

➤ Convocation à l'Assemblée générale ordinaire ◀

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le :

Mardi 14 Avril 2020 à 14 H 30

**SALLE DE REUNION N 3
ACCESSIBLE PAR LE N 35
RUE DU REGIMENT DE BIGORRE
65000 TARBES**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour joint.

Les résolutions **5-6-11** nécessitent la majorité de l'article 25-1 de la loi.

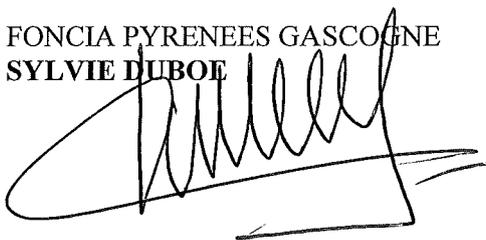
Les résolutions **7** nécessitent la majorité de l'article 25 de la loi.

En conséquence, **il est important que tous les copropriétaires soient présents** ou représentés. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée Générale pourrait être tenue, mais génératrice de frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Si vous ne pouvez être présent à l'Assemblée Générale, **il vous est possible de vous y faire représenter à l'aide du pouvoir joint**. Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Veillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

FONCIA PYRENEES GASCOGNE
SYLVIE DUBOE



Nota : TVA

Par application du décret n°2006-1002 du 10 août 2006, de l'instruction fiscale du 8 décembre 2006 et de la loi de finance n°2012-1510 du 29 décembre 2012, précisant les conditions d'application de la TVA à taux réduit, notamment pour les travaux sur les parties communes des immeubles affectés à plus de 50% à l'habitation, le syndic est tenu de solliciter chaque copropriétaire, annuellement et au plus tard à l'assemblée générale, pour connaître l'affectation réelle de ses lots.

Il est donc demandé à tous les copropriétaires d'adresser au syndic, dûment complétée, l'attestation individuelle jointe à la présente convocation ou de la lui remettre au plus tard le jour de l'assemblée générale.

Le retour de l'attestation est essentiel, car la TVA au taux réduit ne peut bénéficier qu'aux seuls copropriétaires que FONCIA aura dénombré comme ayant attesté que leur bien est à usage d'habitation.

LISTE DES MAJORITES

■ ARTICLE 24 :

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (hors abstentions).

■ ARTICLE 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

■ ARTICLE 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est :

Egal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

■ ARTICLE 26 :

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
1. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

*Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.
1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
2 - totalisant au moins 6.667 voix*

■ ARTICLE 26 - AVANT DERNIER ALINEA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
5. **DESIGNATION DU SYNDIC CABINET FONCIA**
6. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 6.1 **Candidature de Monsieur GOMEZ DE FRANCISCO ALFONSO**
 - 6.2 **Candidature de Monsieur ou Madame PERRIN ANDRE ET FRANCOISE**
7. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
8. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
10. **DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS**
11. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
12. **OPTION 24/7**
13. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) président(e) de séance.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) scrutateur(trice).

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

MME SYLVIE DUBOE, représentant le cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE, est élue secrétaire.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2019 au 31/12/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

5. DESIGNATION DU SYNDIC CABINET FONCIA

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA PYRENEES GASCOGNE, dont le siège social est 5 RUE DES TIREDOUS CS 27576 64000 PAU en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 14/04/2020 jusqu'au 13/04/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA PYRENEES GASCOGNE 33 AV DU REGIMENT DE BIGORRE 65000 TARBES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

6.1 Candidature de Monsieur GOMEZ DE FRANCISCO ALFONSO
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

6.2 Candidature de Monsieur ou Madame PERRIN ANDRE ET FRANCOISE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

A ce jour le montant est de **1 000 euros**

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020
Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de **6 600 euros**.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **6 053 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

10. DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS
Majorité nécessaire : Unanimité

Préambule :

Lorsqu'un immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat des copropriétaires, à l'unanimité, peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de déroger à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de ne pas constituer le fonds de travaux.

11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

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 de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 à% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

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

12. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence FONCIA vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence FONCIA est fermée, hormis les midis, soit :
 - de 18h00 à 09h00 en semaine,
 - de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.
- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.
- l'affichage du numéro de l'assistance FONCIA 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Projet de résolution :

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 79.20 euros TTC par an, soit 9.90 euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

13. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Projet de résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 0,92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
TRESORERIE	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5120 FONDS DISPONIBLES EN BANQUE (1)	2 888,74	1 288,63	1031 AVANCES DE TRESORERIE	1 092,00	1 092,00
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	2 888,74	1 288,63	<i>Total I</i>	1 092,00	1 092,00
II - CREANCES					
DETTE	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR (2)	23.33	140.02	4010 FACTURES PARVENUES	624.75	523.94
4621 CREDITEURS - HONORAIRES	0.07	498.59	4080 FACTURES NON PARVENUES	83.16	85.24
4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	541.59	0.02	4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	1 653.82	771.35
4860 CHARGES PAYEES D'AVANCE		545.27			
<i>Total II</i>	564.99	1 183.90	<i>Total II</i>	2 361.73	1 380.53
Total général I) + (II)	3 453.73	2 472.53	Total général I) + (II)	3 453.73	2 472.53
Emprunts : montant restant dû				/	/

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

(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes					Pour approbation des comptes				
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisés, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisés, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
601 EAU	667.91	1 000.00	1 032.84	1 300.00	1 326.00	6 554.00	6 000.00	5 999.99	6 000.00	6 053.00
602 ELECTRICITE	139.83	150.00	145.61	150.00	153.00					
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	997.92	1 050.00	1 022.88	1 000.00	1 030.00					
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	260.85	280.00	263.23	280.00	283.00					
615 ENTRETIEN -PETITES REPARATIONS	286.11	910.00	354.53	650.00	650.00					
616 PRIMES D'ASSURANCES	529.57	588.00	541.59	580.00	580.00					
6211 REMUNERATIONS DU SYNDIC	1 883.00	1 883.00	1 883.00	1 940.00	1 931.00					
6212 DEBOURS	0.01		0.07							
6213 FRAIS POSTAUX	44.13	89.00	91.26	50.00	50.00					
6222 PARTICULIERES	1.92		5.52							
623 DES TIERS			84.00							
662 AUTRES CHGES FINANCIERES-AGIOS	49.00	50.00	49.00	50.00	50.00					
Sous total	4 860.25	6 000.00	5 473.53	6 000.00	6 053.00	6 554.00	6 000.00	5 999.99	6 000.00	6 053.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	1 693.75		526.46							
Total I	6 554.00	6 000.00	5 999.99	6 000.00	6 053.00	6 554.00	6 000.00	5 999.99	6 000.00	6 053.00
						Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)				
						Total I				

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES									
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES									
Sous total									
Solde (excédent)									
Total II									

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2019 au 31/12/2019
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2021 au 31/12/2021

65000 TARBES

Page 1 sur 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
001 CHARGES GENERALES						
001 DEPENSES GENERALES						
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	135.54	150.00	135.54	150.00	150.00	150.00
120 CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	997.92	1 050.00	1 022.88	1 000.00	1 030.00	1 030.00
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	529.57	588.00	541.59	580.00	580.00	580.00
200 ENTRETIEN	286.11	200.00				
250 ENTRETIEN R			62.70			
302 ELECTRICITE	139.83	150.00	145.61	150.00	153.00	153.00
400 TRAVAUX ENTRETIEN		710.00	291.83	650.00	650.00	650.00
700 HONORAIRES	1 883.00	1 883.00	1 883.00	1 940.00	1 931.00	1 931.00
705 FRAIS D'ACHEMINEMENT	1.92		5.52			
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	44.13	89.00	91.26	50.00	50.00	50.00
761 FRAIS BANCAIRES	49.00	50.00	49.00	50.00	50.00	50.00
802 HONORAIRES CONSEILS EXPERTS						
899 ECART DE REPARTITION DEBITEUR	0.01		0.07			
sous total :	4 067.03	4 870.00	4 313.00	4 570.00	4 594.00	4 594.00
total :	4 067.03	4 870.00	4 313.00	4 570.00	4 594.00	4 594.00
790 ENTRETIEN COMPTEUR						
060 DEPENSES ENTRETIEN COMPTEUR						
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	125.31	130.00	127.69	130.00	133.00	133.00
sous total :	125.31	130.00	127.69	130.00	133.00	133.00
total :	125.31	130.00	127.69	130.00	133.00	133.00
800 EAU						
061 DEPENSES GENERALES EAU						
301 EAU	-138.26	1 000.00	77.01	1 300.00	1 326.00	1 326.00
sous total :	-138.26	1 000.00	77.01	1 300.00	1 326.00	1 326.00
total :	-138.26	1 000.00	77.01	1 300.00	1 326.00	1 326.00
810 EAU FROIDE						
062 DEPENSES RELEVÉ EAU FROIDE						
301 EAU	806.17		955.83			
sous total :	806.17		955.83			
total :	806.17		955.83			

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2019 au 31/12/2019
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2021 au 31/12/2021

65000 TARBES

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
TOTAL CHARGES NETTES	4 860,25	6 000,00	5 473,53	6 000,00	6 053,00
Provisions copropriétaires	6 554,00		5 999,99		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affectés(a) aux copropriétaires)	1 693,75		526,46		

Liste des copropriétaires débiteurs/crédeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

copropriétaires débiteurs		copropriétaires crédeurs	
90	LACRABERE JF /DELPHINE	79.41	
91	STRAPAZZON RICHARD	60.61	
			93 GOMEZ DE FRANCISCO ALFONSO 7.25
			95 LACRABERE JF /DELPHINE 229.17
			94 LUBY YANNICK 168.37
			40 PERRIN ANDRE ET FRANCOISE 106.35
			92 RIVIERE PASCAL 73.07
			70 VAUNAT JACQUES 187.14
		Cumul:	771.35
		Solde des copropriétaires :	631.33

GESTION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

TRAVAILLER EN TOUTE TRANSPARENCE, C'EST ESSENTIEL.

Compte-rendu de gestion annuel

EXERCICE 2019

Immeuble

SDC 16 RUE DU MARTINET

16 RUE DU MARTINET 65000 TARBES

Conseil syndical

M. GOMEZ DE FRANCISCO

M/ME PERRIN

Vos interlocuteurs FONCIA

SYLVIE DUBOE

GESTIONNAIRE DE CLIENTELE

Tél. 05.62.34.88.27

duboe445@foncia.fr

STEPHANIE BRUGGMANN

Comptable

Tél. : 05.59.27.92.92

stephanie.bruggmann@foncia.fr



L'immobilier clair, net et précis

Chère Madame, cher Monsieur,

Conformément à l'engagement FONCIA, nous avons le plaisir de vous adresser un compte-rendu portant sur la gestion de la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 au de votre copropriété.

1. COMPTES DU SYNDICAT

Comme chaque année, nous avons rencontré le conseil syndical pour lui présenter les comptes de la copropriété et lui permettre d'assurer sa mission de contrôle.

a. Situation financière

La copropriété présente une trésorerie créditrice de 1288.63 €.

b. Dépenses de l'exercice

Les dépenses se sont élevées à 5473.53 € pour un budget voté de 6000.00 €, soit un excédent budgétaire de 526.47 €, représentant un écart de -8.77 % par rapport aux estimations. Elles ont représenté un écart de +12.62 % par rapport à l'exercice précédent.

c. Adaptation du budget opérations courantes de l'exercice 2020 et vote du budget de l'exercice 2021

L'assemblée générale du 09/04/2019 a voté un budget de 6000.00 € pour l'exercice 2020. Nous proposerons à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 14/04/2020 une adaptation de ce budget pour pouvoir faire repeindre la porte d'entrée en fonction des devis que nous aurons reçus.

2. LES DOSSIERS SINISTRES

Nous n'avons pas ouvert de dossiers sinistres dans le cadre de la police multirisque immeuble.

3. LES PROCEDURES

a. Recouvrement de charges

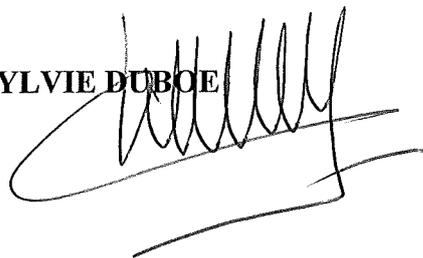
L'ensemble des copropriétaires étant régulier dans le paiement de leurs charges, nous n'avons pas lancés de procédures.

4. PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordre du jour de l'AG traite des questions habituelles.

Nous vous prions de croire, Chère Madame, cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

SYLVIE DUBOE





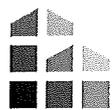
Le saviez-vous ?

Les règles changent en matière d'assurance immeuble : que faire si vous êtes victime d'un dégât des eaux dans votre appartement depuis le 1^{er} juin 2018 ?

La convention IRSI a pour but de rendre un meilleur service à l'assuré. Que vous soyez propriétaire, occupant ou non, 3 étapes à suivre :

- 1) Appelez votre assurance pour déclarer le sinistre ou demander à votre locataire d'appeler son assurance, même si la fuite ne semble pas venir de chez vous
- 2) Votre assureur mandatera un plombier. En cas d'urgence ou si vous ne parvenez pas à joindre votre assureur, vous pouvez également contacter le syndic afin qu'il vous communique les coordonnées du plombier qui intervient habituellement dans l'immeuble.
- 3) Vous remplissez votre constat amiable – Retrouvez un exemplaire sur votre espace Myfoncia !

Votre assureur s'occupe du reste : recherche de fuite prise en charge, intervention ou non d'un expert, règlement du sinistre, recours éventuels.



Contrat de syndic

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

Référence immeuble : 173

N° de mandat :

ENTRE LES SOUSSIGNEES PARTIES

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SDC 16 RUE DU MARTINET sis à l'adresse suivante 16 RUE DU MARTINET 65000 TARBES

Numéro d'immatriculation AA8790982

Représenté pour le présent contrat par M/Mme

agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 avril 2020

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 1 janvier 2015 auprès de ASSURIMO .

ET

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 14 avril 2020,

(Personne physique)

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

(Personne morale)

la société Foncia Centre de l'Immobilier - Boussard - Société par Actions Simplifiées au capital de 160 000 E, ayant son siège social à l'adresse suivante 5 rue des Tiredous 64000 Pau, représentée par Stéphane PAINI en qualité de représentant légal, et aux fins des présentes par Foncia Centre de l'Immobilier 33 avenue du Régiment de Bigorre 65000 Tarbes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PAU, sous le numéro 722 780 657 RC, titulaire de la carte professionnelle n°G CPI 6501 2017 000 023 080, délivrée le 14 décembre 2017 par la CCI de PAU, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N°114239964 souscrit le 1 janvier 2008 auprès de MMA ENTREPRISE, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1 janvier 2016 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS.

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)..... Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation; Ayant son siège à l'adresse suivante Représenté(e) par M/Mme (nom de famille, prénom), en qualité de~~

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

1. MISSIONS

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

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 35 mois et 30 jour(s) (1). Il prendra effet le 14/04/2020 et prendra fin le 13/04/2023 (2). Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. REVOCATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic peut être révoqué par 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 révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. DEMISSION DU SYNDIC

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4)

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par mail ou courrier simple. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

le samedi : sur rendez vous (uniquement pour la location et la transaction)

sauf jours fériés.

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 mentionnés ci-dessus (accueil physique et/ou téléphonique effectif).

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en

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

7.1. LE FORFAIT

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport ~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~hors la présence du conseil syndical~~.

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 :

du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

le samedi : sur rendez vous (uniquement pour la location et la transaction)

sauf jours fériés,

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 ~~assemblée(s)~~ générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de , à l'intérieur d'une plage horaire allant
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 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'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 1 600,00 € hors taxes, soit 1 920,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / à terme échu
- suivant la périodicité suivante : mensuellement

Elle est révisée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des indices, suivant la formule : $H = Ha \times (I/Ia)$

- H = Montant révisé des honoraires
- Ha = Montant antérieur des honoraires
- I = Indice Insee du coût du travail -Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année N
- Ia = Indice Insee du coût du travail - salaires et charges - Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année $N-1$

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

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	MODALITES 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 du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 le samedi : sur rendez vous (uniquement pour la location et la transaction)sauf jours fériés	Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 360€ TTC) : 20,00 € TTC (le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 0%) Nombre de lots principaux : 8
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 temps passé
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, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	au temps passé

(rayer la mention inutile) :

• de la somme de 4 € (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 hors taxes est imputé :

• de la somme de 4 € (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).~~

Le montant de l'imputation prévue au titre de l'avant-dernier alinéa est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

• soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

- 116,67 €/ heure hors taxes, soit 140,00 €/heure toutes taxes comprises.

• soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES 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 temps passé (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	au temps passé

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	au temps passé
La prise de mesures conservatoires	au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	au temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*rayez la mention inutile*) : • sans majoration.
• au coût horaire majoré de 0,00 %.

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

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

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

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en 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	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	au temps passé
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)	au temps passé
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	au temps passé



7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	au temps passé (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	au temps passé
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 temps passé
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 temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	Copropriété déjà immatriculée

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Clause sans objet

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

DÉTAILS DES PRESTATIONS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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	43,00 € TTC
Relance après mise en demeure	32,00 € TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	85,00 € TTC
Frais de constitution d'hypothèque	300,00 € TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	144,00 € TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	au temps passé
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	370,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	au temps passé
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	
Etablissement 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 somme de).	444,00 € TTC
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	199,00 € 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	30,00 € TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	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	100,00 € 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 décret du 17 mars 1967).	30,00 € TTC

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

12. COMPETENCE

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Les parties élisent domicile aux fins des présentes, au siège social du syndic.

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

Le syndicat

Le syndic

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 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.

(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 no 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) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.

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

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.	
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 ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) 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, de la totalité des fonds, 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

<p>IV-13° Documents obligatoires</p>	<p>a) Elaboration 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) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965</p>
<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés</p>	<p>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 oeuvre, 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) Elaboration 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).</p>
<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>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) 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 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>

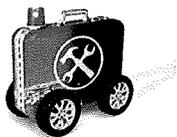
V. ASSURANCES

<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p>
<p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p>
<p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>

VI. GESTION DU PERSONNEL

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





CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Foncia Centre de l'Immobilier - Boussard, Société par Actions Simplifiées, au capital de 160 000 E euros, immatriculée au RCS de PAU sous le n°722 780 657 RC, ayant son siège social 5 rue des Tiredous 64000 Pau, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège, ci-après désignée « **le Prestataire** »,

d'une part,

ET

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 16 RUE DU MARTINET 65000 TARBES représenté pour le présent contrat par Monsieur ou Madame agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale du 14 avril 2020, ci-après désigné « **le Syndicat des Copropriétaires** »

d'autre part,

Par une décision de l'assemblée générale, le Syndicat des Copropriétaires a décidé de confier au Prestataire un contrat de prestation de services dans les conditions ci-après définies.

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités selon lesquelles le Prestataire exécutera un service de dépannage en urgence en cas de survenance d'un désordre dans les Parties communes de l'Immeuble. Il ne couvre pas la gestion du dossier sinistre auprès des assurances.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

2.1. DESCRIPTION DU SERVICE

Le Prestataire s'oblige à mettre en place un service de Dépannage d'urgence en cas de survenance d'un désordre dans les Parties communes de l'Immeuble, en dehors des heures ouvrées du syndic, selon les modalités précisées à l'article 2.2 du présent contrat.

2.2. MODALITES D'INTERVENTION DU PRESTATAIRE

2.2.1. Disponibilité du service d'assistance

Le service d'assistance du Prestataire est composé d'une plateforme téléphonique, joignable et disponible aux heures et jours suivants :

- à partir de 18h du lundi au jeudi et de 17h le vendredi jusqu'à 9h le lendemain matin,
- les week-ends et jours fériés.

2.2.2. Demande d'assistance

En cas de survenance d'un désordre dans les Parties communes d'un Immeuble, tout copropriétaire (ou ses locataires) membre du Syndicat des Copropriétaires et durant la période de validité du présent contrat appellera le numéro de téléphone dédié.

Il devra communiquer au Prestataire les informations suivantes :

- l'adresse de l'Immeuble
- ses noms et prénoms
- son numéro de téléphone afin qu'il puisse être contacté par le Prestataire ou par tout autre personne que ce dernier aura le cas échéant missionné,
- tous codes d'accès pour accéder à l'Immeuble.
- Pendant les horaires d'intervention du Prestataire définis ci-dessus, les appels seront réceptionnés directement sur la plateforme téléphonique (en dehors de ces horaires, le copropriétaire ou ses locataires sont invités à se rapprocher du syndic de copropriété)

2.2.3. Organisation du Dépannage d'urgence

Le Prestataire après avoir recueilli les informations listées à l'article 2.2.2 ci-dessus et vérifié la qualité à agir du copropriétaire ou de ses locataires qualifie la demande.

En cas de problèmes relevant de la compétence des services de secours, le Copropriétaire ou ses locataires sont invités à prendre contact avec les services concernés.

En cas de désordre dans les Parties communes relevant du présent contrat, le Prestataire missionne :

- pour les interventions relevant d'un Contrat de maintenance : en priorité l'Entreprise titulaire du Contrat de maintenance concerné conclu avec le Syndicat des Copropriétaires ;
- à défaut ou en cas d'indisponibilité, un autre prestataire sera missionné.

2.2.4. Suivi de l'intervention

Le Prestataire s'engage à :

- transmettre au syndic de copropriété de l'Immeuble tous les éléments relatifs aux interventions faites sur l'Immeuble au titre du présent contrat ;
- avvertir le syndic de copropriété de toutes les difficultés éventuelles relatives à l'exécution de la prestation.



ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

3.1. PAIEMENT DU PRIX DE LA PRESTATION

Le Syndicat des Copropriétaires rémunèrera le prestataire au prix de 8,25 € HT, soit 9,90 € TTC par lot principal et par an, plafonné à 2 083,33 € HT soit 2 500,00 € TTC, compte-tenu de la TVA en vigueur.

Le Syndicat des Copropriétaires étant composé de 8 lots principaux, le prix annuel s'élève à la somme de 66 € HT, soit 79,20 € TTC.

Ce prix est ferme pendant une période de un an à compter de la date de souscription du contrat. Passé ce délai, il sera révisé chaque année au 1er jour de l'exercice comptable du syndicat et indexé sur l'indice Insee du coût du travail - salaires et charges - Immobilier (NAF rév.2 section L) par application de la formule suivante : $P = P_o \times (I/I_o)$

Dans laquelle :

- P = montant révisé
- Po = prix initial
- I = valeur du dernier indice publié à la date de révision de l'année N
- Io = valeur du dernier indice publié à la date de révision de l'année N-1

3.2. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

La rémunération visée à l'article 3.1 ci-dessus sera facturée pour la 1ère échéance en une fois à la date de prise d'effet du contrat. Elle sera facturée par la suite le 1er jour de l'exercice comptable du Syndicat des Copropriétaires.

3.3. REGLEMENT DES FRAIS D'INTERVENTION DES AUTRES PRESTATAIRES

Les frais d'intervention des prestataires missionnés par le Prestataire seront facturés directement par les entreprises intervenantes au Syndicat des Copropriétaires.

ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET à DURÉE - RESILIATION

Le présent contrat prend effet dès sa signature pour une durée indéterminée.

Il est résiliable à tout moment par l'une ou l'autre des parties (pour le Syndicat des Copropriétaires sur simple décision de l'assemblée). La résiliation prendra effet dès sa notification à l'autre partie.

Le contrat cessera de plein droit en cas de non-renouvellement du mandat de syndic.

ARTICLE 5 - CONFIDENTIALITE - CNIL

Les méthodes, procédures, procédés techniques ou toutes autres informations qui sont mutuellement transmises par les parties entre elles, au titre du présent contrat, sont strictement confidentiels.

Les parties s'interdisent de les divulguer directement ou indirectement à des tiers.

Par ailleurs, le Prestataire informe le Syndicat des Copropriétaires que les conversations téléphoniques tenues avec ses services d'assistance peuvent faire l'objet d'un enregistrement dans le cadre du suivi de la qualité des services et de la formation des personnels.

Pour la constitution de ses fichiers, le Prestataire s'engage à respecter les dispositions de la loi modifiée du 6 janvier 1978 « informatique et libertés » s'agissant notamment des déclarations des traitements auprès de la CNIL.

ARTICLE 6 - FORCE MAJEURE

Le Prestataire ne peut être tenu pour responsable des manquements à l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent contrat, résultant de cas de force majeure tels que définis par la jurisprudence.

ARTICLE 7 - LOI ET TRIBUNAUX

Le présent contrat est régi par la loi française.

Tout différend découlant de l'exécution et de l'interprétation du présent contrat qui n'aurait pas été résolu à l'amiable par les parties dans un délai d'un mois à compter de sa survenance sera soumis au Tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 8 - DOMICILE ELU

Pour l'exécution des présentes, le Syndicat des Copropriétaires fait élection de domicile au siège social de son syndic.

Toutes notifications, significations, mises en demeure, assignations et autres actes, tous courriers seront valablement adressés au domicile élu ci-dessus.

Fait à, le

Pour le Prestataire

Pour le Syndicat des Copropriétaires



LEXIQUE

1. **CONTRAT DE MAINTENANCE** : désigne tout contrat d'entretien ou de maintenance des équipements communs suivants : portail de garage, pompe de relevage et surpresseur d'eau figurant dans le carnet d'entretien de l'Immeuble.
2. **DEPANNAGE D'URGENCE** : désigne soit :
 - la réparation du dysfonctionnement lorsqu'elle est techniquement possible ;
 - la réalisation de mesures conservatoires lorsqu'en urgence la réparation ne peut être réalisée par le Prestataire.
3. **ENGORGEMENT** : désigne l'obstruction totale de l'évacuation des eaux usées ou pluviales dans l'installation de plomberie des Parties Communes. Est également considéré comme un Engorgement, un écoulement ou un débordement survenant dans le sous-sol de l'Immeuble, une cave ou le parking de l'Immeuble.
4. **FUITE D'EAU** : désigne un écoulement d'eau, sauf goutte à goutte, sur les installations de plomberie et canalisation de chauffage collective des Parties Communes.
5. **IMMEUBLE** : désigne le bien immobilier éligible à la prestation constitué des Parties Communes situées à la même adresse, géré par le syndic. En cas de pluralité de bâtiments situés à la même adresse, l'Immeuble sera identifié soit par un numéro, soit par une lettre. L'Immeuble doit être situé en France métropolitaine.
6. **LOT** : désigne un logement et/ou un local à usage privatif de la copropriété.
7. **MESURE CONSERVATOIRE** : désigne une intervention ayant pour objectif de sécuriser une installation et/ou de faire cesser un dysfonctionnement sans changement de pièce, et le cas échéant, avant réparation complète.
8. **PANNE D'ELECTRICITE** : désigne un dysfonctionnement survenu sur l'installation électrique des Parties communes provoquant :
 - une interruption totale de fourniture en électricité ;
 - ou une interruption partielle dans les Parties Communes, provoquant une impossibilité d'accès à l'Immeuble, dont une panne d'interphone ou du digicode, ou une panne totale d'électricité dans une partie identifiée des Parties communes.
9. **PARTIES COMMUNES** : désigne les parties de l'Immeuble affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et dont la liste est établie par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les parties définies comme telles dans le règlement de copropriété de l'Immeuble.
10. **REPARATION** : désigne la remise en état d'un équipement.
11. **DESORDRE DANS LES PARTIES COMMUNES** désigne :
 - une Fuite ou un Engorgement des réseaux d'évacuation, une Fuite d'eau ou une coupure d'eau sur l'installation de plomberie des Parties communes, une Fuite ou un dysfonctionnement du surpresseur d'eau, un besoin d'intervention sur une pompe de relevage ;
 - une Panne d'électricité de l'installation électrique des Parties communes ;
 - un désordre de serrurerie dans les Parties communes ;
 - un désordre de vitrerie dans les Parties communes.
12. **DESORDRE DE SERRURERIE** désigne :
 - besoin de mise en sécurité de la porte de hall d'accès ou porte donnant sur l'extérieur du bâtiment ;
 - l'impossibilité d'ouvrir ou de fermer le portail/porte de garage.
13. **DESORDRE DE VITRERIE** : désigne un bris de glace sur une vitre d'accès extérieur, sur une vitre intérieure et sur une vitre-miroir.



du

Préambule

1. Tampon du cabinet, ci-après désigné Foncia :

CENTRE DE L'IMMOBILIER – 65000 TARBES

2. La présente convention s'inscrit dans le cadre du contrat de mandat de syndic conclu entre un syndicat des copropriétaires et chacun des cabinets Foncia concerné.

3. Foncia met en œuvre une solution dématérialisée de notification d'informations et d'envoi de documents par voie électronique et le stockage de ces documents électroniques dans un espace client au bénéfice des copropriétaires. Cette solution a notamment pour objet de transmettre par voie électronique les notifications, dont les notifications de convocations aux assemblées générales des copropriétaires d'immeubles bâtis et des procès-verbaux de celles-ci, ainsi que l'envoi des mises en demeure.

4. Le copropriétaire, pour ce qui le concerne, déclare disposer de l'ensemble des informations et des compétences nécessaires et des outils adaptés à l'usage du service de notification électronique. En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, le copropriétaire signataire des présentes déclare être le mandataire commun tel que visé par l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

5. Le présent formulaire vaut convention de preuve au sens des dispositions de l'article 1316-2 du Code Civil. Elle complète, les conditions d'utilisation du site web « myfoncia » et les conditions particulières de l'espace client du copropriétaire.

Définitions

6. Les termes ci-dessous définis auront entre les parties la signification suivante :

- « authentification » : processus électronique qui permet de confirmer l'identification électronique d'une personne physique ou morale, ou l'origine et l'intégrité d'une donnée sous forme électronique ;
- « coffre-fort électronique » : espace de stockage numérique dont l'accès est limité au seul copropriétaire signataire ;
- « document électronique » : tout contenu conservé sous forme électronique, notamment un texte ou un enregistrement sonore, visuel ou audiovisuel. Il s'agit ici d'un document sous forme électronique de convocation aux assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés, les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés et les mises en demeure ;
- « espace client » : espace de consultation sur un site Internet permettant un accès dans des conditions sécurisées aux documents dématérialisés stockés sur le coffre-fort électronique ;
- « identification électronique » : processus consistant à utiliser des données d'identification personnelle sous une forme électronique représentant de manière univoque une personne physique ou morale, ou une personne physique représentant une personne morale ;
- « horodatage électronique » : données sous forme électronique qui associent d'autres données sous forme électronique à un instant particulier et établissent la preuve que ces dernières données existaient à cet instant ;
- « prestataire de service de confiance » : personne physique ou morale qui se charge pour le compte de tiers d'assurer et de garantir la conservation de documents numériques.

Objet de la convention de preuve

7. La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le copropriétaire donne son accord exprès à l'usage

du procédé et de la solution de notifications électroniques mis en œuvre par Foncia pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et tout particulièrement les prestations de gestion immobilière (les convocations aux assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés ; les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés ; les mises en demeure).

Durée de la convention de preuve

8. La présente convention entre en vigueur à compter de son acceptation par le copropriétaire et ce jusqu'à la fermeture de son espace client sur le site « myfoncia » ou la dénonciation de la présente convention.

Effets de la convention de preuve

9. L'effet de la convention est immédiat. Il s'applique pour toute nouvelle notification qui interviendrait après la date d'acceptation. Il ne porte cependant pas sur les documents passés. A compter de cette date, seuls seront adressés au copropriétaire des documents électroniques, sans possibilité pour lui de demander à recevoir des copies papier.

10. Si la convention venait à expirer par demande du copropriétaire de renoncer à la procédure électronique, le copropriétaire bénéficiera du service antérieur ou au service d'envoi papier tel qu'en vigueur au moment de la renonciation.

11. La cessation des relations contractuelles entre Foncia et le copropriétaire ou la renonciation au service par voie électronique ne vaut pas droit pour le copropriétaire d'exiger la rematérialisation de l'ensemble des documents électroniques adressés au copropriétaire dans le cadre de la présente convention.

12. Dans l'hypothèse où la présente convention de preuve venait à expirer du fait de la cessation des relations entre Foncia et le copropriétaire, ayant pour conséquence une suspension de l'accès à l'espace client MyFoncia, Foncia notifiera au copropriétaire un délai pendant lequel le copropriétaire pourra récupérer l'ensemble des documents disponibles sur l'espace client et le coffre-fort électronique.

13. La procédure pour ce faire, impose, selon l'article 64-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, que le copropriétaire, ne souhaitant plus bénéficier du service de notification par voie électronique, en informe Foncia par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Foncia prendra en compte sa demande le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée.

14. Foncia pourra être amené à résilier la présente convention ou modifier les termes du service en vertu des dispositions légales applicables.

Processus électroniques**Processus de notification et mise à disposition de documents électroniques**

15. Le processus de notification et de mise à disposition repose sur les étapes suivantes :

Etape 1 :	Foncia procède à la création des documents électroniques
Etape 2 :	Foncia dépose les documents électroniques chez son prestataire d'envoi des courriers électroniques
Etape 3 :	Un certificat est apposé par le prestataire de services de confiance sur les documents électroniques
Etape 4 :	Foncia procède à l'envoi du courrier électronique de notification des documents électroniques au copropriétaire via son prestataire d'envoi de courrier électronique. Le courrier électronique contient l'identité de l'expéditeur, l'objet de la notification ainsi qu'un lien hypertexte vers la page d'identification/authentification sur l'espace client.
Etape 5 :	A l'ouverture du document électronique, un avis électronique de réception, précisant le nom de l'expéditeur, le nom du destinataire, la date de distribution et le statut de l'envoi, est validé par le copropriétaire. Cet avis et son contenu seront opposables au copropriétaire.

16. La sécurisation juridique de la création et de la mise à disposition des documents électroniques est assurée par les attributs suivants :

- l'identification de Foncia est assurée par l'envoi du courrier électronique et l'avis électronique de réception ;
- l'authentification du document Foncia est assurée par l'usage d'un cachet serveur apposé par un prestataire de service de confiance ;
- la traçabilité est assurée par l'ensemble des informations conservées par le prestataire d'envoi des courriers électroniques ;
- l'horodatage assuré par l'avis électronique de réception et les informations enregistrées chez le prestataire d'envoi des courriers électroniques.

17. L'ensemble des documents est consultable jusqu'à deux ans à compter de sa mise à disposition dans le coffre-fort électronique.

Processus d'accès et la conservation des documents électroniques

18. Le processus d'accès et de conservation des documents électroniques repose sur les étapes suivantes :

Etape 1 :	Lors de son inscription au service de notification par voie électronique, le copropriétaire fournit les éléments nécessaires à l'usage du service et s'engage à avertir Foncia en cas de changement dans les informations fournies
Etape 2 :	A réception du mél envoyé par Foncia, le copropriétaire clique sur le lien hypertexte vers la page d'identification/authentification qui l'amène à l'espace client sécurisé
Etape 3 :	Une fois authentifié, le copropriétaire peut accéder aux documents électroniques présents dans le coffre-fort électronique envoyés par Foncia

19. La sécurisation juridique de l'accès et la conservation des documents électroniques est assurée par les attributs suivants :

- l'identification du copropriétaire est assurée grâce à l'utilisation de son identifiant sur l'espace client ;
- l'authentification du copropriétaire est réalisée grâce à la saisie du mot de passe et de l'identifiant qui lui ont été attribués ;
- la traçabilité est assurée par l'ensemble des logs de connexion à l'espace client et au coffre-fort électronique ;
- l'horodatage est assuré par l'envoi du mél précisant la date et l'heure d'envoi ainsi que par l'établissement de l'avis électronique de réception ;

-La fidélité et la conservation sont assurées par l'usage d'un coffre-fort électronique

20. Au regard de ce qui précède le copropriétaire estime que les conditions d'accès et de consultation sont satisfaisantes au regard du droit de la preuve électronique et pourront lui être valablement opposées.

Responsabilité

21. Foncia prendra toutes les mesures possibles pour garantir une accessibilité au service de notification par voie électronique et l'accès au service MyFoncia et au service de coffre-fort électronique associé.

22. En cas de difficultés, Foncia se réserve le droit de pouvoir à titre exceptionnel adresser les notifications par d'autres voies que la voie électronique.

Données à caractère personnel

23. Le copropriétaire est informé que conformément à la loi informatique et libertés, Foncia en tant que responsable du traitement et ses prestataires en tant que sous-traitants, mettent en œuvre un traitement de données à caractère personnel ayant pour principales finalités :

- la gestion de l'accès et du fonctionnement de la solution et des services de notification par voie électronique ;
- la délivrance des identifiants et mots de passe ;
- la gestion et le suivi de la relation avec le copropriétaire ;
- la gestion des contenus de l'espace client ;
- le reporting et la sécurisation des accès à l'espace client, au coffre-fort électronique et au système de conservation et d'archivage électronique.

24. Les informations collectées sont destinées aux services habilités de Foncia et leur diffusion sera limitée aux prestataires ou sous-traitants à des fins de fourniture du service.

25. Le copropriétaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, et de rectification qui lui permet, le cas échéant, de faire rectifier, compléter, mettre à jour, verrouiller ou effacer les données personnelles le concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l'utilisation, la communication ou la conservation est interdite.

26. Le copropriétaire dispose également d'un droit d'opposition au traitement de ses données pour des motifs légitimes ainsi qu'un droit d'opposition à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection notamment commerciale.

27. L'ensemble de ces droits s'exerce auprès du Correspondant Informatique et Libertés de Foncia, soit par courrier à l'adresse : 13, avenue Lebrun 92160 Antony, soit par mél : cil@foncia.fr

Loi applicable

28. La présente convention est régie par la loi française.

Nom et adresse mel du copropriétaire :

Adresse du bien :

- TARBES

Fait à

Le

Signature

**MESURES FISCALES POUR BENEFICIER
D'UNE TVA A TAUX REDUIT**

Par décret publié en août 2006, les pouvoirs publics ont prorogé les mesures fiscales destinées à octroyer un taux réduit de TVA pour certains travaux portant notamment sur les parties communes des immeubles collectifs affectés en totalité ou en partie à l'habitation.

L'instruction fiscale publiée en décembre 2006 par le Ministère des Finances précise que le syndic doit solliciter annuellement chaque copropriétaire au plus tard à l'Assemblée Générale, pour connaître l'affectation de ses parties privatives dans l'immeuble collectif considéré.

Votre réponse en nous retournant le coupon ci-dessous est essentielle, car de plus de 50% de non réponses ne nous permettrait pas de justifier que l'immeuble est affecté pour plus de 50% à l'habitation, même si tel est effectivement le cas. Avec pour conséquence de ne pas pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA.

SDC 16 RUE DU MARTINET
16 RUE DU MARTINET
65000 TARBES

**T. V. A. AU TAUX REDUIT
ATTESTATION INDIVIDUELLE DE L'USAGE DU BIEN**

Je soussigné(e) / nous soussignés :

Nom : Prénom :

Téléphone portable : Email :

Atteste / attestons que le bien dont je suis propriétaire (1), usufruitier (1), situé à l'adresse suivante :

Est :

- **A usage d'habitation pour plus de 50% de sa surface (1),**
- **A usage d'habitation pour moins de 50% de sa surface (1).**

(1) rayer les mentions inutiles

Fait :

Le :

Signature :

A retourner à FONCIA PYRENEES GASCOGNE

Adresse: 33 AV DU REGIMENT DE BIGORRE

65000 TARBES

Téléphone: 05.62.34.54.33

Email: tarbes@foncia.fr

Fax :