblée générale		
Trésorerie disponible total I		77841.65	95604.70	Total I		82466.09	83331.05
II - CREANCES				DETTES			
40 Fournisseurs 45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2) Répartition des charges exercice clos Répartition des travaux réalisés exercice clos Total II		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	40 Fournisseurs 408 Factures non parvenues 45 Copropriétaires - excédents versés (2) Répartition des charges exercice clos 472 Compte en attente d'imputation créditeur Total II		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
		2.16	2978.54			1517.51	8038.68
		12194.54	14347.94			6753.66	6753.66
		5996.45				4709.54	6064.59
			1248.25				8915.96
				588.00	1075.49		
</							

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

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

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

Immeuble: 03.01070
SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

ANNEXE N°2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024		Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024
60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions copropriétaires	42000.00	41995.00	41995.00	46195.00	46000.00
601 Eau (compteur général)	8882.28	7900.00	7813.64	9000.00	9000.00	706-1 Provision délégation au CS Art.21-1					
602 Electricité	1288.30	1400.00	1305.85	1500.00	1500.00	711 Subventions sur frais de fonctionnement					
603 Chauffage, énergie et combustible						713 Indemnités d'assurances					
60x Autres	200.00		222.30	100.00	100.00	714 Produits divers	207.90				
61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux	11505.24	12100.00	11697.20	11700.00	11700.00						
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance	3996.16	2650.00	3211.00	3150.00	3150.00						
615 Entretien et petites réparations	9090.70	5500.00	979.51	8250.00	7720.00						
616 Primes d'assurance	5343.75	5200.00	1240.20	5400.00	5400.00						
62 Frais d'administration											
621 Rémunération du syndic sur gestion copropriété	7800.00	7145.00	6385.66	6995.00	7330.00						
622 Autres honoraires de syndic			120.00								
62x Autres (autres que 621 et 622)											
63 Impôts et taxes											
64 Frais de personnel											
65 Montant spécifique alloué au CS Article 21-1											
66 Charges financières et agios	97.92	100.00	103.68	100.00	100.00						
Sous-total	48204.35	41995.00	33079.04	46195.00	46000.00	Sous-total	42207.90	41995.00	41995.00	46195.00	46000.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)			8915.96			Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)	5996.45				
Total I	48204.35	41995.00	41995.00	46195.00	46000.00	Total I	48204.35	41995.00	41995.00	46195.00	46000.00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
661 Remboursement d'annuités d'emprunt						702 Provisions sur travaux du I de l'art. 14-2 et opérations exceptionnelles		15151.09	15151.08		
671 à 673 Travaux		15151.09	16399.33			703 Avances versées par les copropriétaires					
674 Travaux délégués au CS Article 21-1						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						705 Affectation du fonds de travaux					
						706-2 Provision délégation au CS Art.21-1					
678 Charges exceptionnelles						Autres produits					
68 Dépréciations sur créances douteuses						711 Subventions sur travaux					
						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels					
						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)			1248.25		
Total II		15151.09	16399.33			Total II		15151.09	16399.33		

Immeuble: 03.01070
SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

Compte de gestion pour opérations courantes
de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et
budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N°3

Page: 1 / 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024
01 CHARGES GENERALES					
606 Fournitures	130.00		189.40		
-FOURNITURES RECUPERABLES	130.00		189.40		
611 Nettoyage des locaux	11505.24	12100.00	11697.20	11700.00	11700.00
-ENTREPRISE NETTOYAGE	11505.24	12100.00	11697.20	11700.00	11700.00
614 Contrats de maintenance	1804.76	1350.00	2153.25	1900.00	1900.00
-CONTRAT ESPACES VERTS	900.00	350.00	900.00	950.00	950.00
-CONTRAT COMPTEURS EF	89.20			100.00	100.00
-CONTRAT V.M.C			505.65		
-CONTRAT EXTINCTEURS	272.18	450.00	177.05	300.00	300.00
-CONTRAT V/O			242.49		
-DESINFECTION	543.38	550.00	328.06	550.00	550.00
615 Entretien et petites réparations	5665.25	2900.00	565.91	4850.00	4320.00
-ENTRETIEN - REPARATIONS NR	949.55			1000.00	1000.00
-ENTRETIEN - REPARATIONS R	368.50	1200.00	566.00	350.00	350.00
-TRAVAUX URGENT	4347.20	1700.00		3500.00	2970.00
-ROMPUS			-0.09		
616 Primes d'assurances	5343.75	5200.00	1240.20	5400.00	5400.00
-ASSURANCE MRH	5343.75	5200.00	1240.20	5400.00	5400.00
6211 Rémunération du syndic	7800.00	6995.00	6385.66	6995.00	7330.00
-HONORAIRES SYNDIC	7800.00	6995.00	6385.66	6995.00	7330.00
6212 Débours		150.00			
-FRAIS LOCATION SALLE		150.00			
622 Autres honoraires du syndic			120.00		
-VACATIONS DIVERSES			120.00		
662 Autres charges financières et agios	97.92	100.00	103.68	100.00	100.00
-FRAIS BANCAIRES	97.92	100.00	103.68	100.00	100.00
714 Produits divers (Dont intérêts légaux)	-207.90				
-PRODUITS DIVERS	-207.90				
NET CHARGES GENERALES	32139.02	28795.00	22455.30	30945.00	30750.00
03 UNITAIRE APPARTEMENT					
614 Contrats de maintenance	2162.11	1300.00	807.68	1200.00	1200.00
-CONTRAT COMPTEURS EF	2162.11	1300.00	807.68	1200.00	1200.00
UNITAIRE APPARTEMENT	2162.11	1300.00	807.68	1200.00	1200.00
07 CHARGES / BAT 1 - 29 LAKANAL					
602 Electricité	415.03	400.00	385.45	500.00	500.00
-ELECTRICITE	415.03	400.00	385.45	500.00	500.00
606 Fournitures	70.00			100.00	100.00
-FOURNITURES RECUPERABLES	70.00			100.00	100.00
614 Contrats de maintenance			170.07		
-CONTRAT SURPRESSEUR			170.07		
615 Entretien et petites réparations	1094.00	800.00		1000.00	1000.00
-ENTRETIEN - REPARATIONS R	1094.00	800.00		1000.00	1000.00
CHARGES / BAT 1 - 29 LAKANAL	1579.03	1200.00	555.52	1600.00	1600.00
08 CHARGES / BAT 2 - 29 BIS LAK					
602 Electricité	220.56	250.00	225.04	250.00	250.00
-ELECTRICITE	220.56	250.00	225.04	250.00	250.00
615 Entretien et petites réparations		1000.00	213.60		
-ENTRETIEN - REPARATIONS R			213.60		
-TRAVAUX URGENT		1000.00			
CHARGES / BAT 2 - 29 BIS LAK	220.56	1250.00	438.64	250.00	250.00
09 CHARGES / BAT 3 - 29 TER LAK					
602 Electricité	223.98	250.00	233.35	250.00	250.00
-ELECTRICITE	223.98	250.00	233.35	250.00	250.00
614 Contrats de maintenance	29.29			50.00	50.00
-CONTRAT EXTINCTEURS	29.29			50.00	50.00
615 Entretien et petites réparations	1475.10	800.00		1500.00	1500.00
-ENTRETIEN - REPARATIONS R	541.20			500.00	500.00
-TRAVAUX NON RECUPERABLES		800.00			
-TRAVAUX URGENT	933.90			1000.00	1000.00
CHARGES / BAT 3 - 29 TER LAK	1728.37	1050.00	233.35	1800.00	1800.00
10 CHARGES / BAT 4 - 6 JUGAN					
602 Electricité	211.36	250.00	234.92	250.00	250.00
-ELECTRICITE	211.36	250.00	234.92	250.00	250.00
615 Entretien et petites réparations	856.35			900.00	900.00
-ENTRETIEN - REPARATIONS R	856.35			900.00	900.00
CHARGES / BAT 4 - 6 JUGAN	1067.71	250.00	234.92	1150.00	1150.00
11 CHARGES / BAT 5 - 8 JUGAN					

Immeuble: 03.01070
SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

Compte de gestion pour opérations courantes
de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et
budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N°3

Page: 2 / 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel
		Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023
602	Electricité	217.37	250.00	227.09	250.00
	-ELECTRICITE	217.37	250.00	227.09	250.00
606	Fournitures			32.90	
	-FOURNITURES RECUPERABLES			32.90	
614	Contrats de maintenance			80.00	
	-INTERPHONE-PARLOPHONE			80.00	
615	Entretien et petites réparations			200.00	
	-ENTRETIEN - REPARATIONS R			200.00	
	CHARGES / BAT 5 - 8 JUGAN	217.37	250.00	539.99	250.00
91	CONSOMMATION D'EAU				
601	Eau	8882.28	7900.00	7813.64	9000.00
	-EAU	8882.28	7900.00	7813.64	9000.00
	CONSOMMATION D'EAU	8882.28	7900.00	7813.64	9000.00
TOTAL CHARGES NETTES		47996.45	41995.00	33079.04	46195.00
Provisions copropriétaires		42000.00		41995.00	
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)		-5996.45		8915.96	

Edité le 12/06/2023

SARL SAINT PIERRE
3 Rue de l'Ecole de Médecine
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 66 15 01 (SYNDIC)

Immeuble: 03.01070
SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2
et
opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel
de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe 4

Page: 1 / 2

TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	Exercice clos dépenses votées 2022	Exercice clos réalisé à approuver		
		Dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus affectation du fonds de travaux	Solde (1)
0006 FENETRE BAT 5 - EXIG 1ER (voté le 01/01/2015)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	2499.98	0.01		
CHARGES GENERALES	2499.98	0.01	2499.98	2499.97
TOTAL 0006 FENETRE BAT 5 - EXIG 1ER	2499.98	0.01	2499.98	2499.97
0007 ACTUALISATION REG. COPRO (voté le 01/01/2015)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	2000.25	0.01		
CHARGES GENERALES	2000.25	0.01	2000.25	2000.24
TOTAL 0007 ACTUALISATION REG. COPRO	2000.25	0.01	2000.25	2000.24
0009 REFECTON COLONNE GAZ EXI (voté le 01/01/2015)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	299.78	0.01		
CHARGES GENERALES	299.78	0.01	299.78	299.77
TOTAL 0009 REFECTON COLONNE GAZ EXI	299.78	0.01	299.78	299.77
0016 PROVISION EVACUATION ENCO (voté le 01/07/2015)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	500.30	0.01		
CHARGES GENERALES	500.30	0.01	500.30	500.29
TOTAL 0016 PROVISION EVACUATION ENCO	500.30	0.01	500.30	500.29
0017 REPRISE BORDURE TROTTOIR (voté le 01/06/2016)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale		0.01		
17 0115 REPRISE BORDURE TROTTOIR 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	500.30			
0115 REPRISE BORDURE TROTTOIR	500.30	0.01	500.30	500.29
TOTAL 0017 REPRISE BORDURE TROTTOIR	500.30	0.01	500.30	500.29
0018 CHANGEMENT CHASSIS FIXE (voté le 01/06/2016)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale		0.01		
19 0116 CHANGEMENT CHASSIS FIXE 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	799.98			
0116 CHANGEMENT CHASSIS FIXE	799.98	0.01	799.98	799.97
TOTAL 0018 CHANGEMENT CHASSIS FIXE	799.98	0.01	799.98	799.97
0021 ELAGAGE IF (voté le 26/06/2017)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale		0.02		
21 0118 ELAGAGE IF 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	400.25			
0118 ELAGAGE IF	400.25	0.02	400.25	400.23
TOTAL 0021 ELAGAGE IF	400.25	0.02	400.25	400.23
0024 Mission Etude Ravalement Façade (voté le 22/09/2020)				
01 CHARGES GENERALES 671 Travaux décidés par l'assemblée générale	1740.00	1860.00		
CHARGES GENERALES	1740.00	1860.00	1740.00	-120.00

6Nisation TIMCI PCA T4:04-93-88-50-52

SARL SAINT PIERRE
3 Rue de l'Ecole de Médecine
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 66 15 01 (SYNDIC)

Réalisation TIMCI PCA Tel:04-93-88-50-52

ANNEXE N°5

Page: 1 / 1

Edité Le 12/06/2023
 SARL SAINT PIERRE
 3 Rue de l'Ecole de Médecine
 34000 MONTPELLIER
 Tél. : 04 67 66 15 01 (SYNDIC)

Situation des copropriétaires

0301070 - SDC JUGAN / LAKANAL
29/29BIS/29TER RUE LAKANAL
6/8 RUE JUGAN
34000 MONTPELLIER

31/12/2022

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00002	BRU DAVID	148.38	
00003	SICARD	755.10	
00005	LAMBERT		265.36
00007	GAYSSOT/ SAS		213.05
00009	PSYCHOMOT MARTINEAU		218.11
00011	M GUERIN		213.02
00013	L.D.S	339.79	
00014	IMMOTS	122.13	
00015	CHAMBRADE/MENEGUZ	537.38	
00538	S.C.I. AVALIA	755.08	
00632	M BALDASSINI Philippe		271.63
01088	Mme BLANC Dominique	168.23	
01114	Mlle ou Mr BODROS/CHABERT ORIA	185.77	
01258	M ou Mme SOLER FRANCOIS	157.06	
01338	M BRIDEL OLIVIER CLAUDE	15.03	
01479	S.C.I. C.A.M.M	85.91	
01760	M ou Mme CHANTREL FRANCOIS-XAVIER	173.78	
02299	S.C.I. CONNECTIQUE IMMOBILIER		330.23
02982	Mlle ou Mr DOROUMIAN BROUSSEAU		440.22
03246	M. EFFENBERGER		2.87
03356	M FABRE Aimé	1546.39	
03357	Mme FABRE PASCALE	149.78	
03536	M FIOL Etienne	1960.74	
03673	M FRAYSSE Julien	3650.25	
04104	Mlle ou Mr GLASZMANN-DHONT JEAN CHRISTOP		16.54
05291	Mme LADOUX Christiane	233.69	
05508	Mme LAUX - AUGÉ		520.14
05997	S.A.R.L. LOGIS DE SEPTIMANIE	169.66	
06376	MARTI Catherine	188.13	
06625	M ou Mme MEYNIER Pierre		200.61
06882	M MORTIER FREDERIC		266.20
07314	M PASCAL Christian	124.24	
07465	M ou Mme PERS Yves - Marie		232.67
07547	Mme PIERRON LAETITIA	499.49	
07578	Mme PINCEMIN Elisabeth		223.48
07580	Mme PINTO Danielle		386.46
07622	M PLANTE Paul		756.37
07718	Mlle PONS Magalie	721.62	
08145	Mlle RIBES Christianne	403.68	

Compte	Libellé	Débit	Crédit
08283	Mme ROGIER Jeanine Klifa	22.85	
08428	M ou Mme ROULLET	216.95	
08480	Mme ROZE Bernadette		190.59
08555	S.C.I. ST CHISTOPHE - SERVEAU Alain		286.84
08574	Mlle SALA ISOIRD Caroline	566.62	
08575	M SALAGER Roch		174.53
08586	Mme LINON AURELIE	322.88	
08587	Société SANYAS JUGAN		193.16
08766	Mme SELLOUMI Dahbia	15.33	
09023	M ou Mme SOUMEILLANT ROLAND JOSEPH	30.89	
09313	M ou Mme TESSIER Bernard		245.60
09395	M ou Mme TORRES Marie-Therese		31.87
09587	Mme VALDEYRON Janine	81.11	
09588	Mme VALLENT née PINEAU CATHERINE		164.33
09593	Mme VANOVERSCHELDE Juliette		22.37
09694	Mme BRU Daniele		198.34
	Totaux	14347.94	6064.59
	Solde débiteur	8283.35	



SDC 29 Bis rue Lakanal
 AGENCE SAINT PIERRE
 3 rue de L'Ecoles de Medecine

34000 Montpellier

CHANTIER

SDC 29 Bis rue Lakanal

34000 Montpellier

Devis N°

DE2985

Date

20/02/2023

Page

1/1

Désignation	Quantité	Prix Uni. HT	Montant HT
CAGE D'ESCALIER DU RDC AU DERNIER ÉTAGE			
Plafond:			
Préparation du support			
2 couches finition mat	52,000	15,00	780,00
Murs:			
Préparation du support			
2 couches finition velours	161,000	15,00	2 415,00
Plu valu pour préparation supérieur à 25%	1,000	180,00	180,00
Porte gaine technique 1 face:			
Ponçage grain 120 , 2 couches finition satin	10,000	28,00	280,00
Garde corps :			
Ponçage grain 120 , 2 couches finition satin	15,000	38,00	570,00
Porte d'entrée 1 face intérieur :			
Ponçage grain 120 , 2 couches finition satin Offert	1,000		
Protection de l'ensemble			
Teinte au choix à définir			

Code	Base HT	Taux TVA	Montant TVA
4	4 225,00	10,00	422,50

Total HT	4 225,00
Net HT	4 225,00
Total TVA	422,50
Total TTC	4 647,50
NET A PAYER	4 647,50

SAS DECORS PEINTURE GARD
 384 Chemin du Moulin de Carrière
 ZAC de l'Oreille
 30250 AUBAIS
 Tél. : 04.66.77.03.06
 decorspeinturegard@orange.fr



SAS au capital de 8000 € - SIRET 81363156100012 - RCS NIMES - Code NAF 4334Z FR 81813631561



SERS

Peintures et Revêtements
de Sois depuis 1963

223 av. de Sainte-Croix de Quintillargues - 34820 ASSAS - contact@entreprise-sers.fr

www.entreprise-sers.fr

04.67.20.17.38

Assas, le 02.03.2023

Nos réf. ASP.D.03.23

Objet : RENOVATION CAGE ESCALIER - 29BIS RUE LAKANAL

AGENCE SAINT PIERRE
3 RUE ECOLE DE MEDECINE
34000 MONTPELLIER

04.67.66.15.01

technique@agencesaintpierre.fr

DEVIS

Désignation		Qté	P.U.H.T.	Total H.T.
CAGE D ESCALIER				
<u>Plafonds et sous-faces :</u>				
Préparations et application de deux couches de peinture acrylmate	M²	56	16,50 €	924,00 €
<u>Murs :</u>				
Grattage, 1 couche d'impression glycéro et 2 couches d'enduit garnissant	M²	170	18,50 €	3 145,00 €
Application de deux couches de peinture acrylvelours (teinte à déf)	M²	170	18,50 €	3 145,00 €
<u>Plinthes (goutelette conservée)</u>				
Préparations et application de deux couches de peinture (teinte à définir)	M²	35	18,50 €	647,50 €
<u>Boîtes aux lettres</u>				
Brossage et application de deux couches de laque satinée (fer)	FFT	1	495,00 €	495,00 €
<u>Rambarde</u>				
Brossage et application de deux couches de laque satinée (fer)	FFT	1	695,00 €	695,00 €
<u>Porte vitrée RDC</u>				
Ponçage et application de deux couches de laque satinée (boiseries)	FFT	1	195,00 €	195,00 €
Société par Actions Simplifiées au capital de 25 000 €				
APE : 454 J - N° TVA FR 78 392 783 577 000 35				
RCS de Montpellier – SIREN 392 783 577 00035				
Devis à retourner dûment daté et signé avec la Mention				
Bon pour accord - Valable 1 mois				
TOTAL H.T.				9 246,50 €
T.V.A.			10,00%	910,56 €
TOTAL T.T.C.				10 157,06 €

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

Mandat n° :

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante 29, 29 bis, 29 ter, rue Lakanal, 6, 8, rue Jugan 34000 MONTPELLIER

numéro d'immatriculation AE5-015-516

Représenté pour le présent contrat par M/Mme (Rayer la mention inutile)

(nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le

auprès de

ET

D'AUTRE PART :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 26/06/2023

☐ Personne morale

La société Sarl AA Saint Pierre, administrateurs de biens-syndic de copropriété

Ayant son siège social au 3 Rue Ecole de Médecine, 34000 Montpellier représentée par M De Champeaux en qualité de Directeur d'Agence immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 820 8825 317

RCS .

Titulaire de la carte professionnelle mention Transaction sur Immeuble et fonds de commerce, Gestion Immobilière, Syndic de copropriété n° 3402 2016 000 015 407, délivrée le 23/12/2019 par la CCI de Montpellier

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 03/06/2015 auprès de COVEA RISKS

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 12/05/2015 auprès de la SOCAF, dont l'adresse est 26 avenue de Suffren – 75015 PARIS

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

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

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

~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~

SARL AASAIN PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. MISSIONS

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

2. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 24 Mois
Il prendra effet le 12/07/2023 et prendra fin le 11/07/2025.
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

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

SARL AASAINP PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.
La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. NOUVELLE DÉSIGNATION DU SYNDIC

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

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

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

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

6. FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ ET TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL¹⁴

6.1. LA FICHE SYNTHÉTIQUE DE 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 € 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 € 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

¹⁴ 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.

SARL AASAIN PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(c) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

suit :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;

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

Accueil physique :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;

Accueil téléphonique :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h ;

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 impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure, ~~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 :

SARL AASAIN PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

- 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 1 heure à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 12 heures et 14 heures 17 heures, par

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

7.1.3. PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ÊTRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DÉCISION DES PARTIES

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.) :

- ~~la préparation, convocation et tenue de 0 assemblée générale autres que l'assemblée générale annuelle de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 12 heures et 14 heures à 17 heures.~~
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9. heures à 12 heures et 14 heures à 17 heures

7.1.4. PRESTATIONS QUI PEUVENT ÊTRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

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

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés²⁶ ;
- 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 6108.33 € hors taxes, soit 7330.00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance.

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

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

²⁵ (supprimé)

²⁶ En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel

d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

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

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU À RÉMUNÉRATION COMPLÉMENTAIRE

7.2.1. MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

La rémunération due au 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 : 100€/ heure hors taxes, soit 120 €/heure 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 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 12 heures et 14 heures à 17 heures.	Le cas échéant, une 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	Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (<i>ayer les mentions inutiles</i>), par rapport à	Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1

SARL AASAIN PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(c) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1

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)	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>

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	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
La prise de mesures conservatoires	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
L'assistance aux mesures d'expertise	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>

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

- 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

SARL AASAINP PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317

Représenté(c) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniment de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

- création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

7.2.6. PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (HORS FRAIS DE RECouvreMENT VISÉS AU POINT 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	26 ,40 €
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	120 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	120 €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	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>
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	<i>Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1</i>

SARL AASAINP PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric
Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019
Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniement de fonds 110 000 Euros
Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

contrat	
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	Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	120 € TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	72 €

8. DÉFRAIEMENT ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

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

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

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

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE Exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	35 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	30 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	120 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	120 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	120 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	120 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	240 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	120 € TTC

SARL AASAINTE PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

	Établissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'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	380 € TTC (voir décret du 21.02.20)
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	150,48 € TTC
	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	30 € 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 des diagnostics techniques ;	30 € 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 ;	72 TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	12 €TTC
	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Selon devis
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)		Tarif horaire Voir Modalité de rémunération 7.2.1

SARL AASAINTE PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

10. COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante :

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 : 3 Rue Ecole de Médecine, 34000 Montpellier

Pour le syndicat :

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat

Le syndic

SARL AASAIN PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manieiment de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

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) Établissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Élaboration 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) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Établissement du budget prévisionnel, en

SARL AASAINP PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(c) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manieiment de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

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

SARL AASAIN PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

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

SARL AASAINST PIERRE

Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER

RCS N° 820 885 317

Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric

Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019

Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans manquement de fonds 110 000 Euros

Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy

		communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, 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.	

SARL AASAINST PIERRE
Adresse : 3 RUE ECOLE DE MEDECINE 34000 MONTPELLIER
RCS N° 820 885 317
Représenté(e) par Mr De CHAMPEAUX Éric
Cartes Professionnelles : 3402 2016 000 015 407, délivrées par la CCI de Montpellier, le 23/12/2019
Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS
Garantie : Gestion 150 000 Euros – Syndic : 1 950 000 Euros - Transaction sans maniement de fonds 110 000 Euros
Médiation : Vivons mieux ensemble 465 av de la Libération, 54 000 Nancy