

## ➤ 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 9 Avril 2019 à 14 H 30**

**SALLE N°4 - REZ DE CHAUSSEE  
FONCIA CENTRE DE L'IMMOBILIER  
33 AVENUE DU REGIMENT DE BIGORRE  
65000 TARBES**

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

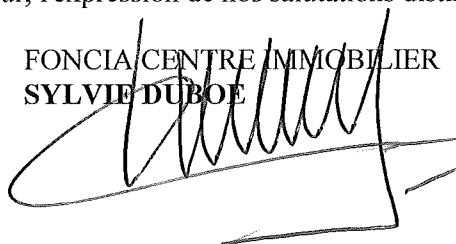
Les résolutions **8-9** nécessitent la majorité de l'article 25-1 de la loi.

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 CENTRE IMMOBILIER  
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. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
6. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
7. **DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS**
8. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
9. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
10. **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

M(me) SYLVIE DUBOE, représentant le cabinet FONCIA CENTRE IMMOBILIER, est élu(e) secrétaire.

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

### Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2018 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2018 au 31/12/2018, 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<sup>ème</sup> 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 01/01/2018 au 31/12/2018.

## 5. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 24

### Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de **5 800 euros**

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

## 6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **6 750euros**.

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<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**7. 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.

**8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**

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 01/01/2020 au 31/12/2020 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

**9. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**

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

**Historique :**

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA CENTRE IMMOBILIER

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

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)	1 659,73	2 888,74	1031 AVANCES DE TRESORERIE	1 092,00	1 092,00
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	<b>1 659.73</b>	<b>2 888.74</b>	<i>Total I</i>	<b>1 092.00</b>	<b>1 092.00</b>
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	597.92		4010 FACTURES PARVENUES		624.75
4621 CREDITEURS - HONORAIRES		23.33	4080 FACTURES NON PARVENUES	362.84	83.16
4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0.01	0.07	4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	802.82	1 653.82
4860 CHARGES PAYEES D'AVANCE		541.59			
<i>Total II</i>	<b>597.93</b>	<b>564.99</b>	<i>Total II</i>	<b>1 165.66</b>	<b>2 361.73</b>
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>2 257.66</b>	<b>3 453.73</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>2 257.66</b>	<b>3 453.73</b>

(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)

<b>Emprunts : montant restant dû</b>	/
--------------------------------------	---

	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	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2		
601 EAU	1 549.51	1 200.00	667.91	1 700.00	1 300.00	701 PROVISIONS/ OPERATIONS COUR.	6 554.00	6 554.00	6 790.00	6 750.00	6 750.00	
602 ELECTRICITE	128.08	150.00	139.83	150.00	150.00							
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	998.28	1 050.00	997.92	1 050.00	1 000.00							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	258.45	290.00	260.85	280.00	280.00							
615 ENTRETIEN -PETITES REPARATIONS	401.50	1 300.00	286.11	1 000.00	1 400.00							
616 PRIMES D'ASSURANCES	516.65	588.00	529.57	588.00	580.00							
6211 REMUNERATIONS DU SYNDIC	1 882.80	1 896.00	1 883.00	1 883.00	1 940.00							
6212 DEBOURS	0.01		0.01									
6213 FRAIS POSTAUX	87.33	80.00	44.13	89.00	50.00							
6222 PRESTATIONS PARTICULIERES			1.92									
6223 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	470.00											
662 AUTRES CHGES FINANCIERES-AGIOS	56.50		49.00	50.00	50.00							
<b>Sous total</b>	6 349.11	6 554.00	4 860.25	6 790.00	6 750.00	<b>Sous total</b>	6 554.00	6 554.00	6 790.00	6 750.00	6 750.00	
<b>Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>204.89</b>		<b>1 693.75</b>			<b>Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)</b>						
<b>Total I</b>	<b>6 554.00</b>	<b>6 554.00</b>	<b>6 554.00</b>	<b>6 790.00</b>	<b>6 750.00</b>	<b>Total I</b>	<b>6 554.00</b>	<b>6 554.00</b>	<b>6 790.00</b>	<b>6 750.00</b>	<b>6 750.00</b>	



		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 clos précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice, clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice, clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>											
T1 PROV TRAV ERADICATION TERMITES 671	TRAVAUX DECIDES PAR L'AG	2 900,00					2 900,00				
	<b>Sous total</b>	2 900,00					2 900,00				
	<b>Solde (excédent)</b>										
	<b>Total III</b>	2 900,00					2 900,00				
<b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>											
T1 PROV TRAV ERADICATION TERMITES 702	TRAVAUX ART 14.2						2 900,00				
	<b>Sous total</b>						2 900,00				
	<b>Solde (Insuffisance)</b>										
	<b>Total II</b>						2 900,00				

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

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
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	6 349,11	6 554,00	4 860,25	6 790,00	6 750,00
Provisions copropriétaires	6 554,00		6 554,00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(a) aux copropriétaires)	204,89		1 693,75		

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

65000 TARBES

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		Budget prévisionnel à voter
	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	
<b>001 CHARGES GENERALES</b>						
<b>001 DEPENSES GENERALES</b>						
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	135.54	150.00	135.54	150.00	150.00	150.00
120 CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	998.28	1 050.00	997.92	1 050.00	1 000.00	1 000.00
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	516.65	588.00	529.57	588.00	580.00	580.00
200 ENTRETIEN	121.00	200.00	286.11	200.00	200.00	200.00
302 ELECTRICITE	128.08	150.00	139.83	150.00	150.00	150.00
400 TRAVAUX ENTRETIEN	280.50	1 100.00		800.00	1 200.00	1 200.00
700 HONORAIRES	1 882.80	1 896.00	1 883.00	1 883.00	1 940.00	1 940.00
705 FRAIS D'ACHEMINEMENT			1.92			
727 AUTRES PRESTATIONS	470.00					
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	87.33	80.00	44.13	89.00	50.00	50.00
761 FRAIS BANCAIRES	56.50		49.00	50.00	50.00	50.00
899 ECART DE REPARTITION DEBITEUR	0.01		0.01			
<b>sous total :</b>	<b>4 676.69</b>	<b>5 214.00</b>	<b>4 067.03</b>	<b>4 960.00</b>	<b>5 320.00</b>	<b>5 320.00</b>
<b>total :</b>	<b>4 676.69</b>	<b>5 214.00</b>	<b>4 067.03</b>	<b>4 960.00</b>	<b>5 320.00</b>	<b>5 320.00</b>
<b>790 ENTRETIEN COMPTEUR</b>						
<b>060 DEPENSES ENTRETIEN COMPTEUR</b>						
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	122.91	140.00	125.31	130.00	130.00	130.00
<b>sous total :</b>	<b>122.91</b>	<b>140.00</b>	<b>125.31</b>	<b>130.00</b>	<b>130.00</b>	<b>130.00</b>
<b>total :</b>	<b>122.91</b>	<b>140.00</b>	<b>125.31</b>	<b>130.00</b>	<b>130.00</b>	<b>130.00</b>
<b>800 EAU</b>						
<b>061 DEPENSES GENERALES EAU</b>						
301 EAU	-95.33	1 200.00	-138.26	1 700.00	1 300.00	1 300.00
<b>sous total :</b>	<b>-95.33</b>	<b>1 200.00</b>	<b>-138.26</b>	<b>1 700.00</b>	<b>1 300.00</b>	<b>1 300.00</b>
<b>total :</b>	<b>-95.33</b>	<b>1 200.00</b>	<b>-138.26</b>	<b>1 700.00</b>	<b>1 300.00</b>	<b>1 300.00</b>
<b>810 EAU FROIDE</b>						
<b>062 DEPENSES RELEVÉ EAU FROIDE</b>						
301 EAU	1 644.84		806.17			
<b>sous total :</b>	<b>1 644.84</b>		<b>806.17</b>			
<b>total :</b>	<b>1 644.84</b>		<b>806.17</b>			





Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs  
à la fin de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

65000 TARBES

copropriétaires débiteurs		copropriétaires créditeurs	
10	EHRMANN GERARD		250.13
93	GOMEZ DE FRANCISCO ALFONSO		141.26
90	LACRABERE JF /DELPHINE		124.86
40	PERRIN ANDRE ET FRANCOISE		345.96
50	POULOU JEAN & JANINE		163.46
92	RIVIERE PASCAL		135.74
91	STRAPAZON RICHARD		88.63
70	VAUNAT JACQUES		403.78
<i>Cumul:</i>			1 653.82
<b>Solde des copropriétaires :</b>			1 653.82

# Compte-rendu de gestion annuel

*06 Mars 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 COPROPRIETE  
Tél. 05.62.34.88.27  
duboe445@foncia.fr

*STEPHANIE BRUGGMANN*  
Comptable  
Tél. : 05.59.27.92.92  
stephanie.bruggmann@foncia.fr

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 01/01/2018 au 31/12/2018 de votre copropriété.

## **1. COMPTES DU SYNDICAT**

### **a. Situation financière**

La copropriété présente une trésorerie créditrice de 2888.74 €.

### **b. Dépenses de l'exercice**

Les dépenses se sont élevées à 4860.25 € pour un budget voté de 6554.00 €, soit un excédent budgétaire de 1693.75 €, représentant un écart de -25.84 % par rapport aux estimations. Elles ont représenté un écart de -23.45 % par rapport à l'exercice précédent.

### **c. Adaptation du budget opérations courantes de l'exercice 2019 et vote du budget de l'exercice 2020**

L'assemblée générale du 27/03/2018 a voté un budget de 6790.00 € pour l'exercice 2019. Nous proposerons à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 09/04/2019 une adaptation de ce budget afin de le ramener à la somme de **5 800 euros**.

## **2. LES DOSSIERS SINISTRES**

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

### **a. Recouvrement de charges**

L'ensemble des copropriétaires étant réguliers dans le paiement de leurs charges, aucune procédure n'est lancée, ce qui nous permet d'avoir une comptabilité saine

## **3. PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'ordre du jour de l'AG traite des questions habituelles auxquelles. Il sera proposé de prévoir pour l'année prochaine les travaux de peintures des volets de la façade Est car la peinture de la façade est encore propre, afin de redonner du cachet à cette façade.

Enfin, nous tenons à remercier votre conseil syndical pour son implication dans le traitement de l'ensemble des dossiers.

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<sup>er</sup> 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.

## Accès aux informations de l'immeuble

Chaque copropriétaire a accès à de nombreuses informations liées à l'immeuble qu'il peut visualiser à tout moment sur son espace client [MyFoncia](#) :

- les convocations aux Assemblées Générales
- les procès-verbaux des précédentes Assemblées
- les comptes-rendus de visite et de gestion

Pour faciliter le quotidien des Membres du Conseil Syndical, d'autres informations spécifiques leur sont accessibles :

- le suivi du budget et des dépenses en temps réel via les factures
- les contrats de l'ensemble des fournisseurs,
- les demandes d'interventions et de travaux via les ordres de service

## Accès aux informations personnelles

L'espace client [MyFoncia](#) est personnalisé. Chaque copropriétaire peut y retrouver :

- la situation de son compte de charges
- ses appels de provisions
- son relevé général de dépenses
- ses propres coordonnées, modifiables
- les coordonnées de son équipe Foncia (gestionnaire, assistant, ...)

## Des services en ligne exclusifs pour les copropriétaires

MyFoncia est parfaitement sécurisé et son accès est individuel. Nous avons donc développé des services en ligne, que chaque copropriétaire est libre d'utiliser.

### E-PAIEMENT

MyFoncia vous donne la possibilité d'opter pour le paiement en ligne et ainsi de simplifier vos règlements en toute sécurité. Deux modes de paiement de vos charges s'offrent à vous :

- le prélèvement automatique
- le prélèvement à la demande

### E-RELEVÉ

L'e-relevé est une démarche « éco-responsable » qui vous permet en un clic d'opter pour la réception dématérialisée de vos documents :

vous êtes averti(e) par mail de la mise en ligne sur MyFoncia de tout nouveau document lié à votre copropriété.

### E-RECOMMANDÉ

Ce nouveau service sécurisé de lettre recommandée électronique vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par mail.

Cette solution est pratique, écologique et vous permet de réduire le montant de vos charges. *(0,31€ par envoi au lieu de 7€ en moyenne par lettre recommandée avec accusé de réception).*

## Comment se connecter sur votre espace MyFoncia ?

Avec vos identifiants personnels de copropriétaires présents sur votre relevé transmis par votre agence.

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 inexacts, 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 FONCIA CENTRE IMMOBILIER**

**Adresse: 33 AV DU REGIMENT BIGORRE-CS 90916**

**65009 TARBES**

**Téléphone: 05.62.34.54.33**

**Email: tarbes@foncia.fr**

**Fax : 05.62.93.06.64**