








SOUPIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC - GRANDS ENSEMBLES - IGH- RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUPIZET-IMMO.COM

 **Copropriété** : SDC ARTOIS FLANDRE
 **Copropriétaire** : M. ARLAIS Pierre Olivier
 **Suivi par** : Virginie GARCIA
 **Téléphone** : 01.76.48.32.06
 **@ Mail** : v.garcia@soupizet-immobilier.com

M. ARLAIS Pierre Olivier
198 Rue de Crimée
75019 PARIS

RECOMMANDE A.R

PARIS 14, le 28/05/2025

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE**

Monsieur,
Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale qui se tiendra le :

Mardi 24 Juin 2025 à 19:00
A l'adresse suivante:
SALLE PAROISSIALE - ST CHRISTOPHE
3 Place de Joinville 75019 PARIS

Nous vous rappelons :

- *Que si vous ne pouvez assister à cette assemblée générale, vous pouvez déléguer votre droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.*
- *Le caractère illégal de l'utilisation par le Syndic de pouvoirs en blanc.*

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos **appels de provisions par mail**
- OPTEZ pour le **paiement en ligne**

**Pièces jointes
EXTRAORDINAIRE**

Vous trouverez ci-joint(s):

- Convocation
- Pouvoir
- Ordre du jour
- Résolutions

- **Vote par correspondance**
- **Pièces diverses AG - syndicat B ARTOIS - 28-05-2025 - SDC ARTOIS FLANDRE (768) - (AGE) AGE SDC ARTOIS FLANDRE du - SDC ARTOIS FLANDRE - Assemblée Gén**

POUVOIR

Je soussigné(e) **M. ARLAIS Pierre Olivier**, agissant en qualité de copropriétaire de l'immeuble dénommé, **SDC ARTOIS FLANDRE**.

Propriétaire du / des lot(s) **Lot N° 11306** de l'état descriptif de division de l'immeuble,
Titulaire de **163** tantièmes.

Donne, par le présent, tous pouvoirs à M.....

Ou à défaut à M.....

Nous vous rappelons que vous pouvez voter en ligne sur votre espace extranet

A l'effet d'assister à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée, le:

Mardi 24 Juin 2025 à 19:00
SALLE PAROISSIALE - ST CHRISTOPHE
3 Place de Joinville 75019 PARIS

De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;

D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;

De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Dans la mesure où je ne préciserais pas nommément de mandataire, mon pouvoir sera remis au Président de séance désigné pour présider la dite Assemblée Générale avec faculté pour lui de se substituer à toute personne de son choix.

A.....,
le.....

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR POUVOIR'

Le mandataire
Signer et mettre de sa main la mention
'POUVOIR ACCEPTE'

Reproduction de l'article 22 de la loi 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 recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. 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 ».



SOUIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUIZET-IMMOBILIER.COM

Ordre du Jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/06/2025 à 19h00
pour SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS 19

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election des scrutateurs - Majorité simple (art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée - Majorité simple (art. 24)
5. Budget prévisionnel exercice 01/01/2026 au 31/12/2026 - Majorité simple (art. 24)
6. Fixation du montant de la cotisation fonds travaux - Loi Alur - article 14.2 - Majorité absolue (art. 25)
7. Désignation du syndic - Majorité absolue (art. 25)
8. Election des membres du conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
9. Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
10. Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
11. Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE - Sans majorité
12. Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE - Majorité simple (art. 24)
13. Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation - Sans majorité
14. Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE - Majorité simple (art. 24)
15. Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE - Sans majorité
16. Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE - Majorité simple (art. 24)
17. Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation - Sans majorité
18. Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE - Majorité simple (art. 24)



SOUIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUIZET-IMMOBILIER.COM

Projet de Résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/06/2025 à 19h00
pour SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS 19

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le cabinet SOUIZET IMMOBILIER PARIS représenté par Madame Virginie GARCIA .

4 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation portant sur les dépenses L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la somme de 2 016 930.61 €.

5 Budget prévisionnel exercice 01/01/2026 au 31/12/2026

VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 24 000 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.
Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

6	Fixation du montant de la cotisation fonds travaux - Loi Alur - article 14.2	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité absolue (art. 25)

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 décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs.

Elle fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 5 % 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

Ce fonds représentera 5 % du budget annuel Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement

7	Désignation du syndic	VOTE
---	-----------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic SOUPIZET IMMOBILIER PARIS, dont le siège social est 4 rue Charles Divry 75014 PARIS, pour une durée de 28 mois

Son mandat prend effet le 25/06/2025 pour se terminer le 30/09/2027

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de 3000 € TTC (soit 2500 € HT).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour le signer.

8	Election des membres du conseil syndical	ELEC
---	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : ARLAIS PIERRE OLIVIER

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- ARLAIS Pierre Olivier
- ATLAN Jean-Paul
- BAUDOUX-CABARTIER
- CHENG CHHOR KIA Caroline
- DELAHAYE Cesar
- DOISY DE VILLARGENNES Gilles
- HERDHUIN Edith
- LE DANTEC Xavier
- PLAUCHU / GIBERT Jonathan
- RISTERUCCI OU BEAUDIMENT
- RIVOLI AVENIR PATRIMOINE
- SGONDEA Malina
- TERRASSON Laurent

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

.....

en qualité de membres du Conseil Syndical. L'assemblée générale fixe la durée de leur mandat à trois ans.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

9	Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 1500 € TTC.

10	Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, à la somme de 1500€ TTC.

11	Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE	NON VOTE
----	--	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Sans majorité

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Au terme d'une assignation délivrée le 14 février 2019 au syndicat des copropriétaires d'ARTOIS FLANDRE, la société Rivoli Avenir Patrimoine a soutenu que des désordres consistant en des infiltrations d'eau sont apparus dans les locaux qu'elle loue à la SEMNE, laquelle les exploite sous, l'enseigne Monoprix.

La société Rivoli Avenir Patrimoine sollicitait notamment au terme de son acte introductif d'instance la désignation d'un expert avec mission de d'examiner les désordres, d'en rechercher les causes et d'indiquer les travaux nécessaires.

Par ordonnance rendue le 3 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris a ordonné une mesure d'expertise, désignant pour y procéder Monsieur Patrick Wolff (16 boulevard Léon Révillon, à Boissy-Saint-Léger 94470)

Les désordres allégués par la société Rivoli Avenir Patrimoine sont survenus après une campagne de travaux de réhabilitation menée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 'résidence Artois-Flandre' situé 117-127, avenue de Flandre, à Paris (75019).

Les travaux consistaient en une réhabilitation de la résidence dont : ravalement complet des façades des bâtiments B, C, D, E, F, G et G à l'exception de la tour (IGH – bâtiment A) et des immeubles B2 et B3, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité et le remplacement total des faux plafonds ainsi que la réfection des peintures.

Suivant assignation en date du 25 avril 2019, le Syndicat des copropriétaires a donc sollicité que l'ordonnance de référé du 3 avril 2019 soit rendue commune aux sociétés SOGIME, AXA France IARD, SMABTP, Archi GH et MAF.

Comme évoqué, les désordres allégués concernant des infiltrations d'eau qui « sont apparues dans les locaux exploités par la SEMNE, en plenum des faux-plafonds du magasin, qui ont créé des désordres sur le faux-plafond, les installations dans le plenum et des troubles à l'activité du site ».

Des constatations ont été effectuées, mais n'ont pas permis de constater les allégations de la Demanderesse ». Or, il n'a pas été constaté d'infiltration « significative » ; toutefois, l'expert a pu constater que les ouvrages situés en plancher haut n'assuraient pas leur destination (absence partielle d'étanchéité et d'ouvrages annexes

De ce fait la responsabilité des acteurs de la rénovation au 117/127 ne peut être engagée, les désordres n'ayant pu être constatés ».

Selon l'Expert, s'il existe bien un défaut de conformité des ouvrages situés dans les planchers hauts des locaux du magasin MONOPRIX, lequel devrait normalement engager la responsabilité de SOGIME en charge dudit lot, cette responsabilité ne peut être engagée en l'espèce envers la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en l'absence de sinistre.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas retenue par l'Expert.

C'est dans ces circonstances que la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'est crue fondée à saisir le Tribunal de Céans aux fins de :

- Juger que l'expert a conclu au défaut d'étanchéité des parties communes ;
- Juger que les infiltrations subies dans les locaux donnés à bail sont établies ;
- Juger que la cause des infiltrations subies dans les locaux donnés à bail se situe dans les parties communes de l'immeuble ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas procédé à la réfection de l'étanchéité, en dépit des infiltrations constatées ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires est responsable du préjudice subi par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ;

- Juger que le syndicat des copropriétaires a manqué à son obligation d'entretien des terrasses ;

Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 26.549,50 € TTC en réparation des frais engagés pour remédier aux infiltrations ; - Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 74.803,37 € HT en réparation du préjudice subi dans l'exécution du bail commercial ;

Aussi, ni la matérialité, ni l'actualité des désordres allégués par les sociétés RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et SEMNE n'est pas établie., dès lors, les préjudices invoqués n'ont pas de caractère indemnisable.

Si l'expert estime que l'étanchéité du plancher haut du local ne répond pas aux normes applicables, il n'est pour autant pas établi que ce plancher haut est l'ouvrage responsable des infiltrations alléguées, infiltrations qui n'ont pas été constatées contradictoirement.

Le rapport d'expertise contradictoire qui seul vaut entre les parties n'établit aucun lien d'imputabilité entre les infiltrations « anciennes » alléguées et le plancher haut.

Une audience de mise en état s'est tenue le 17 janvier 2025 et Le juge de la mise en état a demandé à RIVOLI de conclure avant le 30 juin 2025 pour que nous puissions passer vers un jugement au fond.

12	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

13	Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation	NON VOTE
----	--	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Sans majorité

Sur le litige entre le Syndicat des copropriétaires et les sociétés intervenues dans le cadre du chantier de réhabilitation

Lors de l'Assemblée générale du 16 décembre 2009, le Syndicat des copropriétaires a voté des travaux de ravalement des bâtiments B, C, D, E, F, G et H, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité, le remplacement total des faux-plafond ainsi que la réfection des peintures.

Le budget global était de 3.958.367,91 € TTC, assurance dommages-ouvrage et honoraires de Syndic compris.

Ces travaux ont été confiés à la maîtrise d'œuvre de la Société ARCHI GH, laquelle disposait d'une mission complète de maîtrise d'œuvre.

Sont intervenues sur ce chantier les sociétés suivantes :

1. SPRÉNOVATION : lot n°1 « ravalement » et lot n°7 « peinture »
2. GCEB : lot n°1 bis « bardage »
3. SOGIME : lot n°2 « étanchéité » et lot n°6 « carrelage »
4. LES CHARPENTIERES DE PARIS : lot n°3 « serrurerie »
5. AMICA : lot n°4 « électricité »
6. DBS : lot n°5 « faux plafonds »

De nombreuses non-conformités ont été relevées lors de la réception des travaux, concernant l'ensemble des lots.

Dans ces conditions, le Syndicat des copropriétaires était contraint d'assigner les sociétés ARCHI GH, SPRÉNOVATION, GCEB, SOGIME, LES CHARPENTIERES DE PARIS et DBS, par acte d'huissier du 15 juillet 2014, afin de voir désigner un Expert judiciaire avec mission de :

« Se rendre sur place, Se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, Examiner les désordres allégués dans l'assignation, ainsi qu'aux termes des procès-verbaux de réception du 29 novembre 2013 et du procès-verbal de constat du 15 mai 2014 ; Faire au besoin un historique précis du chantier ; se faire justifier de la date de réception ; à défaut recueillir tous éléments qui permettraient à la juridiction de dire la date à laquelle l'ouvrage est ou était techniquement en état d'être reçu ;

Dire si les travaux ont été conduits par la société ARCHI GH, maître d'œuvre, conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art ; Donner son avis sur les prix pratiqués par la Société AMICA ; Indiquer quels étaient les délais de réalisation convenus et s'ils ont été respectés ; dans la négative, préciser l'importance des retards éventuels, en déterminer la cause et se faire justifier le cas échéant des causes justificatives alléguées ; fournir tous éléments permettant de dire à qui les retards seraient imputables ; Dire si des travaux supplémentaires ont été réalisés, les décrire ; dire s'ils ont fait l'objet d'un accord écrit du maître de l'ouvrage ou s'ils ont fait l'objet d'une acceptation expresse et non équivoque ; dire si les modifications entraînées par ces travaux supplémentaires ont eu une incidence sur les termes du contrat initial ; Dire si les désordres proviennent soit d'une non-conformité aux documents contractuels, ou d'un défaut de ces documents ou d'une application défectueuse des règles de l'art ou encore d'une exécution défectueuse et s'ils portent atteinte à la destination des lieux ou rendent l'immeuble impropre à sa destination ou encore en réduisent l'usage ;

Par ordonnance du 1er octobre 2014 (R.G n° 14/57451), le Président du Tribunal de grande instance de PARIS désignait Monsieur Philippe GAULTIER en qualité d'Expert judiciaire.

Le 6 mars 2020, l'Expert judiciaire déposait son rapport d'expertise.

Concernant la responsabilité de la Société SOGIME, en charge des lots étanchéité et carrelage, l'expert l'a retenu à hauteur de 40 % (sur l'ensemble du chantier) du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non-conformités.

L'Expert a imputé à la société SOGIME la responsabilité la plus importante sur les non-conformités, les responsabilités suivantes ayant été retenues :

? ARCHI GH à hauteur de 20 % compte tenu d'une direction des travaux défaillante ;

? BET ECLA INGENIERIE à hauteur de 5 % en raison d'une mission d'ordonnancement, pilotage

et coordination défaillante ;

? Bureau de contrôle à hauteur de 10 % ;

? SPRÉNOVATION à hauteur de 5 % relativement aux travaux de ravalement ;

? SOGIME (lot étanchéité) à hauteur de 40 % du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non conformités

? LES CHARPENTIERES DE PARIS à hauteur de 5 % compte tenu du non-achèvement d'ouvrages ;

? SOGIME (lot carrelage) à hauteur de 10 % en raison des malfaçons et non façons constatées par l'Expert judiciaire ;

? Le Syndicat des copropriétaires à hauteur de 5%.

S'agissant du lot carrelage à la charge de l'entreprise SOGIME, il a été constaté par l'Expert judiciaire qu'à l'entresol et au rez-de-chaussée, la rive de l'étanchéité des couvertures des coursives ne satisfait pas à la bonne finalité des ouvrages ;

Le problème des remontées de laitance sur le carrelage dans la grande cour en fond de parcelle n'a pas été résolu ; Les retombées de rive des murets au droit des béquets de l'entresol ont été réalisés en enduit ciment et non en carrelage comme prévu initialement ;

Compte tenu de ces désordres, l'Expert judiciaire indique que la réception de l'ouvrage a été rendue impossible au regard des importants défauts de conformités, malfaçons, désordres et inachèvements.

S'agissant de l'étanchéité à la charge de l'entreprise SOGIME, l'Expert judiciaire constate que l'existence d'une stagnation importante d'eau en couverture de l'angle Sud-Est des coursives avec apparition de mousses ; Les bandes de marquage au sol de l'escalier ne sont pas positionnées correctement ; Au rez-de-chaussée, le carrelage au droit des retombées des murets est cassé en deux endroits ; Certaines plaques de support d'étanchéité qui devaient être changées ne l'ont pas été

Le Syndicat des copropriétaires a par suite introduit une action en ouverture de rapport à l'encontre des intervenants du chantier, suivant assignation en date du 24 septembre 2020.

Cette procédure a été enrôlée devant la Septième Chambre 1ère Section de la Juridiction de Céans sous le RG 19/09710.

Cette procédure est toujours pendante et sera appelée à l'audience de mise en état du 28 octobre prochain qui a débouché sur une nouvelle audience de mise en état le 5 mai 2025 pour laquelle nous n'avons pas à ce jour le jugement (soit nouvelle audience de mise en état soit renvoi pour jugement sur le fonds)

14	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Sans majorité

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Au terme d'une assignation délivrée le 14 février 2019 au syndicat des copropriétaires d'ARTOIS FLANDRE, la société Rivoli Avenir Patrimoine a soutenu que des désordres consistant en des infiltrations d'eau sont apparus dans les locaux qu'elle loue à la SEMNE, laquelle les exploite sous, l'enseigne Monoprix.

La société Rivoli Avenir Patrimoine sollicitait notamment au terme de son acte introductif d'instance la désignation d'un expert avec mission de d'examiner les désordres, d'en rechercher les causes et d'indiquer les travaux nécessaires.

Par ordonnance rendue le 3 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris a ordonné une mesure d'expertise, désignant pour y procéder Monsieur Patrick Wolff (16 boulevard Léon Révillon, à Boissy-Saint-Léger 94470)

Les désordres allégués par la société Rivoli Avenir Patrimoine sont survenus après une campagne de travaux de réhabilitation menée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 'résidence Artois-Flandre' situé 117-127, avenue de Flandre, à Paris (75019).

Les travaux consistaient en une réhabilitation de la résidence dont : ravalement complet des façades des bâtiments B, C, D, E, F, G et G à l'exception de la tour (IGH – bâtiment A) et des immeubles B2 et B3, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité et le remplacement total des faux plafonds ainsi que la réfection des peintures.

Suivant assignation en date du 25 avril 2019, le Syndicat des copropriétaires a donc sollicité que l'ordonnance de référé du 3 avril 2019 soit rendue commune aux sociétés SOGIME, AXA France IARD, SMABTP, Archi GH et MAF.

Comme évoqué, les désordres allégués concernant des infiltrations d'eau qui « sont apparues dans les locaux exploités par la SEMNE, en plenum des faux-plafonds du magasin, qui ont créé des désordres sur le faux-plafond, les installations dans le plenum et des troubles à l'activité du site ».

Des constatations ont été effectuées, mais n'ont pas permis de constater les allégations de la Demanderesse ». Or, il n'a pas été constaté d'infiltration « significative » ; toutefois, l'expert a pu constater que les ouvrages situés en plancher haut n'assuraient pas leur destination (absence partielle d'étanchéité et d'ouvrages annexes

De ce fait la responsabilité des acteurs de la rénovation au 117/127 ne peut être engagée, les désordres n'ayant pu être constatés ».

Selon l'Expert, s'il existe bien un défaut de conformité des ouvrages situés dans les planchers hauts des locaux du magasin MONOPRIX, lequel devrait normalement engager la responsabilité de SOGIME en charge dudit lot, cette responsabilité ne peut être engagée en l'espèce envers la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en l'absence de sinistre.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas retenue par l'Expert.

C'est dans ces circonstances que la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'est crue fondée à saisir le Tribunal de Céans aux fins de :

- Juger que l'expert a conclu au défaut d'étanchéité des parties communes ;
- Juger que les infiltrations subies dans les locaux donnés à bail sont établies ;
- Juger que la cause des infiltrations subies dans les locaux donnés à bail se situe dans les parties communes de l'immeuble ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas procédé à la réfection de l'étanchéité, en dépit des infiltrations constatées ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires est responsable du préjudice subi par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires a manqué à son obligation d'entretien des terrasses ;

Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 26.549,50 € TTC en réparation des frais engagés pour remédier aux infiltrations ; - Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 74.803,37 € HT en réparation du préjudice subi dans l'exécution du bail commercial ;

Aussi, ni la matérialité, ni l'actualité des désordres allégués par les sociétés RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et SEMNE n'est pas établie., dès lors, les préjudices invoqués n'ont pas de caractère indemnisable.

Si l'expert estime que l'étanchéité du plancher haut du local ne répond pas aux normes applicables, il n'est pour autant pas établi que ce plancher haut est l'ouvrage responsable des infiltrations alléguées, infiltrations qui n'ont pas été constatées contradictoirement.

Le rapport d'expertise contradictoire qui seul vaut entre les parties n'établit aucun lien d'imputabilité entre les infiltrations « anciennes » alléguées et le plancher haut.

Une audience de mise en état s'est tenue le 17 janvier 2025 et Le juge de la mise en état a demandé à RIVOLI de conclure avant le 30 juin 2025 pour que nous puissions passer vers un jugement au fond.

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des interêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

17 Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Sans majorité

Sur le litige entre le Syndicat des copropriétaires et les sociétés intervenues dans le cadre du chantier de réhabilitation

Lors de l'Assemblée générale du 16 décembre 2009, le Syndicat des copropriétaires a voté des travaux de ravalement des bâtiments B, C, D, E, F, G et H, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité, le remplacement total des faux-plafond ainsi que la réfection des peintures.

Le budget global était de 3.958.367,91 € TTC, assurance dommages-ouvrage et honoraires de Syndic compris.

Ces travaux ont été confiés à la maîtrise d'œuvre de la Société ARCHI GH, laquelle disposait d'une mission complète de maîtrise d'œuvre.

Sont intervenues sur ce chantier les sociétés suivantes :

1. SPRÉNOVATION : lot n°1 « ravalement » et lot n°7 « peinture »
2. GCEB : lot n°1 bis « bardage »
3. SOGIME : lot n°2 « étanchéité » et lot n°6 « carrelage »
4. LES CHARPENTIERES DE PARIS : lot n°3 « serrurerie »
5. AMICA : lot n°4 « électricité »
6. DBS : lot n°5 « faux plafonds »

De nombreuses non-conformités ont été relevées lors de la réception des travaux, concernant l'ensemble des lots.

Dans ces conditions, le Syndicat des copropriétaires était contraint d'assigner les sociétés ARCHI GH, SPRÉNOVATION, GCEB, SOGIME, LES CHARPENTIERES DE PARIS et DBS, par acte d'huissier du 15 juillet 2014, afin de voir désigner un Expert judiciaire avec mission de :

« Se rendre sur place, Se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, Examiner les désordres allégués dans l'assignation, ainsi qu'aux termes des procès-verbaux de réception du 29 novembre 2013 et du procès-verbal de constat du 15 mai 2014 ; Faire au besoin un historique précis du chantier ; se faire justifier de la date de réception ; à défaut recueillir tous éléments qui permettraient à la juridiction de dire la date à laquelle l'ouvrage est ou était techniquement en état d'être reçu ;

Dire si les travaux ont été conduits par la société ARCHI GH, maître d'œuvre, conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art ; Donner son avis sur les prix pratiqués par la Société AMICA ; Indiquer quels étaient les délais de réalisation convenus et s'ils ont été respectés ; dans la négative, préciser l'importance des retards éventuels, en déterminer la cause et se faire justifier le cas échéant des causes justificatives alléguées ; fournir tous éléments permettant de dire à qui les retards seraient imputables ; Dire si des travaux supplémentaires ont été réalisés, les décrire ; dire s'ils ont fait l'objet d'un accord écrit du maître de l'ouvrage ou s'ils ont fait l'objet d'une acceptation expresse et non équivoque ; dire si les modifications entraînées par ces travaux supplémentaires ont eu une incidence sur les termes du contrat initial ; Dire si les désordres proviennent soit d'une non-conformité aux documents contractuels, ou d'un défaut de ces documents ou d'une application défectueuse des règles de l'art ou encore d'une exécution défectueuse et s'ils portent atteinte à la destination des lieux ou rendent l'immeuble impropre à sa destination ou encore en réduisent l'usage ;

Par ordonnance du 1er octobre 2014 (R.G n° 14/57451), le Président du Tribunal de grande instance de PARIS désignait Monsieur Philippe GAULTIER en qualité d'Expert judiciaire.

Le 6 mars 2020, l'Expert judiciaire déposait son rapport d'expertise.

Concernant la responsabilité de la Société SOGIME, en charge des lots étanchéité et carrelage, l'expert l'a retenu à hauteur de 40 % (sur l'ensemble du chantier) du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non-conformités.

L'Expert a imputé à la société SOGIME la responsabilité la plus importante sur les non-conformités, les responsabilités suivantes ayant été retenues :

? ARCHI GH à hauteur de 20 % compte tenu d'une direction des travaux défaillante ;

? BET ECLA INGENIERIE à hauteur de 5 % en raison d'une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination défaillante ;

? Bureau de contrôle à hauteur de 10 % ;

? SPRÉNOVATION à hauteur de 5 % relativement aux travaux de ravalement ;

? SOGIME (lot étanchéité) à hauteur de 40 % du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non conformités

? LES CHARPENTIERES DE PARIS à hauteur de 5 % compte tenu du non-achèvement d'ouvrages ;

? SOGIME (lot carrelage) à hauteur de 10 % en raison des malfaçons et non façons constatées par l'Expert judiciaire ;

? Le Syndicat des copropriétaires à hauteur de 5%.

S'agissant du lot carrelage à la charge de l'entreprise SOGIME, il a été constaté par l'Expert judiciaire qu'à l'entresol et au rez-de-chaussée, la rive de l'étanchéité des couvertures des coursives ne satisfait pas à la bonne finalité des ouvrages ;

Le problème des remontées de laitance sur le carrelage dans la grande cour en fond de parcelle n'a pas été résolu ; Les retombées de rive des murets au droit des béquets de l'entresol ont été réalisés en enduit ciment et non en carrelage comme prévu initialement ;

Compte tenu de ces désordres, l'Expert judiciaire indique que la réception de l'ouvrage a été rendue impossible au regard des importants défauts de conformités, malfaçons, désordres et inachèvements.

S'agissant de l'étanchéité à la charge de l'entreprise SOGIME, l'Expert judiciaire constate que l'existence d'une stagnation importante d'eau en couverture de l'angle Sud-Est des coursives avec apparition de mousses ; Les bandes de marquage au sol de l'escalier ne sont pas positionnées correctement ; Au rez-de-chaussée, le carrelage au droit des retombées des murets est cassé en deux endroits ; Certaines plaques de support d'étanchéité qui devaient être changées ne l'ont pas été

Le Syndicat des copropriétaires a par suite introduit une action en ouverture de rapport à l'encontre des intervenants du chantier, suivant assignation en date du 24 septembre 2020.

Cette procédure a été enrôlée devant la Septième Chambre 1ère Section de la Juridiction de Céans sous le RG 19/09710.

Cette procédure est toujours pendante et sera appelée à l'audience de mise en état du 28 octobre prochain qui a débouché sur une nouvelle audience de mise en état le 5 mai 2025 pour laquelle nous n'avons pas à ce jour le jugement (soit nouvelle audience de mise en état soit renvoi pour jugement sur le fonds)

18	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES SYND.B (1003)

Majorité simple (art. 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,



FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

CE FORMULAIRE PEUT ÊTRE REMPLI SUR VOTRE COMPTE EXTRANET

Assemblée Générale Extraordinaire

SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE
75019 PARIS 19
AG le : 24/06/2025
Lieu : 3 Place de Joinville 75019 PARIS (SALLE PAROISSIALE - ST CHRISTOPHE)

Ce formulaire doit être adressé à :

SOUPIZET IMMOBILIER PARIS

4 rue Charles Divry 75014 PARIS 14

ou par mail à l'adresse : **v.garcia@soupizet-immobilier.com**

avant le (date limite de réception) : **20/06/2025**

Je soussigné(e) :

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

domicilié(e) au :

(indiquer l'adresse de son domicile),

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 24/06/2025, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.**

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 no 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, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret no 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi no 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. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er 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 :

« Au moment du vote, 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, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

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. »

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR*	CONTRE*	ABST.*
1	Election du Président de séance Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Election des scrutateurs Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Election du secrétaire de séance Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Budget prévisionnel exercice 01/01/2026 au 31/12/2026 Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Flxation du montant de la cotisation fonds travaux - Loi Alur - article 14.2 Majorité absolue (art. 25) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Désignation du syndic Majorité absolue (art. 25) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Election des membres du conseil syndical Majorité absolue (art. 25) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>	ARLAIS PIERRE OLIVIER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) Majorité absolue (art. 25) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) Majorité absolue (art. 25) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE Sans majorité - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		NE PAS VOTER		
12	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation Sans majorité - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		NE PAS VOTER		
14	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE Sans majorité - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		NE PAS VOTER		

Assemblée Générale Extraordinaire
SDC ARTOIS FLANDRE
117 - 127 AVENUE DE FLANDRE
75019 PARIS 19
AG le : 24/06/2025
Lieu : 3 Place de Joinville 75019 PARIS (SALLE PAROISSIALE - ST CHRISTOPHE)

M. ARLAIS Pierre Olivier
198 Rue de Crimée
75019 PARIS
Lot(s) n° : 10194,10256,10268,11306

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR* CONTRE* ABST.*
16	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
17	Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation Sans majorité - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		NE PAS VOTER
18	Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE Majorité simple (art. 24) - CHARGES GENERALES SYND.B (1003)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)
** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page
* Cocher la case correspondante



SOUPIZET IMMOBILIER

SYNDIC

CONTRAT DE SYNDIC TYPE

Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

AGENCE

**SOUPIZET IMMOBILIER GRANDS ENSEMBLES
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS**

Publics concernés : syndicats de copropriétaires, syndicats de copropriété professionnels, syndicats de copropriété bénévoles, syndicats de copropriété coopératifs, organismes d'habitation à loyer modéré, copropriétaires.

Objet : définition du modèle du contrat type à respecter par les parties au contrat de syndic et des prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux contrats de syndic conduits ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Notice : la transparence et l'encadrement des relations entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété sont des conditions essentielles à l'amélioration de la gestion des copropriétés et à la mise en concurrence des syndicats. La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a inscrit le principe d'une rémunération forfaitaire des syndicats. Elle prévoit également que les parties au contrat de syndic doivent se conformer à un contrat type. Le présent décret fixe en conséquence la liste limitative des prestations particulières pouvant faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait. Cette liste et le contrat type de syndic sont annexés au décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Article 1

Après le premier alinéa de l'article 29 du décret du 17 mars 1967 susvisé, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret.

« Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de

cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues au dit article.

« Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

« La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du présent décret. »

Article 2

Les annexes 1 et 2 mentionnées à l'article 29 du décret du 17 mars 1967 susvisé figurent en annexe au présent décret.

Article 3

Les dispositions du présent décret sont applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015.

Article 4

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

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

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse
suivante 198 rue crimée – 75019 PARIS

Numéro d'immatriculation AAO-249-193

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale
des copropriétaires du 24/06/2025

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile
souscrit le 01/01/2024 auprès de AXA

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du
24/06/2025 la SAS SOUPIZET IMMOBILIER PARIS, 4 rue
Charles Divry – 75014 PARIS représentée par M. Laurent
SOUPIZET Président, exerçant en qualité de syndic
professionnel, immatriculé au registre du commerce et des
sociétés de VERSAILLES sous le numéro 84754599300010,
capital social de 241 000 €, titulaire de la carte
professionnelle mention S, T et G n° CPI 7801 2021 000 000
068, délivrée le 2/7/2021 par la CCI Paris Ile de France,
titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile
professionnelle souscrit le 1/1/2021 auprès de AXA IARD
Caution, 313 Terrasses de l'Arbre, 92727 NANTERRE, police
86562838, titulaire d'une garantie financière conformément
à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le
1/1/2021 auprès de AXA IARD Caution, 313 Terrasses de
l'Arbre, 92727 NANTERRE, Police 6833870304.

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de
la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son
application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les
articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon
supplétive.

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

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer

la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet
de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi
du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'an.
Il prendra effet le 25/06/2025 et prendra fin le 30/09/2027
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision
expresse de l'assemblée générale.

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

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

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

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

5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

6.1. La fiche synthétique de la copropriété ;

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale suivante : 15 € par jour de retard.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

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

Accueil physique :

- Le lundi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mardi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Accueil téléphonique :

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

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visites et vérifications périodiques commune au syndicat principal et au syndicat secondaire B, d'une durée minimum de 3 heures (s), et 12 fiches de visites avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 23 heures, par :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé (s).
(Rayer les mentions inutiles.)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

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

~~la préparation, convocation et tenue de l'assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de heures à heures ;~~

- l'organisation de 1 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures maximum à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 22 heures.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

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

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme
De 2 500 € HT soit 3 000 € TTC.

Cette rémunération est payable :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 100 €/ heure hors taxes, soit 120 €/ heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi.

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

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 20 heures	Forfait de 30€ HT du lot soit 36 € TTC.
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/-sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 1000 € HT
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 1000 € HT

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La prise de mesures conservatoires	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
L'assistance aux mesures d'expertise	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

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

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de 20 %.

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

-les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

-d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de

L'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Forfait de 36 € TTC soit 30 € HT
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT

7.2.7. Autres prestations (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La représentation du syndic aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndic en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndic	à la vacation horaire de 120 € TTC soit 100 € HT
L'immatriculation initiale du syndic	480 € TTC soit 400 € HT

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires

engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit

(rayer les mentions inutiles) :

-forfait annuel ... €

-coût horaire ... €/ h

-autres modalités (préciser) :

9 Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (Art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	24 € TTC soit 20 € HT
	Relance après mise en demeure	24 € TTC soit 20 € HT
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
	Frais de constitution d'hypothèque	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
	Frais de mainlevée d'hypothèque	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Forfait de 240 € TTC soit 200 € HT
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	à la vacation horaire de 100 € TTC soit 80 € HT
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. -Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 € TTC).	Forfait de 380 € TTC soit 317 € HT
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	Forfait de 120 € TTC soit 100 € HT
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	Compris dans les honoraires d'établissement de l'état daté
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	Gratuit
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	Gratuit
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	A la Vacation : 2 heures : 240 € TTC soit 200 € HT
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	Gratuit
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic, ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions	

SYNDIC

droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	
---	---	--

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : 30 juin

12. Compétence

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

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

- Le Syndic :
-
- Le Syndicat :

Pour le syndic ...

Pour le syndicat ...

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

Le syndicat Le syndic

- (1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)
- (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.
- (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
- (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC : LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en

		l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ;f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de

		l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

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

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ANNEXE CONTRAT SOCLE

Pré état daté : réalisation du pré état daté à la demande du propriétaire sur signature préalable d'un devis : 200 € ht soit 240 € TTC

Gestion des moyens d'accès : forfait de 20 € HT soit 24 € TTC par acte de gestion pour la mise à disposition es moyens d'accès de la résidence : (vigiks, clés, télécommandes) :

Gestion des plaques de boîtes aux lettres et interphones : forfait annuel sur la base des commandes réalisées au cours de l'année. 10 € ht soit 12 € TTC par commandes.