

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES COPROPRIÉTÉS
ACHAT – VENTE / GESTION – LOCATION
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

117, rue Maréchal Foch
65000 TARBES
Tél. 05 62 44 75 48
tarbes-foch@squarehabitat.fr
www.squarehabitat.fr

Facade à faire (crédit payé) - LOENRI

LP: 2C 178 117 3753 7



55572144/49168/0805/c4
D.1091911821128367672
C4 1/21
144-AR
S:*

M. CHA PIERRE-EMMANUEL
5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES

65000 TARBES

TARBES, le 11/08/2023

Nos réf: CHA PIERRE-EMMANUEL / PCHAPEM

Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : MAGNOAC

Monsieur,

Nous vous prions d'assister à l'assemblée générale de la copropriété MAGNOAC qui aura lieu le :

mardi 19 septembre 2023 à 14h30

Elle se tiendra au :

**SALLE DE REUNION TARBES
117 Rue Maréchal Foch
SALLE DE REUNION TARBES
65000 TARBES**

Nous comptons sur votre présence à cette assemblée générale.

Tout copropriétaire a la possibilité de consulter tous les justificatifs des dépenses réalisées par le syndic pour administrer l'immeuble et en assurer la conservation et l'entretien, le 8ème jour ouvré précédant la tenue de l'assemblée générale. (Sur rendez-vous)

Au cas où vous ne pourriez être présent et pour éviter les frais d'une nouvelle assemblée générale, faites vous représenter en utilisant un Pouvoir, ou bien retournez nous le formulaire de vote par correspondance ci-joint.

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

Le Syndic

BEARN - BIGORRE - GASCOGNE

Copropriété MAGNOAC

5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
19/09/2023

ORDRE DU JOUR

1- Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- M. (Mme ou Melle) ...

ONT VOTE POUR:

SE SONT ABSTENUS:

ONT VOTE CONTRE:

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- repoussée dans les conditions de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne comme président de séance M. (Mme ou Melle) ...

2- Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale :

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- M. (Mme ou Melle) ...

ONT VOTE POUR :

SE SONT ABSTENUS :

ONT VOTE CONTRE :

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- repoussée dans les conditions de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne comme scrutateur(s) :

- M. (Mme ou Melle) ...
- M. (Mme ou Melle) ...

3- Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- M. (Mme ou Melle) ...

ONT VOTE POUR :

SE SONT ABSTENUS :

ONT VOTE CONTRE :

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- repoussée dans les conditions de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne comme secrétaire de séance M. (Mme ou Melle) ...

4- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/22 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Lors du conseil syndical du 29/06/23, l'ensemble des factures a été contrôlé par les membres présents et les réponses ont été apportées par le Syndic pour les différentes explications demandées. Le Conseil syndical n'a noté aucune anomalie.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/22 au 31/12/22 d'un montant de 8 548,43€, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées : ...

ONT VOTE POUR :

SE SONT ABSTENUS :

ONT VOTE CONTRE :

En vertu de quoi, cette résolution est :

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- repoussée dans les conditions de majorité de l'article 24

5- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 8 380,00€ et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/01/2024	- 2 095,00€
-01/04/2024	- 2 095,00€
-01/07/2024	- 2 095,00€
-01/10/2024	- 2 095,00€

*Si souci paiement
 Tel Max Bankstori.*

6- Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduisant l'obligation, à compter du 01 janvier 2017, pour toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de créer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide que :

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2023 est fixé à5.....% du budget prévisionnel. Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2024 est fixé à5.....% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2023. Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes.

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.

ONT VOTE POUR :
 SE SONT ABSTENUS :
 ONT VOTE CONTRE :

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- repoussée dans les conditions de majorité de l'article 25

A compter du 1er janvier 2017:

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel. »

Ce fonds de travaux est une obligation de la loi et ne doit pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale sur le principe de son existence. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal est de 5% du budget prévisionnel. L'assemblée générale peut décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

7 - Mise en conformité du règlement de copropriété (Art 24) - Devis Nomade Process

Exposé :

La copropriété Magnoac est régie par son règlement de copropriété et état descriptif de division établi en 1991.

Ces documents définissent les règles de fonctionnement de l'immeuble, précisent les droits et les obligations des copropriétaires, et enfin définissent la répartition à appliquer pour des différentes charges de la résidence entre les copropriétaires.

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- Création d'une clé spécifique à l'ascenseur
- Suppression des lots 21-22

Décision :

Après avoir pris connaissance de l'exposé, des conditions essentielles du devis joint à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, l'assemblée générale :

- décide de valider le devis établi par le cabinet Nomade Process sis Le Haut Salmon 35400 Saint Malo 35400 SAINT MALO pour un montant de 756€ TTC

L'assemblée générale, afin de financer ce projet, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges communes générales, et suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-...../...../.....	-
-...../...../.....	-
-...../...../.....	-
-...../...../.....	-

ONT VOTE POUR :
SE SONT ABSTENUS :
ONT VOTE CONTRE :

CONTRE

En conséquence, cette résolution est :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 24

8 - Rappel stationnement cour commune

Merci de bien vouloir respecter la délimitation de vos emplacement de stationnement pour vos véhicules.

Nous vous rappelons que l'entrée de la résidence est une aire de retournement et non de stationnement.

L'équipe gestionnaire de votre copropriété se compose des personnes suivantes :

Activité	Nom	Téléphone	Email
Gestionnaire	BANKUTI Marjory	05 62 44 75 48	marjory.bankuti@squarehabitat.fr

Le présent Ordre du Jour est définitif et ne pourra plus recevoir de demandes complémentaires, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret N°2004.479 du 27 mai 2004

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITES

Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont prises à des majorités différentes suivant leur nature. Ces majorités ont été définies par les articles 24, 25 et 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiés par la Loi 94-624 du 21/07/1994 art. 35/ I, modifiés par la Loi 2000-1208 du 13/12/2000 art. 81/ 5°, modifiés par loi 2003-590 du 02/07/2003 art. 93/1°.

Majorité "article 24"

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Majorité "article 25" (Obsolète pour une première lecture et applicable pour l'article 26-1 en seconde lecture à partir du 01/06/2020)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

NB : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

exemple :

L'assemblée générale constate que la majorité de l'article 25 de la Loi du 10/07/65 (*majorité des voix de tous les copropriétaires comprenant le syndicat*) n'est pas atteinte, mais que le projet a recueilli plus du tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat.

Par conséquent, conformément à la Loi du 13/12/2000 (Solidarité Renouvellement Urbain - article 25.1) l'assemblée générale demande de procéder à un second vote où la majorité requise est l'article 24 de la Loi du 10/07/65 (*majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés*).

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Majorité "article 25-1" (Applicable à partir du 01/06/2020)

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Majorité "article 26" (Obsolète à partir du 01/06/2020)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix = "double" majorité.

NB : A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, certains travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Majorité "article 26-1" (Applicable à partir du 01/06/2020)

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

POUVOIR

Copropriété : **MAGNOAC**

Adresse : **5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES**

Assemblée Générale Ordinaire du mardi 19 septembre 2023 à 14h30

Adresse : **117 Rue Maréchal Foch
SALLE DE REUNION TARBES
65000 TARBES**

Afin de faciliter le décompte des votes, nous vous remercions d'indiquer vos décisions de vote dans le tableau au dos et de **RETOURNER VOTRE POUVOIR**, à la personne de votre choix.

Je soussigné(e) : **CHA PIERRE-EMMANUEL**
Demeurant : **5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES**

représentant 2369/10000
Propriétaire dans la résidence

- Présent à l'Assemblée Générale**
 Absent, représenté par :

M :
Adresse :

ou à défaut à :

M :
Adresse :

pour assister à l'assemblée générale des copropriétaires de cette résidence et prendre toutes décisions, signer toutes propositions et procès verbaux, en mes lieu et place, substituer et généralement faire le nécessaire.

Consignes de vote : Voir au dos.

A

Le

Signature du **MANDATAIRE** précédée de la mention
« **Pouvoir accepté** »

Signature du **MANDAT** précédée de la mention « **Bon
pour pouvoir** »

NOTA :

Article 22 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

Faint header text, possibly a date or reference number.

Central block of faint text, possibly a title or main heading.

Second block of faint text, possibly a subtitle or introductory paragraph.

Text block on the right side of the page, possibly a list or table header.

Text block in the lower middle section of the page.

Text block on the right side, lower section.

Text block near the bottom of the page, possibly a conclusion or footer.

Text block at the very bottom of the page.

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet : Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis

MAGNOAC
5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES

Date : le 19/09/2023 à 14:30

Lieu :

SALLE DE REUNION TARBES
117 Rue Maréchal Foch
SALLE DE REUNION TARBES
65000 TARBES

Ce formulaire doit être adressé à :

**SQUARE HABITAT Tarbes
BANKUTI Marjory
117 Rue Maréchal FOCH
65000 TARBES**

N° lots : 1-5-14

Réf. immeuble : 539

N° compte : PCHAPEM

Email : tarbes-foch@squarehabitat.fr

**Avant la date limite de réception le :
13/09/2023**

Je soussigné(e) : M. CHA PIERRE-EMMANUEL

**domicilié (e) au : 5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES**

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 19/09/2023 à 117 Rue Maréchal Foch SALLE DE REUNION TARBES 65000 TARBES , à 14:30 le vote exprimé dans le tableau ci-joint (1 page(s)).

Fait à, le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Tournez la page SVP



Adresse du ou des immeubles : 5 Rue Georges Magnoac
65000 TARBES

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : M. CHA PIERRE-EMMANUEL

Date de l'assemblée : 19/09/2023 à 14:30

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Vote standard	1 - Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)			
Vote standard	2 - Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)			
Vote standard	3 - Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)			
Vote d'approbation des comptes	4 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/22 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)			
Vote d'approbation des comptes	5 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)			
Vote standard	6 - Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)			
Vote standard	7 - Mise en conformité du règlement de copropriété (Art 24) - Devis Nomade Process			
Questions diverses (pas de vote)	8 - Rappel stationnement cour commune			

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

* Cocher la case correspondante

** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 bis, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Le formulaire de vote est présumé réceptionné à la date de sa transmission par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic. »

Alinéa 1 à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- Présent physiquement ou représenté ;
- Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »



Etat financier après répartition au 31/12/2022

1 - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie					
50 Fonds placés		975,71	1 386,63		
51 Banques ou fonds disponibles(1)		4 277,84	13 242,54		
53 Caisse					1 351,36
Trésorerie disponible Total 1		5 253,55	14 609,17	973,78	13 358,31
				3 455,91	14 709,67
2 - CREANCES		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Somme exigibles restant à recevoir (2)		1 087,19	1 955,92	1 535,65	1 581,54
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)					
Comptes de tiers					
42 à 44 Autres créances				-186,12	273,91
46 Débiteurs divers					
47 Compte d'attente		0,02	0,03		
48 Comptes de régularisation				1 535,32	
Total 2		1 087,21	1 955,95	2 884,85	1 855,45
Total général (1) + (2)		6 340,76	16 565,12	6 340,76	16 565,12
		DETTES			
45 Copropriétaires - Excédents versés (2)					
Comptes de tiers					
40 Fournisseurs					
42 à 44 Autres dettes					
46 Crédeurs divers					
47 Comptes d'attente					
48 Comptes de régularisation					
48 Dépréciation des comptes de tiers (2)					
Total 2					
Total général (1) + (2)					
		Enprunts : 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) ci-jointe

Liste individualisée de l'état financier après répartition au 31/12/2022

1. Copropriétaires

Compte	Nom	Sommes exigibles restant à recevoir		Excédents versés	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45000000 - PARABES	ARABESQUE			1 082,21	1 454,35
45000000 - PSABA TF	BASEILHAC FRANCOISE IE		594,89	373,37	
45000000 - PCHA539	CABOS CHA CASTELLARIN			29,77	47,41
45000000 - PCHAPEM	CHA PIERRE-EMMANUEL			35,73	56,94
45000000 - PLANSAC	LANSAC	1 087,19	1 361,03		
45000000 - PPRATDE	PRATDESSUS CHRISTINE			14,57	22,84
	Totaux	1 087,19	1 955,92	1 555,65	1 581,54

3. Dépréciation des comptes de tiers

Compte	Nom	Sommes exigibles restant à recevoir	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	Totaux		

4. Fournisseurs

Compte	Nom	Débiteurs		Créditeurs	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
40100000 - FNEOTOU	AAP AFF NEOTOUCH				
40100000 - FGPVACO	AAP HONORAIRES	85,40		5,94	7,67
40100000 - F001251	AAP HONORAIRES SUR TRAVAUX				
40100000 - F099945	KONE ASCENSEURS+	247,65		79,00	
40100000 - F0150C3	OTIS+	503,14	503,14		598,23

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

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES												
		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel										
Exercice précédent approuvé	N-1	Exercice clos Budget voté	N	Exercice clos réalisé à approuver	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 réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	N+1	Budget prévisionnel à voter	N+2	
60 Achats de matières et fournitures																		
601 Eau (compteur général)	368,05	520,00		-63,58	520,00	520,00	520,00		8810,92		7550,00		7550,42	8080,00	8080,00		8980,00	
602 Electricité	294,47	300,00		282,03	340,00	340,00	340,00											
603 Chauffage, énergie et combustible																		
60X Autres																		
61 Services extérieurs																		
611 Nettoyage des locaux	1 154,87	800,00		513,42	800,00	800,00	800,00											
612 Locations immobilières																		
613 Locations mobilières																		
614 Contrats de maintenance	1 232,37	1 100,00		1 883,81	1 500,00	1 500,00	1 500,00											
615 Entretien et petites réparations	1 375,00	600,00		1 155,67	600,00	600,00	600,00											
616 Primes d'assurance	1 593,14	1 600,00		1 904,68	1 650,00	1 650,00	1 650,00		1,93				15,27					
62 Frais d'administration																		
621 Rémunération du syndic sur gestion copropriété	2 562,72	2 630,00		2 610,80	2 670,00	2 670,00	2 670,00											
622 Autres honoraires syndic				170,00														
62... Autres (autres que 621 et 622)																		
63 Impôts et taxes																		
64 Frais de personnel																		
661 et 662 Remboursement d'annuités d'emprunt / Agios	16,20			91,60														
Sous-total	8 596,62	7 550,00		8 548,43	8 080,00	8 080,00	8 380,00		8812,85		7550,00		7565,69	8080,00	8080,00		8380,00	
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	216,03												982,74					
Total 1	8 812,85	7 550,00		8 548,43	8 080,00	8 080,00	8 380,00		8812,85		7550,00		8548,43	8080,00	8080,00		8380,00	

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

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Pour approbation des comptes		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos Budget voté	Exercice clos réalisé à approuver
		N-1	N
6162 Assurances dommage ouvrage			
6221 Honoraires travaux			
623 Rémunérations de tiers intervenants			
661 et 662 Remboursement d'emprunt / Agios			
671 à 673 Travaux	20,90		
677 Pertes sur créances irrécouvrables			
678 Charges exceptionnelles			
68 Dépréciations sur créances douteuses			
Solde (Excédent)			
Total 2	20,90		

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Pour approbation des comptes		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos Budget voté	Exercice clos réalisé à approuver
		N-1	N
702 Provisions pour travaux			
703 Avances versées par les copropriétaires			
704 Remboursement d'annuités d'emprunts			
705 Affectation du fonds de travaux			
Autres produits			
711 Subventions sur travaux			
712 Emprunts à utiliser sur travaux			
713 Indemnités d'assurance			
714 Produits divers			
716 Produits financiers			
718 Produits exceptionnels			
78 Reprises dépréciations sur créances douteuses			
Solde (Insuffisance)			
Total 2			

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

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	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
	N-1	N	N	N+1	N+2
01 - Charges communes générales					
Charges					
60110000 EAU ET ASSAINISSEMENT	10,00	20,00	-600,82	20,00	20,00
60210000 ELECTRICITE BAT & COMMUNS	294,47	300,00	282,03	340,00	340,00
61130000 DEBOUCHAGE EGOUTS	1 154,87	800,00	513,42	800,00	800,00
61415000 MAINTENANCE EXTINCTEURS	47,53	50,00	79,46	50,00	50,00
61500000 ENTRETIEN REPARATIONS DIVERS		300,00		300,00	300,00
61500100 ENTRETIEN & REP. DIVERS N.R			636,00		
61510000 REPARATIONS DIVERS N.R	1 375,00	300,00		300,00	300,00
61532000 Débouchage egouts			88,00		
61610000 ASSURANCE MULTIRISQUE	1 593,14	1 600,00	1 904,68	1 650,00	1 650,00
62110000 HONORAIRES SYNDIC	2 450,01	2 460,00	2 460,00	2 500,00	2 500,00
62131000 FRAIS AFFRANCHISSEMENT	112,71	170,00	150,80	170,00	170,00
62232800 Honoraires divers			170,00		
66200000 Services bancaires & assimilés	16,20		91,60		
Produits affectés					
71600000 Produits financiers	-1,93		-15,27		
Net	7 052,00	6 000,00	5 759,90	6 130,00	6 130,00
09 - Escalier E1					
Charges					
61421000 MAINTENANCE ASCENSEUR	969,32	800,00	1 588,83	1 200,00	1 500,00
61431000 TELEPHONE ASC	215,52	250,00	215,52	250,00	250,00
61526000 Ent. & répar. ascenseur			431,67		
Net	1 184,84	1 050,00	2 236,02	1 450,00	1 750,00
EF - Eau Froide					
Charges					
60120000 EAU PRIVATIVE	358,05	500,00	537,24	500,00	500,00
Net	358,05	500,00	537,24	500,00	500,00
TOTAL CHARGES NETTES	8 594,89	7 550,00	8 533,16	8 080,00	8 380,00
Provisions copropriétaires	8 810,92		7 550,42		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	-216,03		982,74		

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

	Exercice clos dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES (5)	SOLDE (4)
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				

- (1) A détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de compte
(2) A détailler par marché de travaux
(3) A détailler sur l'ensemble des clés de répartition concernées par le marché de travaux ou produits et charges exceptionnelles
(4) Excédent ou insuffisance
(5) Provisions appelées, emprunts et subventions recus, affectation du fonds de travaux

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore ciôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

NATURE DES TRAVAUX (1)	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçues, affectation du fond de travaux		Solde en attente sur travaux (2)		Subventions et emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
268-122 Mise en Conformité Ascenseur Escalier E2	1 816,10						1 816,10	01/01/2022				
Totaux	1 816,10						1 816,10		1 816,10			
539-10 Ravalement façades Sud et Est Charges spéciales BAT A			647,00	19/07/2022	647,00	21/06/2022	4 963,67	01/07/2022				
			4 273,20	26/10/2022	4 273,20	20/10/2022	4 963,67	01/10/2022				
Totaux	14 891,00		4 920,20		4 920,20		9 927,34		5 007,14			
539-4 sinistre hall d'entrée Charges communes générales												
					-1 535,32	02/01/2022						
Totaux					-1 535,32				1 535,32			
539-5 REFLECTION TOITURE BAT A Charges spéciales BAT A												
	52 919,50				51 069,50	02/01/2022	51 564,50	01/01/2022				
Totaux	52 919,50		51 069,50		51 069,50		51 564,50		495,00			
539-7 Abattage Cyprès Cour Charges communes générales												
					-250,00	02/01/2022						

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

E.U	Totaux	Voté le 25/06/2021		-250,00		250,00	
		Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
539-9 Remplacement évacuation horizontale	Charges communes générales						
		1 320,52		79,00	02/01/2022	1 320,52	01/01/2022
Totaux		1 320,52		79,00		1 320,52	
5539-5 SINISTRE INCENDIE	Charges spéciales BATA						
				-3 013,23	07/07/2022		
Totaux				-3 013,23			
TOTAL		70 947,12		51 270,15		64 628,46	
							13 358,31

(1) A détailler par marchés de travaux ou opérations exceptionnelles et par clés de répartition
(2) Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe N° 1

PROJET DE RÉPARTITION DES CHARGES

M. CHA PIERRE-EMMANUEL
 5 Rue Georges Magnoac
 65000 TARBES

Copropriété : MAGNOAC
 5 Rue Georges Magnoac
 65000 TARBES

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Copropriétaire : CHA PIERRE-EMMANUEL

Références : PCHAPEM

Tarbes, Le 29 juin 2023

Monsieur

Veillez trouver ci-dessous un arrêté des charges concernant la résidence citée en référence.
 Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

Le service comptable.

Lot	Avances					
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.		
Lot N°1 Type : Local	0,00	0,00	0,00	71,13		
Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
Charges communes générales	5 759,90	10000	430	247,67	11,79	27,38
Provision : 0,00 Dont TVA : 27,38				247,67	11,79	27,38
Total des charges de Lot N°1 Type : Local				247,67	11,79	27,38
				<i>dont TVA</i>	27,38	
				<i>dont déductible</i>	0,00	

Lot	Avances					
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.		
Lot N°5 Type : LOCAUX	0,00	0,00	0,00	267,83		
Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
Charges communes générales	5 759,90	10000	1619	932,52	44,37	103,06
Provision : 1 421,44 Dont TVA : 103,06				932,52	44,37	103,06

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

Total des charges de Lot N°5 Type : LOCAUX	932,52	44,37	103,06
<i>dont TVA</i>	103,06		
<i>dont déductible</i>	0,00		

Lot	Avances			
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.
Lot N°14 Type : Local à soins	0,00	0,00	0,00	52,94

Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
Charges communes générales	5 759,90	10000	320	184,31	8,76	20,37
Provision : 0,00						
Dont TVA : 20,37				184,31	8,76	20,37

Total des charges de Lot N°14 Type : Local à soins	184,31	8,76	20,37
<i>dont TVA</i>	20,37		
<i>dont déductible</i>	0,00		

Récapitulatif tous lots confondus					
Total des charges	1 364,50	Provisions à déduire	1 421,44	Solde de charges	-56,94
Dont locatif	64,92	Dont non locatif	1 299,58	Dont TVA	150,81

Rappel de votre compte		Exigibilité	Dépenses	Recettes
01/01/2022	Appel Trx Remp évac E.U 1/1		312,84	
01/01/2022	APPEL FDS TRX ALUR TRIM 1		22,36	
01/01/2022	APPEL BP TRIM 1		355,37	
01/01/2022	A nouveau du 01/01/2022			35,73
13/01/2022	Votre règlement CHA PIERRE-EMMANUEL			526,27
01/04/2022	APPEL FDS TRX ALUR TRIM 2		22,36	
01/04/2022	APPEL BP TRIM 2		355,37	
12/05/2022	Votre règlement CHA PIERRE-EMMANUEL			355,37
20/06/2022	Votre règlement CHA PIERRE-EMMANUEL			400,07
01/07/2022	APPEL FDS TRX ALUR TRIM 3		22,36	
01/07/2022	APPEL BP TRIM 3		355,35	
01/07/2022	APPEL TRX FACADES 1/3		1 367,49	
12/07/2022	Votre règlement CHA PIERRE-EMMANUEL			1 496,06
29/09/2022	Votre règlement CHA PIERRE-EMMANUEL			1 367,49
01/10/2022	APPEL TRX FACADES 2/3		1 367,49	
01/10/2022	APPEL FDS TRX ALUR TRIM 4		22,36	
01/10/2022	APPEL BP TRIM 4		355,35	
06/12/2022	Votre chèque du 03/11/2022(Emetteur : M CHA PIERRE EMM...			377,71
Cumul Dépenses Recettes			4 558,70	4 558,70
Votre situation en fin d'exercice comptable au 31/12/2022				
01/01/2023	Solde de charge de vos lots			56,94

----- BEARN ----- BIGORRE ----- GASCOGNE -----

01/01/2023	539-10 Ravalement façades Sud et Est, Ravalement façades...	01/01/2023	1 367,49	
01/01/2023	Budget prévisionnel, Budget prévisionnel 1	01/01/2023	363,05	
01/01/2023	Fond de travaux loi ALUR, Fond de travaux loi ALUR	01/01/2023	23,92	
03/01/2023	Votre chèque du 30/12/2022(Emetteur : M. CHA PIERRE EM...			1 754,46
01/04/2023	Budget prévisionnel, Budget prévisionnel 2	01/04/2023	363,05	
01/04/2023	Fond de travaux loi ALUR, Fond de travaux loi ALUR	01/04/2023	23,92	
05/04/2023	Votre chèque du 29/03/2023(Emetteur : M. CHA PIERRE EM...			386,97
01/07/2023	Budget prévisionnel, Budget prévisionnel 3	01/07/2023	363,05	
01/07/2023	Fond de travaux loi ALUR, Fond de travaux loi ALUR	01/07/2023	23,92	
Cumul Dépenses Recettes			7 087,10	6 757,07
Votre situation au 29/06/2023			330,03	
SOLDE A PAYER			330,03	

Modalités de règlement :**A payer, 330,03 euros à l'ordre de MAGNOAC****IBAN: FR7616906000268703880751828****BIC: AGRIFRPP869**

BEARN - BIGORRE - GASCOGNE

✂ Papillon à nous retourner en cas de règlement par chèque.
CHA PIERRE-EMMANUEL
539 / PCHAPEM
Montant : 330,03

ETAT DES DEPENSES 2022

MAGNOAC
 5 Rue Georges Magnoac
 65000 TARBES

Période du : 01/01/2022 au 31/12/2022

Edition du : 29/06/2023

Libellé	Budget	Dépense	TVA
01 Charges communes générales			
60110000 EAU ET ASSAINISSEMENT	20,00	-600,82	0,00
01/01/2022 REGUL EAU- Fact à recevoir		-565,13	0,00
16/06/2022 EAU- DU 15/07/21 AU 26/04/22- 83M3 REGIE DES EAUX+		330,40	0,00
22/11/2022 EAU- DU 26/04/22 AU 05/10/22- 41M3 REGIE DES EAUX+		171,15	0,00
31/12/2022 Eau Froide Privative		-537,24	0,00
60210000 ELECTRICITE BAT & COMMUNS	300,00	282,03	23,64
06/02/2022 Electricité EDF*(PB)		149,60	13,27
07/08/2022 Electricité EDF*(PB)		132,43	10,37
61130000 DEBOUCHAGE EGOUTS	800,00	513,42	46,68
31/03/2022 CURAGE RESEAU EU ET EV SAPIAN+		248,03	22,55
31/08/2022 CURAGE RESEAU EU ET EV SAPIAN+		265,39	24,13
61415000 MAINTENANCE EXTINCTEURS	50,00	79,46	13,24
07/04/2022 Extincteurs SICLI CHUBB+		79,46	13,24
61500000 ENTRETIEN REPARATIONS DIVERS	300,00	0,00	0,00
61500100 ENTRETIEN & REP. DIVERS N.R	0,00	636,00	106,00
01/08/2022 Abattage, taille arbres DE LA CRUZ - PARC ET JARDINS+		636,00	106,00
61510000 REPARATIONS DIVERS N.R	300,00	0,00	0,00

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

Libellé	Budget	Dépense	TVA
61532000 Débouchage egouts	0,00	88,00	8,00
20/03/2022 Débouchage, hydrocurage LACOSTE VIDANGES+		88,00	8,00
61610000 ASSURANCE MULTIRISQUE	1 600,00	1 904,68	0,00
01/06/2022 Assurance immeuble ALLIANZ CRESTA+		1 904,68	0,00
62110000 HONORAIRES SYNDIC	2 460,00	2 460,00	410,00
01/01/2022 Honoraires Janvier AAP HONORAIRES		615,00	102,50
01/04/2022 Honoraires Avril AAP HONORAIRES		615,00	102,50
01/07/2022 Honoraires Juillet AAP HONORAIRES		615,00	102,50
01/10/2022 Honoraires Octobre AAP HONORAIRES		615,00	102,50
62131000 FRAIS AFFRANCHISSEMENT	170,00	150,80	0,63
01/01/2022 PV AG + Appel de fonds AAP AFF NEOTOUCH		44,92	0,00
28/02/2022 Relance AAP AFF NEOTOUCH		1,32	0,00
31/03/2022 Appel de fonds AAP AFF NEOTOUCH		5,93	0,00
25/05/2022 Convocation AG AAP AFFRANCHISSEMENT		45,78	0,00
30/06/2022 Appel de fonds + Appel travaux AAP AFF NEOTOUCH		6,30	0,00
31/07/2022 PV AG AAP AFF NEOTOUCH		38,22	0,00
31/08/2022 Relance AAP AFF NEOTOUCH		0,66	0,00
01/10/2022 Appel de fonds AAP AFF NEOTOUCH		3,76	0,63
31/12/2022 Appel de fonds AAP AFF NEOTOUCH		3,91	0,00
62232800 Honoraires divers	0,00	170,00	28,34
10/01/2022 Dépôt plainte sinistre incendie AAP VACATIONS		85,00	14,17
18/05/2022 Expertise sinistre incendie AAP VACATIONS		85,00	14,17
66200000 Services bancaires & assimilés	0,00	91,60	0,00
10/01/2022 Services bancaires & assimilés		20,00	0,00
10/03/2022 Services bancaires & assimilés		5,40	0,00
31/05/2022 Attribution ICS		50,00	0,00
10/06/2022 Services bancaires & assimilés		5,40	0,00
13/09/2022 Services bancaires & assimilés		5,40	0,00

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

Libellé	Budget	Dépense	TVA
13/12/2022 Services bancaires & assimilés		5,40	0,00
71600000 Produits financiers	0,00	-15,27	0,00
30/12/2022 Intérêts 2022		-15,27	0,00
Total Charges communes générales	6 000,00	5 759,90	636,53

09 Escalier E1			
61421000 MAINTENANCE ASCENSEUR	800,00	1 588,83	144,43
01/01/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		247,65	22,51
23/02/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		247,65	22,51
13/05/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		247,65	22,51
06/09/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		247,65	22,51
22/11/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		263,66	23,97
19/12/2022 Contrat Ascenseur KONE ASCENSEURS+		334,57	30,42
61431000 TELEPHONE ASC	250,00	215,52	11,88
20/01/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	5,89
18/03/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	0,00
18/05/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	0,00
20/07/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	0,00
20/09/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	0,00
18/11/2022 TELEPHONE ASCENSEUR ORANGE+		35,92	5,99
61526000 Entretien et Réparation Ascenseur	0,00	431,67	39,24
06/09/2022 Remplacement éclairage cabine KONE ASCENSEURS+		431,67	39,24
Total Escalier E1	1 050,00	2 236,02	195,55

EF Eau Froide			
60120000 EAU PRIVATIVE	500,00	537,24	0,00
31/12/2022 Eau Froide Privative		537,24	0,00
Total Eau Froide	500,00	537,24	0,00

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

Libellé	Budget	Dépense	TVA
TOTAL GENERAL	7 550,00	8 533,16	832,08

BEARN & BIGORRE

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----

SQUARE HABITAT - PG IMMO - SAS à capital variable - 121 Chemin de Devèzes 64121 SERRES-CASTET - RCS PAU N° 453932725 - Représentée par M. Bertrand HARRY - CPI N° 64022017000015687 PAU : activités de Transaction, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques - Garant : Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA), 53 rue de la Boétie 75008 PARIS - Mandataire d'intermédiaire d'assurance ORIAS N° 15002414 - TVA intracommunautaire N° FR55453932725 - Les sociétés PG IMMO et ALTERNATIVE FONCIERE sont filiales de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.

Assemblée Générale

DEVIS & ANNEXES

SQUARE
HABITAT
CRÉDIT AGRICOLE

NOMADE PROCESS

AU SERVICE DES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ
DEPUIS PRÈS DE 20 ANS

Loi ELAN

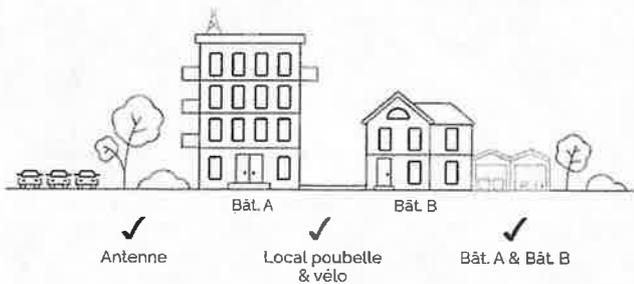
L'essentiel pour
comprendre et
vous protéger



QUE DIT LA LOI ?

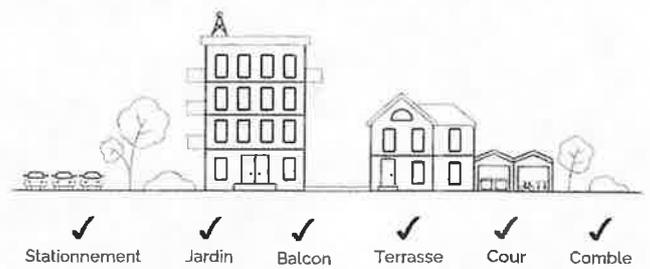
« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »
Loi 65-557, article 6-4

Les parties communes spéciales



Les parties communes spéciales et les grilles de charges associées doivent être présentes dans le règlement de copropriété. S'il manque l'un des 2 éléments (partie commune ou grille de charges), alors la charge n'est pas applicable.

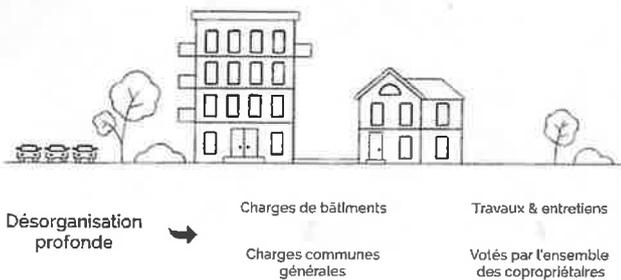
Les parties communes à jouissance privative



Les parties communes à jouissance privative doivent être répertoriées dans le règlement de copropriété. Un acte de propriété, une assemblée générale non publiée ou un état descriptif de division ne permet pas de valider l'existence d'une partie commune à jouissance privative.

Quelles sont les conséquences si les parties communes spéciales ou à jouissance privative ne figurent pas dans le règlement de copropriété ?

disparition des parties communes spéciales



5

Si le syndicat des copropriétaires engage une procédure en recouvrement de charges, il sera débouté de sa demande. Les parties communes spéciales seront requalifiées en parties communes générales. Des impacts juridiques, financiers et comptables sont à prévoir.

disparition des parties communes à jouissance privative



Lors d'une vente, la valeur du lot concerné sera dépréciée. Qui prendra la charge des travaux, de l'entretien, de la réfection ?

Qui est concerné ?

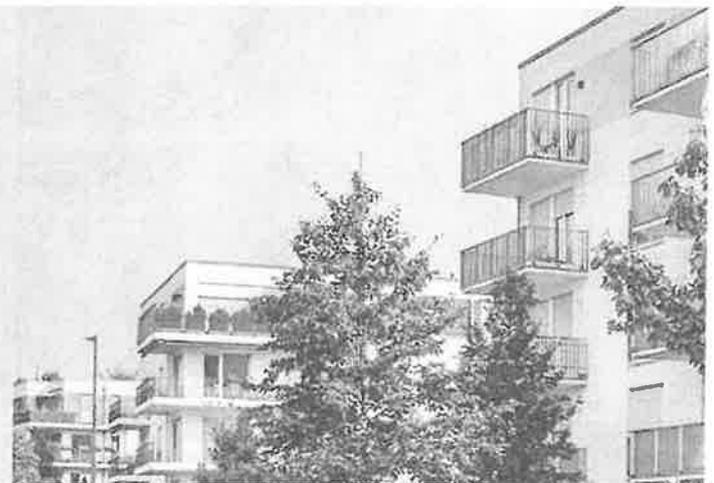
Plus de 50% des copropriétés

Quelle est l'erreur de stratégie du syndic la plus répandue ?

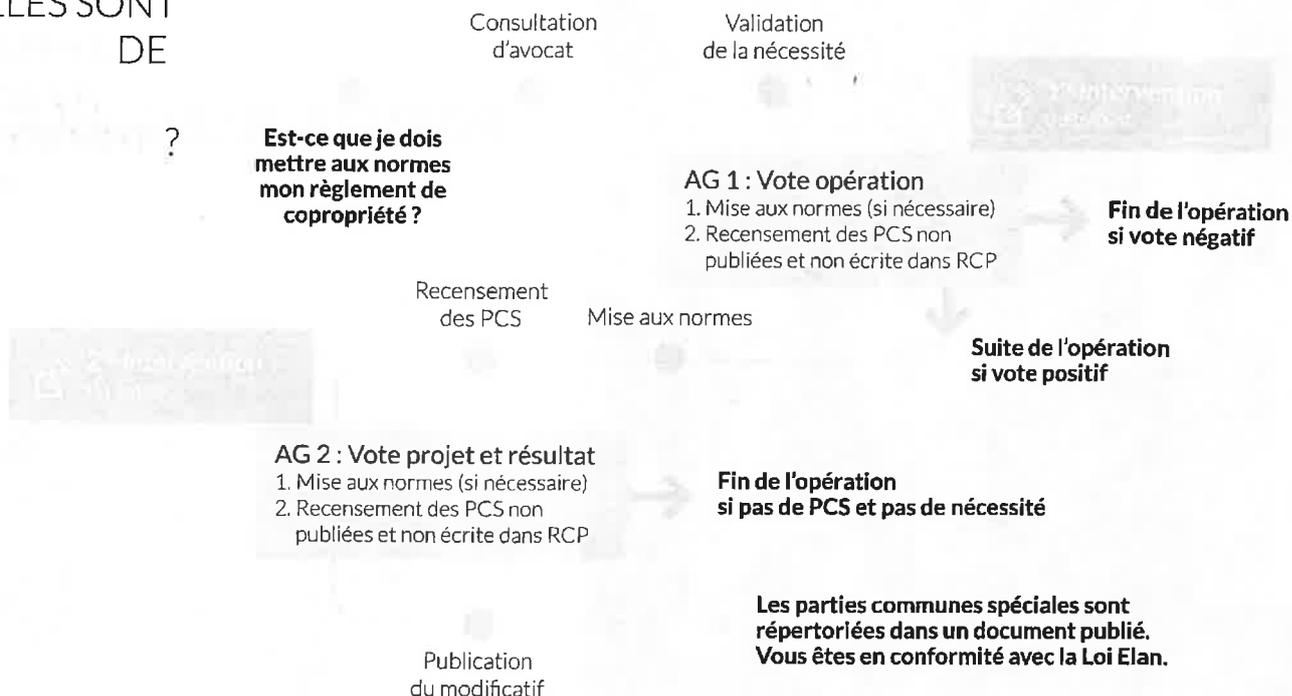
Proposer la mise en conformité en assemblée générale **sans avoir** levé préalablement l'incertitude de la nécessité
Conditionner la mise en conformité à l'accord des copropriétaires (juridiques et financiers)

Quelle est la nouvelle prérogative du syndic ?

Préparer la mise en conformité du règlement de copropriété



QUELLES SONT LES DE LA



QUELS ENJEUX, RISQUES, OPPORTUNITÉS ET BÉNÉFICES POUR LE SYNDIC ?

► Risques

- **Priver** les copropriétaires de droits leur ayant été reconnus
- **S'exposer** à des actions contentieuses
- Perdre la couverture de votre **assurance**
- Donner les moyens, les arguments et les documents aux copropriétaires de ne pas/plus payer ou contester leurs **charges**
- Laisser le **pouvoir** aux copropriétaires sans s'exonérer de son devoir de conseil

► Opportunités

- **Protéger** le syndic et les syndicats des copropriétaires des risques liés à la loi ELAN
- **Dégager** votre responsabilité dès que vous aurez entamé la consultation
- **Préserver** les autres métiers de l'immobilier : transaction et gérance
- **Rectifier** des situations qui durent depuis trop longtemps
- **Transformer** la loi Elan en opportunité

► Enjeux

- **Protéger** le syndic et les syndicats des copropriétaires
- **Fidéliser** votre portefeuille grâce au sérieux et à la qualité de votre prestation
- **Appliquer (pour le syndic) ou respecter la loi** (pour le syndic des copropriétaires)
- Faire **converger** les intérêts de chacun
- **Répartir** équitablement les charges en fonction de l'utilité des parties communes

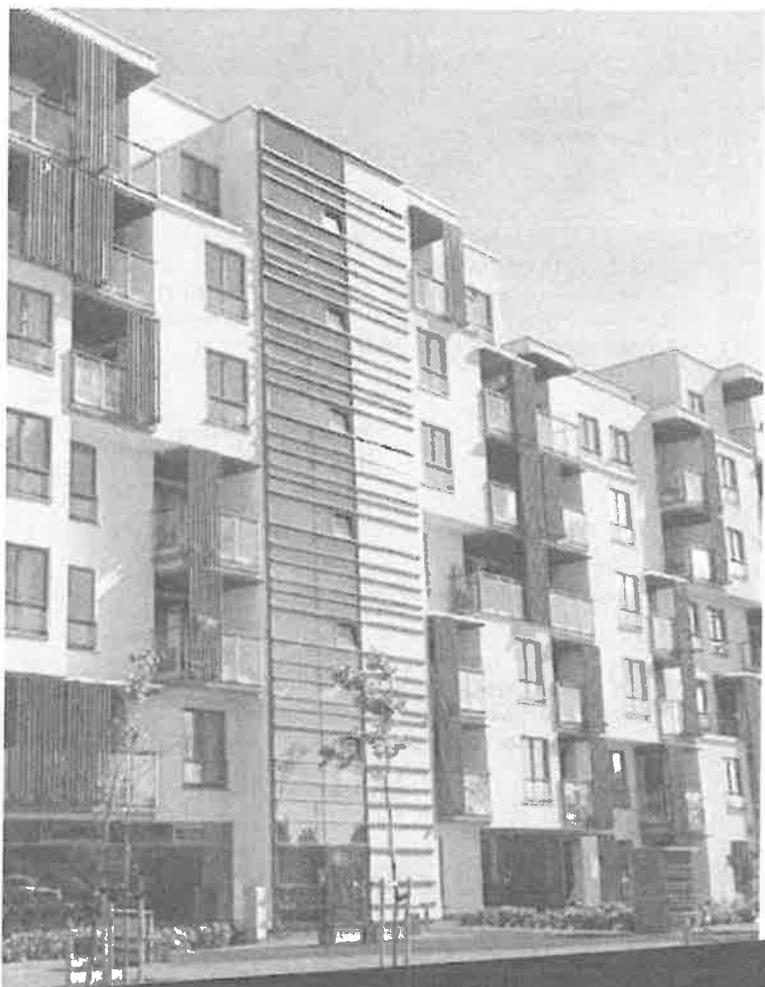
► Bénéfices

- Profiter d'une **solution globale** depuis l'information jusqu'à la publication
- Lancer l'opération **en 10 minutes et 3 clics** pour l'ensemble de votre portefeuille
- Vous **décharger** du suivi de ce dossier
- Traiter ce dossier **100% à distance**
- **Transférer** votre responsabilité à l'avocat dès le lancement de l'opération

TÉMOIGNAGE CLIENT

« Nous travaillons avec Normadé Process depuis une dizaine d'années. Au-delà de leur professionnalisme et de leur efficacité, nous apprécions la qualité de leur conseil et leur force de proposition. La détermination établie à la fois technique et culturelle, nous avons véritablement l'impression d'une expertise minutieuse, rapide et personnalisée. »

François-Benoît Borel, Directeur Général de la société Anthe-Garallon



PORTEFEUILLE CONFIE

à partir de
25816 TTC

POUR PLUS D'INFORMATIONS,
CONTACTEZ-NOUS :

Allo : 02 55 99 10 03
Clic : info@nomadeprocess.com

Membre de l'UNIS



Exposant au
e-congrès FNAIM



www.nomadeprocess.com

I- LES PARTIES

Entre les soussignés :

- 1- Voir liste jointe des syndicats des copropriétaires à traiter

Représenté(s) par :

Désigné ci-après et au verso, par le "CLIENT" d'une part, agissant en tant que représentant dûment accrédité,

- 2- La société **NOMADE PROCESS**, représentée par son dirigeant, désignée, ci-dessous et au verso, par "**NOMADE PROCESS**",

Et

Un cabinet d'avocats spécialisés représenté par son dirigeant, désigné, ci-dessous et au verso, par "Cabinet d'avocat" d'autre part,

La société **NOMADE PROCESS**, sera désignée ci-après par "Le mandataire".

La société **NOMADE PROCESS** est dûment habilitée à engager le Cabinet d'avocat cotraitant pour facturer et recevoir les fonds et pour coordonner l'ensemble des prestations ci-après désignées.

II- OBJET DU CONTRAT

Le CLIENT missionne la société **NOMADE PROCESS** et le Cabinet d'avocat pour réaliser un audit de la documentation règlement de copropriété détenue par le syndic de copropriété et fournir la consultation d'un avocat afin de connaître la nécessité de réaliser une mise en conformité des règlements de copropriétés avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 209 II de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui prévoit :

«Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

« Art. 6-4.-L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est convenu ce qui suit :

Les documents du syndicat des copropriétaires (transmis par le syndic) constituent une base de la consultation de l'avocat. Il est nécessaire et indispensable qu'elle soit complète et officielle.

1. **Si cette base documentaire est complète et suffisante à l'avocat pour produire sa consultation, alors il conviendra d'appliquer l'article 1 ci-après (CAS 1).**
2. **Dans le cas contraire, la société NOMADE PROCESS commandera les documents nécessaires pour parfaire cette documentation, il conviendra d'appliquer l'article 2 décrit ci-après (CAS 2).**

ARTICLE 1 : Le syndic remet un Règlement de copropriété complet et officiel (CAS 1)

1.1. : Audit des documents en possession du syndic et transmission des documents

La Société **NOMADE PROCESS** s'engage à :

- Récupérer la documentation détenue par le **CLIENT**
- Vérifier la qualité des documents Règlement de copropriété (Nombre de documents et opposabilité)
- Transmettre les documents et la feuille de présence (toutes grilles de charges sans nom des copropriétaires) du syndic au cabinet d'avocat - cas où les documents mis à la disposition par le **CLIENT** sont complets et officiels (présence de la mention de publication)
- Communiquer par voie dématérialisée au **CLIENT** la consultation de l'avocat une fois qu'elle a été rendue par ce dernier
- Communiquer au **CLIENT** des résolutions pour traiter les différentes suites envisagées dans la consultation

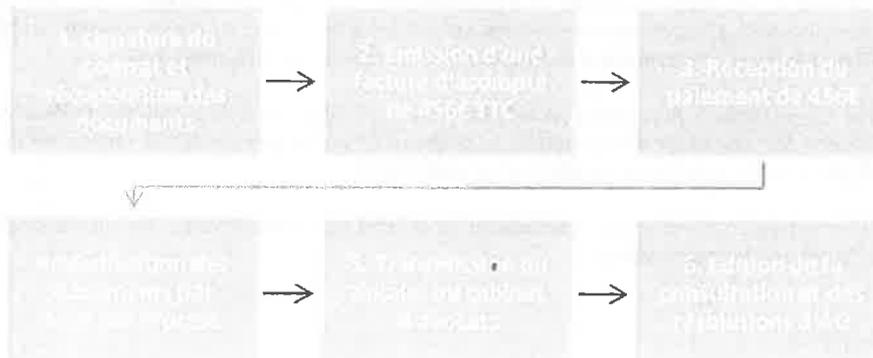
1.2 : Consultation d'avocat

Le Cabinet d'avocat s'engage à réaliser :

- Une consultation pour déterminer la nécessité de réaliser une mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Une note d'opportunité de spécialisation des charges, de l'état des publications et des grilles utilisées par le syndic, d'une adaptation juridique globale en conformité avec les dispositions de l'article 24F de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

1. Le **CLIENT** s'engage au règlement de la somme de **380,00€ HT** soit 456.00€TTC (TVA à 20%) par syndicat de copropriétaires au Mandataire à la date indiquée dans la fiche d'accompagnement. En l'absence de date renseignée dans cette dernière, le virement sera attendu dès réception de la facture.
2. En sus de ce montant, toute fiche immeuble supplémentaire qui s'avèrera nécessaire, sera facturée **14€**

RECAPITULATIF DEROULEMENT CAS 1



Vérification des documents



Consultation de l'avocat

Soit un TOTAL= 456€ TTC
+14€/fiche immeuble supplémentaire

ARTICLE 2 : Le syndic remet un Règlement de copropriété imparfait et/ou incomplet (CAS 2)

2.1 : Audit des documents en possession du syndic et transmission des documents

Si la Société **NOMADE PROCESS** constate que les documents transmis par le syndic sont incomplets et/ou imparfaits¹, Le **CLIENT** missionne la société **NOMADE PROCESS** pour :

- Récupérer la documentation détenue par le **CLIENT**
- Vérifier la qualité des documents Règlement de copropriété (Nombre de documents et opposabilité)
- Commander le(s) document(s) imparfait(s) ou manquant(s) pour parachever la documentation du syndicat.
- Mettre en ligne les documents précités sur le site de la société **NOMADE PROCESS** afin que le **CLIENT** récupère ces documents.
- Transmettre les documents complets et la feuille de présence (toutes grilles de charges sans nom des copropriétaires) du syndic au **cabinet d'avocat** ;
- Communiquer par voie dématérialisée au **CLIENT** la consultation de l'avocat une fois qu'elle a été rendue par ce dernier ;
- Communiquer au **CLIENT** des résolutions pour traiter les différentes suites envisagées dans la consultation

2.2 : Consultation d'avocat

Le **Cabinet d'avocat** s'engage à réaliser :

- Une consultation pour déterminer la nécessité de réaliser une mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
- Une note d'opportunité de spécialisation des charges, de l'état des publications et des grilles utilisées par le syndic, d'une adaptation juridique globale en conformité avec les dispositions de l'article 24f de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Le **CLIENT** s'engage à un règlement à la date prévue dans la fiche d'accompagnement ou dès réception de chacune des deux factures qui se décomposent comme suit :

1. **La facture d'acompte**, dont la somme forfaitaire est de 380.00€ HT soit 456€.00 TTC.
2. **La facture de solde** :
 - a. La somme complémentaire de 250.00 € HT soit 300.00€ TTC qui s'applique à la recherche de document.
 - b. En sus de ce montant, la commande de chaque document auprès du Service de la Publicité Foncière sera facturée 32€ par document, ce qui correspond au montant généralement demandé par le service de publicité foncière. De même, toute fiche immeuble supplémentaire qui s'avèrera nécessaire, sera facturée 14€.

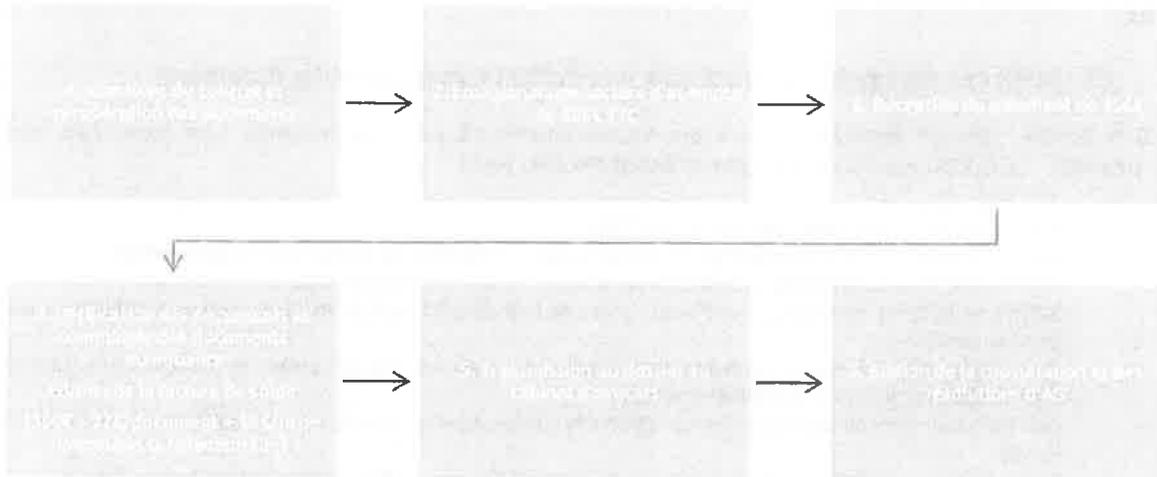
La facture de solde correspond à la somme des montants développés aux points a et b du présent paragraphe.

Le montant total des deux factures s'élève à 630.00€ HT, soit 756.00€ TTC +32€/document commandé +14€/fiche immeuble supplémentaire

Les documents mis à disposition sur le site du mandataire ne seront consultables dans leur intégralité qu'au paiement complet de la prestation.

¹ Documents imparfaits ou incomplets : Documents sans mention de publication / absence d'acte(s) modificatif(s) au règlement de copropriété

RECAPITULATIF DEROULEMENT CAS 2



Vérification des documents



Commande des documents
(300€ + 32€/document commandé
+14€ par fiche immeuble suppl.)



Consultation 456€

Soit un TOTAL= 756€
+32€/document commandé
+14€/fiche immeuble supplémentaire

ARTICLE 3 : PATRIMOINE CONFIE

Le **CLIENT** demande le traitement desyndicat(s) de copropriété. (Nombre correspondant à la liste jointe)
 Accepté le : A :

Le représentant du **CLIENT**,
 Cachet et nom du signataire :
 Lu et approuvé aux conditions particulières
 ci-dessus et générales précisées au verso.

Les cocontractants:

La Société **NOMADE PROCESS**,
 Nom du signataire :

le **Cabinet d'avocat** représenté par le **Mandataire**
 Nom du signataire :

MANDATAIRE ET COTRAITANCE

La société **NOMADE PROCESS** est dûment habilitée à engager le Cabinet d'avocat cotraitant pour facturer et recevoir les fonds et pour coordonner l'ensemble des prestations ci-après désignées. La société **NOMADE PROCESS**, est désignée par "Le mandataire".

ACCES AUX DOCUMENTS REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le **CLIENT** certifie que tous les documents relatifs au Règlement de copropriété (Règlement et modificatifs) en sa possession sont scannés.

TRANSMISSION DES DOCUMENTS

Le **CLIENT** s'engage à communiquer, ou laisser accès, à sa documentation « règlement de copropriété » et aux feuilles de présence (toutes grilles de charges sans nom des copropriétaires).

La société **NOMADE PROCESS** s'engage à donner au **CLIENT** accès à son site internet pour récupérer l'ensemble des documents commandés au service de la publicité foncière sous réserve du paiement intégral des factures par le **CLIENT**.

DELAI DE REALISATION

Le **Cabinet d'avocat** devra remettre sa consultation dans un délai maximum de 10 (dix) semaines après avoir été averti par la société **NOMADE PROCESS**. Le **Cabinet d'avocat** recevra un e-mail d'information pour chaque dossier à traiter (par Syndicat des Copropriétaires).

DESSAISSEMENT DU CABINET D'AVOCAT

La société **NOMADE PROCESS** pourra dessaisir le **Cabinet d'avocat** du dossier si le délai de réalisation n'est pas respecté. Ce dessaisissement interviendra après constat par la société **NOMADE PROCESS** - par tout moyen "écrit" (mail, courrier, fax,...) - que le délai de réalisation prévu dans le présent contrat n'a pas été respecté.

DATE DE LA MISE EN LIGNE DES DOCUMENTS

La date de mise en ligne des documents sur le site de **NOMADE PROCESS** sera effective à la date d'envoi de la facture, des documents traités (texte et PDF)

Les documents ne seront consultables et téléchargeables dans leur intégralité qu'au paiement complet de la prestation.

DUREE

Le **CLIENT** souscrit ce contrat pour une prestation de fourniture de services et de documents. La prestation de « Mise en ligne des documents précités pendant un an sur le site internet » de **NOMADE PROCESS** est offerte durant un an. Elle prend effet à la date de mise en ligne du premier des documents. Le client disposera de cette année pour télécharger l'intégralité des documents.

En cas de changement de syndic, de gérant, de représentant légal, le contrat se poursuit de plein droit.

POUVOIR DU SYNDIC

Le syndic atteste qu'il a tout pouvoir pour engager le(s) syndicat(s) des copropriétaires en signant ce contrat. Ainsi le syndic reconnaît que **NOMADE PROCESS** ne peut vérifier l'étendue de ce pouvoir.

LIMITES DE RESPONSABILITES DE LA SOCIETE NOMADE PROCESS (liste non exhaustive)

La prestation de la Société **NOMADE PROCESS** ne concerne que le Règlement de copropriété et ses modificatifs.

Les documents commandés ne concernent que le Règlement de copropriété et ses modificatifs et sont référencés, dans la Fiche Générale d'Immeuble, sous ces termes.

Le syndic se doit de communiquer à la Société **NOMADE PROCESS** l'ensemble des informations relatives à la copropriété et qui peuvent modifier la prestation de La Société **NOMADE PROCESS** tels que :

- . l'adresse de la copropriété telle que référencée aux services du Cadastre. Si cette adresse ne correspondait pas, la prestation serait réalisée avec l'adresse la plus proche.
- . l'existence d'un Syndicat de Copropriétaire secondaire des documents en cours de publication une procédure en cours
- . une copropriété découpée en volume

La prestation réalisée par la Société **NOMADE PROCESS** est une obligation de moyens.

La société **NOMADE PROCESS** ne vérifiera pas la pertinence de la Fiche Immeuble et des documents reçus des services de la publicité foncière.

Le document, en format texte, n'est pas destiné à être diffusé. Sa qualité dépend de celle des documents reçus de la conservation des hypothèques et ne peut être assurée.

Le **CLIENT** reconnaît avoir vérifié la qualité des documents et informations transmises par la Société **NOMADE PROCESS**, dès leur réception.

En cas de responsabilité, la société **NOMADE PROCESS** ne saurait rembourser au-delà des honoraires perçus pour sa prestation.

CONDITIONS GENERALES

LIMITES DE RESPONSABILITES DU CABINET D'AVOCAT

La prestation du **Cabinet d'avocat** concerne l'étude des documents remis par la société **NOMADE PROCESS** relatifs au Règlement de copropriété et ses modificatifs.

Le Cabinet d'avocat déclare avoir souscrit une assurance professionnelle qui couvre la prestation réalisée dans le cadre de ce contrat.

TRAITEMENT DES DOSSIERS PAR LE CABINET D'AVOCAT

Chaque dossier sera transmis au cabinet d'avocat pour la phase de consultation lorsque **NOMADE PROCESS** aura reçu les éléments suivants:

- . les documents "règlement de copropriété" détenus par les syndicats
- . les grilles de charges utilisées par le syndic
- . le paiement des factures par le client

DELAI DE REGLÈMENT

La date de paiement de la facture d'acompte est indiquée sur la fiche d'accompagnement du contrat. À défaut de date sur la fiche d'accompagnement du contrat, le délai maximum pour payer l'acompte est de quatre (4) semaines à la date d'émission de la facture. Passé ce délai, le contrat sera considéré comme nul et non avenue.

À défaut de règlement selon les délais indiqués dans la fiche d'accompagnement ou dans ce contrat, tout retard de paiement fera courir, de plein droit, des pénalités calculées au taux de trois (3) fois le taux d'intérêt légal augmenté de 10 points, outre l'indemnité légale forfaitaire de recouvrement d'un montant de 40 €.

UTILISATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

L'ensemble des documents et étude remis par **NOMADE PROCESS** et le **Cabinet d'avocat** n'est pas destiné à être diffusés, transmis, reproduits, représentés ou utilisés de quelque façon que ce soit, tant que le paiement intégral des factures de **NOMADE PROCESS** et celle du **Cabinet d'avocat** n'est pas intervenu.

RESILIATION

Le contrat pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties par Lettre Recommandée avec accusé de réception.

La livraison des documents « en l'état » sera alors réalisée sous 30 jours après retrait de la Lettre Recommandée avec accusé de réception.

Néanmoins, l'ensemble des frais engagés par la Société **NOMADE PROCESS**, suite à la demande du syndic, devra être réglé en fonction de l'avancement de la mission soit :

Cas 1 : Prise en charge - récupération de certains documents - Facture d'acompte émise.

. Somme forfaitaire, par syndicats des copropriétaires, due par le syndic : 380€HT (soit 456€TTC – TVA à 20%) à la société **NOMADE PROCESS**

Cas 2 : Prise en charge - récupération de certains documents - Facture d'acompte émise. Commande de la fiche immeuble et éventuellement de documents au Service de la Publicité Foncière.

Somme forfaitaire, par syndicats des copropriétaires, due par le syndic : 480€HT (soit 576€TTC – TVA à 20%), ainsi que le coût des documents commandés au service de la publicité foncière (voir articles 2, 2.1 et 2.2) à la société **NOMADE PROCESS**

Cas 3 : L'intégralité de la mission a été réalisée. La résiliation porte sur l'annulation de la mise en ligne des documents précités et consultation gratuite des documents pendant un an sur le site internet neorc.fr

Somme forfaitaire, par syndicats des copropriétaires, due par le syndic : 630€HT (soit 756€TTC – TVA à 20%), ainsi que le coût des documents commandés au service de la publicité foncière (voir articles 2, 2.1 et 2.2) à la société **NOMADE PROCESS** et au **Cabinet d'avocat**. Le paiement sera réalisé selon les termes du contrat.

JURIDICTION

Pour tout litige pouvant survenir dans l'adaptation ou l'interprétation du contrat, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable avant tout recours devant la juridiction compétente.

En cas d'impossibilité d'aboutir à un accord amiable, le litige sera soumis au Tribunal dont le siège social de la société **NOMADE PROCESS** dépend ou au Tribunal dont le siège social du **Cabinet d'avocat** dépend pour tout différend avec ce dernier.

Cas 1 Documentation parfaite

 Vérification des documents
(RC et modificatifs)

 Consultation 456 €

Soit un total de : 456 € TTC

Cas 2 Documentation imparfaite

 Vérification des documents
(RC et modificatifs)

 Commande de documents
300€ + 32€ / document commandé

 Consultation 456 €

Soit un total de : 756 € TTC
+14 €/fiche immeuble supplémentaire
+32€ / document commandé

Responsable comptabilité

Prénom :

Nom :

Mail :

Tél. direct :

Modalités de règlement

Délai de paiement facture acompte :

Délai de paiement général :

Déroulement de la mission Cas 1

Signature du contrat et récupération des documents

Emission d'une facture d'acompte de 456 € TTC

Réception du paiement de 456 €

Vérification des documents

Transmission du dossier au cabinet d'avocat

Edition de la consultation et des résolutions d'AG

Déroulement de la mission Cas 2

Signature du contrat et récupération des documents

Emission d'une facture d'acompte de 456 € TTC

06.33.50.12.89.

Edouard / Françoise

Réception du paiement de 456 €

Vérification des documents
Commande des documents manquants et
Edition de la facture de solde
(300€+32€/document +14€/fiche
immeuble supplémentaire)

Transmission du dossier au cabinet
d'avocat

Edition de la consultation, des résolutions
d'AG

Confidentialité

La société NOMADE PROCESS s'engage à garder confidentielles toutes informations recueillies dans les locaux du syndic. Ces informations ne seront partagées qu'avec les intervenants dans le processus de mise en conformité des règlements de copropriété (personnel de nomade process, géomètre, avocat et notaire).

Date

Fait à

Le représentant du CLIENT,

La Société NOMADE PROCESS

St Malo local Pro

3 Derniers AG par vente (subvention donc pas de taxe)

On peut récupérer les 5%