

POUVOIR

Je, soussigné(e), Madame, Monsieur FOUGERY Fabrice - MEROVE Wydeline

Demeurant sis 8 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES

Copropriétaire de l'immeuble sis :

8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES

donne tous pouvoirs

à :

de me représenter à l'Assemblée Générale de la copropriété, qui se tiendra AU CABINET
MICHAU 4, VILLA D'ORLEANS 75 014 PARIS, le :

jeudi 3 avril 2025 A 16 heures 30

Fait à
Le

SIGNATURE

NOTE IMPORTANTE

Votre mandataire, conformément à l'Article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifié par la Loi du 31 Décembre 1985, ne pourra recevoir plus de TROIS POUVOIRS que si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10 % des voix du Syndicat.

*Votre mandataire, en aucun cas, ne pourra être votre Syndic.
Veuillez faire précéder votre signature de la mention « Bon pour pouvoir ».*

P

O

U

V

O

I

R

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU
8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES (92002)

Date et lieu :

LE 03/04/2025

A 16 heures 30 AU CABINET MICHAU 4, VILLA D'ORLEANS 75 014 PARIS

Ce formulaire doit être adressé au :

CABINET MICHAU

4 VILLA D'ORLEANS

75 014 PARIS

Par courrier ou mail à gestion4@cabinetmichau.fr

Date limite de réception le : **30/03/2025**

Je soussigné(e) : **M, MME FOUGERY Fabrice - MEROVE Wydeline**

Domicilié(e) au : 8 RUE RAYMOND MARCHERON

92170 VANVES

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 questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 03/04/2025, AU CABINET MICHAU 4, VILLA D'ORLEANS 75 014 PARIS, à 16 heures 30 le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à, le

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

Tournez la page SVP

PARIS, le 7 mars 2025

Cabinet MICHAU
4, VILLA D ORLEANS
75014 PARIS

FEUILLE DE VOTE
Par correspondance
AG Ordinaire
du 03/04/2025, à 16 heures 30

Copropriété : (92002) **8-10 RUE RAYMOND MARCHERON**

V. Réf : 419182
N. Réf : YB/SP

M, MME FOUGERY Fabrice - MEROVE
Wydeline
8 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Résolutions	Pour *	Contre *	Abstention *
1. ELECTION DU BUREAU			
1.1 Désignation du Président de séance :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Désignation du premier Scrutateur :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Désignation du deuxième Scrutateur :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Désignation du Secrétaire de séance :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. APPROBATION DES COMPTES DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. QUITUS AU CABINET MICHAU POUR SA GESTION DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET MICHAU (CONTRAT, DUREE, HONORAIRES)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1. Second vote article 25.1 : RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET MICHAU (CONTRAT, DUREE, HONORAIRES)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL			
7.1 Mme DE GENDRE Laurane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.1.1 Second vote article 25.1 : Mme DE GENDRE Laurane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 M. ALLAIN Eric	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2.1 Second vote article 25.1 : M. ALLAIN Eric	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 M. BOUILLET	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3.1 Second vote article 25.1 : M. BOUILLET	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 M. MANTE Jacques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4.1 Second vote article 25.1 : M. MANTE Jacques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 M. STUTEL Thierry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Résolutions	Pour *	Contre *	Abstention *
7.5.1 Second vote article 25.1 : M. STUTEL Thierry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6 Autres candidats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6.1 Second vote article 25.1 : Autres candidats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. FIXATION DES DIFFERENTS SEUILS DE GESTION			
8.1 FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES POUVANT ETRE ENGAGEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL SANS ACCORD DE L'ASSEMBLEE GENERALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.1.1 Second vote article 25.1 : FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES POUVANT ETRE ENGAGEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL SANS ACCORD DE L'ASSEMBLEE GENERALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2.1 Second vote article 25.1 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3.1 Second vote article 25.1 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ALLANT DU 01 janvier 2026 AU 31 décembre 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fait à.....le.....

Signature

* Cocher la case correspondante

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

« 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. »

« 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. »

« 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. »

« 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. »

F

O

R

M

U

L

A

I

R

E

CABINET MICHAU

PARIS, le 7 mars 2025

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GESTION ET TRANSACTIONS

4, VILLA D'ORLÉANS - 75014 PARIS
TÉL. 01 42 79 90 91 - FAX 01 42 79 05 64

gerance@cabinetmichau.fr
copropriete@cabinetmichau.fr

Réception : le Mercredi de 15 à 17 heures
et sur Rendez-vous

**Copropriété : 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON (92002)
92170 VANVES**

ENVOI NUMERIQUE OBLIGATOIRE

Madame, Monsieur,

Nous vous rappelons que la loi du 24 mars 2014 dite Alur a autorisé la notification des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par voie numérique (mail), ce qui a l'avantage de réduire les coûts et éviter les déplacements à la poste.

La réglementation vient d'évoluer et la loi n°2024-322 du 9 Avril 2024 rend obligatoire toute notification par voie numérique et non plus par recommandé postal sauf contre ordre de votre part.

Nous devons donc vous adresser dorénavant toute votre correspondance par voie numérique.

Afin de sécuriser l'envoi des recommandés numériques et autres correspondances nous vous remercions de :

- soit nous retourner le coupon ci-dessous par courrier ou mail à gestion4@cabinetmichau.fr.
- soit vous rendre sur notre site pour renseigner l'adresse mail à retenir dans la rubrique "option dématérialisation"

Les courriers recommandés électroniques sont diffusés par la plateforme agréée LetReco (société EquiSign) qui vous adresse un mail vous indiquant qu'une lettre recommandée numérique vous a été adressée ainsi que les modalités de récupération de celle-ci, il suffit alors de se laisser guider pour récupérer par mail le courrier recommandé.

Si vous tenez à conserver l'acheminement des courriers par voie postale merci de cocher la case correspondante dans le coupon ci-dessous et nous le retourner.

Nous vous remercions pour votre collaboration,

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

LE CABINET MICHAU

✂ -----
ENVOI NUMERIQUE

IMMEUBLE : (92002) 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES
Compte n°419182

Je soussigné : **M, MME FOUGERY Fabrice - MEROVE Wydeline**

☐ retiens l'adresse mail suivante :@.....

Pour la réception des courriers simples et recommandés du CABINET MICHAU (appels de fonds, répartition de charges, courriers, convocations, procès-verbaux...)

☐ refuse toute communication par voie numérique

Fait à :

le :

Signature :

PARIS, le 7 mars 2025,

CABINET MICHAU

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GESTION ET TRANSACTIONS

4, VILLA D'ORLÉANS - 75014 PARIS
TÉL. 01 42 79 90 91 - FAX 01 42 79 05 64

gerance@cabinetmichau.fr
copropriete@cabinetmichau.fr

Réception : le Mercredi de 15 à 17 heures
et sur Rendez-vous

CONVOCATION D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2025

Copropriété : (92002) **8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES**

V. Réf : 419182
N. Réf : YB/SP

RECOMMANDEE AR

**M, MME FOUGERY Fabrice - MEROVE
Wydeline
8 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES**

Madame, Monsieur

En notre qualité de Syndic de votre Copropriété, nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale de votre syndicat qui se tiendra AU CABINET MICHAU 4, VILLA D'ORLEANS 75 014 PARIS le :

jeudi 3 avril 2025 à 16 heures 30

afin de délibérer sur l'ordre du jour et projets de résolutions suivants.

Nous invitons les personnes dans l'impossibilité d'être présentes à bien vouloir :

- **Soit donner pouvoir de les représenter à la personne de leur choix à l'aide de la formule de pouvoir jointe,**
- **Soit voter par correspondance à l'aide du formulaire joint ou en se connectant, trois jours au moins avant l'assemblée générale, à notre site www.cabinetmichau.fr à l'aide de leur identifiant habituel (à retrouver au bas de chaque appel de fonds) en indiquant pour chaque résolution son vote.**

ORDRE DU JOUR

1. ELECTION DU BUREAU
2. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION
3. APPROBATION DES COMPTES DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024
4. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX
5. QUITUS AU CABINET MICHAU POUR SA GESTION DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024
6. RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET MICHAU (CONTRAT, DUREE, HONORAIRES)
7. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

8. FIXATION DES DIFFERENTS SEUILS DE GESTION
9. INFORMATION SUR LES ENVOIS NUMERIQUES ET LES NOTIFICATIONS D'ASSEMBLEES GENERALES PAR MAIL
10. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ALLANT DU 01 janvier 2026 AU 31 décembre 2026
11. INFORMATION SUR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
12. ECHANGES DE VUE CONCERNANT LA REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS
13. SUGGESTIONS DIVERSES

P R O J E T D E R E S O L U T I O N S

1°) ELECTION DU BUREAU

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

(Article 24)

2°) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION

(Sans vote)

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical et remercie ses membres.

3°) APPROBATION DES COMPTES DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024

(Article 24) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Il est précisé que les comptes de l'exercice du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024 ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

L'assemblée générale approuve en leurs forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024, arrêtés à la somme de **86 856,30** euros.

4°) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX

(Article 24) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

L'assemblée générale, connaissance prise du compte des travaux de "fenêtres escaliers D" d'un montant de 6 612, 85 euros représentant un solde débiteur de 492, 83 euros et après en avoir délibéré, l'approuve dans son intégralité et sans réserve.

5°) QUITUS AU CABINET MICHAU POUR SA GESTION DU 01 janvier 2024 AU 31 décembre 2024

(Article 24) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet MICHAU pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2024.

6°) RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CABINET MICHAU (CONTRAT, DUREE, HONORAIRES)

(Article 25) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet Michau en qualité de syndic de la copropriété.

L'Assemblée Générale fixe la durée du mandat du Cabinet Michau de la présente assemblée générale au 30/06/2026.

L'Assemblée Générale fixe la mission et les honoraires du Syndic conformément à ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale portant à 8446,00 euros H.T (TVA en sus) le montant des honoraires fixes annuels pour l'exercice en cours.

7°) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

(Article 25)

L'assemblée générale désigne successivement en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et

du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ayant à renouveler le mandat du syndic :

7.1°) Mme DE GENDRE Laurane

7.2°) M. ALLAIN Eric

7.3°) M. BOUILLET

7.4°) M. MANTE Jacques

7.5°) M. STUTEL Thierry

7.6°) Autres candidats

8°) FIXATION DES DIFFERENTS SEUILS DE GESTION

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

8.1°) FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES POUVANT ETRE ENGAGEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL SANS ACCORD DE L'ASSEMBLEE GENERALE

(Article 25)

L'Assemblée Générale autorise le Syndic et le Conseil syndical à engager des dépenses non budgétisées dans la limite de 3 000 euros HT.

Ce montant est valable jusqu'à la prochaine décision de l'assemblée générale à ce sujet.

8.2°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

(Article 25)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de 3 000 euros HT. (article 4 de la loi du 31 décembre 1985) sauf urgence et impossibilité.

Ce montant est valable jusqu'à la prochaine décision de l'assemblée générale à ce sujet.

8.3°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

(Article 25)

L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, est fixé à 3 000 euros HT.

Ce montant est valable jusqu'à la prochaine décision de l'assemblée générale à ce sujet.

9°) INFORMATION SUR LES ENVOIS NUMERIQUES ET LES NOTIFICATIONS D'ASSEMBLEES GENERALES PAR MAIL

(Sans vote)

Le Syndic rappelle aux copropriétaires que la loi du 24 mars 2014 dite Alur a autorisé la notification des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par voie numérique, ce qui a l'avantage de réduire les coûts et éviter les déplacements à la poste.

La réglementation vient d'évoluer et la loi n°2024-322 du 9 Avril 2024 rend dorénavant obligatoire toute notification par voie numérique et non plus par recommandé postal sauf contre ordre de votre part.

Afin de sécuriser l'envoi des recommandés numériques nous vous remercions de :

- soit nous retourner le formulaire joint à la convocation par courrier ou mail à : copropriete@cabinetmichau.fr
- soit vous rendre sur notre site pour renseigner l'adresse mail dans la rubrique "option dématérialisation"

Les courriers recommandés électroniques sont diffusés par la plateforme agréée LetReco (société EquiSign) qui vous adresse un mail vous indiquant qu'une lettre recommandée numérique vous a été adressée ainsi que les modalités de récupération de celle-ci, il suffit alors de se laisser guider pour récupérer par mail le courrier

recommandé.

10°) EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ALLANT DU 01 janvier 2026 AU 31 décembre 2026

(Article 24) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026 à la somme de **104 000,00** euros.

11°) INFORMATION SUR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

(Sans vote) Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (10 000).

Promulguée le 22 août 2021, la loi "Climat et Résilience" fixe les obligations des copropriétés pour réduire l'impact carbone des logements, on y retrouve notamment :

- l'obligation de réaliser le DPE (diagnostic de performance énergétique nouvelle formule),
- l'obligation de réaliser et mettre au vote un plan pluriannuel de travaux.

Ces deux documents sont réunis dans le Diagnostic Technique Global (DTG) qui inclu aussi une étude architecturale plus large visant à établir un état des lieux complet de la copropriété en vue de déterminer l'ensemble des investissements à prévoir dans les dix ans à venir et ajuster le fonds travaux.

Parallèlement, l'assemblée générale est informée que l'immeuble a fait l'objet d'un ravalement complet en 2014, comprenant notamment les façades, les pignons, les devantures, le remplacement de toutes les persiennes.

L'isolation thermique des pignons n'a pas pu se faire pour des raisons techniques côté rue Marcheron qui conduisaient à réduire la voie de passage pour véhicules déjà exigüe, et pour des raisons financières pour le pignon côté rue Frère Chapelle puisque les voisins demandaient un dédommagement de plus de 40.000 euros pour l'emprise sur leur terrain.

Concernant la toiture terrasse, celle-ci comporte un complexe d'isolation dont la thermographie de 2010, selon la carte établie par Grand Paris Sud Ouest, ne révélait pas de nécessité d'évolution conjointement avec le ravalement.

Enfin, la chaufferie fait, quant à elle, l'objet d'une maintenance minutieuse, afin d'optimiser les réglages et interventions utiles.

12°) ECHANGES DE VUE CONCERNANT LA REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS

(Sans vote)

L'assemblée générale échange son point de vue concernant la réfection des cages d'escaliers, et la présentation à une prochaine réunion des devis afférents.

13°) SUGGESTIONS DIVERSES

(Sans vote)

En cette attente,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments dévoués.

O L I V I E R M I C H A U

R A P P E L D E S M A J O R I T E S

Article 24 et 25.1 Majorité simple des voix des copropriétaires présents et représentés.

Article 25 Majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Article 26

Majorité des 2/3 de tous les copropriétaires représentant au moins 50 % des membres du Syndicat.

Conformément à l'Article 18-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, l'ensemble des pièces comptables peut être consulté au Cabinet Michau S.A. sous réserve de prendre préalablement rendez-vous avec notre service comptable.

L'ordre du jour et les résolutions sont établis conformément à l'avis favorable des membres du Conseil Syndical.

CABINET MICHAU

PARIS, le 21/02/2025

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GESTION ET TRANSACTIONS

4, VILLA D'ORLÉANS - 75014 PARIS
TÉL. 01 42 79 90 91 - FAX 01 42 79 05 64

gerance@cabinetmichau.fr
copropriete@cabinetmichau.fr
www.cabinetmichau.fr

Réception : le Mercredi de 15 à 17 heures
et sur Rendez-vous

ETAT DES DEPENSES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Copropriété : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
----------------------	--------	--------------	--------	----------------	-------------

CHARGES COURANTES

1 - CHARGES COMMUNES GENERALES

601001 - CONSOMMATION EAU	100,00				
VEOLIA DU 26.01.2024 - 652 M3 DU 26.10.23 AU 26.01.24		3 133,03	247,97	3 381,00	
VEOLIA DU 25.04.2024 - 614 M3 DU 26.01.24 AU 25.04.24		3 046,59	241,04	3 287,63	
VEOLIA DU 29.07.2024 - 556 M3 DU 25.04.24 AU 27.07.24		2 796,31	219,05	3 015,36	
VEOLIA DU 01.11.2024 - 536 M3 DU 27.07.24 AU 25.10.24		2 670,79	210,96	2 881,75	
RECUP CONSO 866 M3 X 5,33 € (Eau Réchauffée)				-4 615,78	
RECUP CONSO 1422 m3 x 5.33 €				-7 579,26	
Total		11 646,72	919,02	370,70	18 000,00

Dont récupérable : 370,70

602001 - ELECTRICITE SG	100,00				
ENGIE DU 09.02.2024 - 209 KWH DU 29.10.23 AU 24.01.24 (E)		84,28	14,40	98,68	
ENGIE DU 02.03.2024 - 99 KWH DU 25.01.24 AU 28.02.24 (E)		48,06	7,30	55,36	
ENGIE DU 02.05.2024 - 150 KWH DU 29.02.24 AU 28.04.24 (E)		59,06	8,39	67,45	
ENGIE DU 29.07.2024 - 186 KWH DU 29.04.24 AU 25.07.24 (E)		43,17	3,54	46,71	
ENGIE DU 31.08.2024 - 62 KWH DU 26.07.24 AU 28.08.24 (E)		39,29	5,60	44,89	
ENGIE DU 15.10.2024 - BOUCLIER TARIFAIRE		-48,21	-9,64	-57,85	
ENGIE DU 31.10.2024 - 123 KWH DU 29.08.24 AU 28.10.24 (E)		53,49	7,16	60,65	
Total		279,14	36,75	315,89	610,00

Dont récupérable : 315,89

604001 - ENTRETIEN & FOURNITURES	100,00				
CHANGEMENT NEON LED				120,00	
CHANGEMENT DE 2 NEONS EN LED DANS LE GARAGE LE 06.06.2024				130,00	
CHANGEMENT D'AMPOULES HALL D'ENTREE				25,00	
FOURNITURE DE PILES POUR L'OUVERTURE DE LA PORTE DE GARAGE LE 13.09.2024				20,00	
Total				295,00	

Dont récupérable : 295,00

Total page				981,59	
------------	--	--	--	--------	--

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				981,59	
605001 - MATERIELS					
CHANGEMENT SERRURE PORTE TERRASSE DU 20.02.2024				100,00	
ACHAT TUYAU NETTOYAGE COUR				10,00	
Total				110,00	
611001 - NETTOYAGE ENTREPRISE	100,00				
J.L.P SERVICES DU 31.03.2024 - 1 ER TRIMESTRE 2024		3 221,38	644,28	3 865,66	
J.L.P SERVICES DU 30.06.2024 - 2 EME TRIMESTRE 2024		3 221,38	644,28	3 865,66	
J.L.P SERVICES DU 30.09.2024 - 3 EME TRIMESTRE 2024		3 114,00	622,80	3 736,80	
J.L.P SERVICES AVOIR DU 31.12.2024 SUR LA FACTURE N°240654943 - 3 EME TRIMESTRE		-323,00	-64,60	-387,60	
J.L.P SERVICES DU 31.12.2024 - 4 EME TRIMESTRE 2024		3 221,38	644,28	3 865,66	
Total		12 455,14	2 491,04	14 946,18	16 000,00
<i>Dont récupérable : 14 946,18</i>					
612001 - FRAIS CONSEIL SYNDICAL					
FRAIS COURRIER CHANGEMENT DE SYNDIC DU 26.02.2024				31,00	
ETRENNES 2024 EMPLOYE DE MENAGE ET SORTIE DES POUBELLES (J.L.P SERVICES)				100,00	
FRAIS CONSEIL SYNDICAL 2024				80,00	
GRATIFICATION ESPACES VERTS (CARRE VERT JARDINS)				20,00	
GRATIFICATION AUX OUVRIERS DU NETTOYAGE DU PARKING LE 11.06.2024				30,00	
GRATIFICATION DE L'OUVRIER DU CARRELAGE COURSIVE LE 12.06.2024				20,00	
Total				281,00	100,00
612002 - LOCATION SALLE AG					
ASSO PAROISE DU 22.01.2024 - LOCATION SALLE AG DU 04.04.2024				350,00	
Total				350,00	
612003 - CHARGES IMMOBILIERES PARKING					
CHARGES PARKING COMMUN 2024				405,41	
Total				405,41	
612004 - CHARGES IMMOBILIERES LOGE					
CHARGES LOGE 2024				70,62	
Total				70,62	
614001 - CONTRAT ESPACES VERTS	100,00				
CARRE VERT JARDINS DU 31.03.2024 - 1 ER TRIMESTRE 2024		466,80	93,36	560,16	
CARRE VERT JARDINS DU 01.06.2024 - 2 EME TRIMESTRE 2024		466,80	93,36	560,16	
CARRE VERT JARDINS DU 24.12.2024 - 3 EME TRIMESTRE 2024		466,80	93,36	560,16	
CARRE VERT JARDINS DU 31.12.2024 - 4 EME TRIMESTRE 2024		466,80	93,36	560,16	
Total		1 867,20	373,44	2 240,64	
<i>Dont récupérable : 2 240,64</i>					
614002 - CONTRAT EXTINCTEURS					
Total page				19 385,44	

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				19 385,44	
SAMI 94 DU 21.06.2024 - VERIFICATION EXTINCTEURS 2024		99,65	19,93	119,58	
Total		99,65	19,93	119,58	
615002 - TRAVAUX NON RECUPERABLES					
LC THERMIC DU 22.09.2022 - RECHERCHE DE FUI TE		130,00	13,00	143,00	
PRECISELEC DU 28.11.2023 - REMPLACEMENT PORTE ACCES TERRASSE		2 552,00	255,20	2 807,20	
YANN.SERVICE DU 11.03.2024 - TRAVAUX SUR LE MOTEUR DE LA PORTE DE GARAGE		584,00	58,40	642,40	
A.C.L ELEC DU 28.11.2024 - REMPLACEMENT D'UN NEON PAR UN TUBE ET MODIFICATION DE L'APPAREILLAGE		110,60	11,06	121,66	
INTERVENTION ESCALIER LOGE - DEMONTAGE DE LA PREMIERE PORTE D'ENTREE DE LA LOGE ET RABOTAGE DU CHAMP BRANLE				100,00	
INTERVENTION DEPANNAGE PORTE DE GARAGE LE 29.05.2024				20,00	
Total		3 376,60	337,66	3 834,26	3 200,00
616001 - ASSURANCES					
ASSURIMO DU 22.01.2024 - AXA MULTIRISQUE 2024				4 981,63	
Total				4 981,63	5 500,00
621001 - HONORAIRES SYNDIC					
FONCIA - HONORAIRES JANVIER 2024		511,46	102,29	613,75	
FONCIA - HONORAIRES FEVRIER 2024		511,46	102,29	613,75	
FONCIA - HONORAIRES MARS 2024		511,46	102,29	613,75	
FONCIA - HONORAIRES AVRIL 2024		511,46	102,29	613,75	
FONCIA - AVOIR HONORAIRES AVRIL 2024 (PRORATA DU 01.04.24 AU 04.04.24)		-443,27	-88,65	-531,92	
HONORAIRES GESTION 2 EME TRIMESTRE (PRORATA : 2070€ HT x 87/91 jours)		1 979,01	395,80	2 374,81	
HONORAIRES GESTION 3 EME TRIMESTRE		2 070,00	414,00	2 484,00	
HONORAIRES GESTION 4 EME TRIMESTRE		2 070,00	414,00	2 484,00	
Total		7 721,58	1 544,31	9 265,89	7 500,00
621003 - FRAIS POSTAUX					
FONCIA - FRAIS AFFRANCHISSEMENT APF 1ER TRIMESTRE 2024 + COURRIER DU 23/11/23				0,56	
FONCIA - FRAIS AFFRANCHISSEMENT APF 1ER TRIMESTRE 2024 + COURRIER DU 22/12/23				16,86	
FONCIA - FRAIS AFFRANCHISSEMENT APF 1ER TRIMESTRE 2024 + COURRIER DU 22/12/23				1,84	
FONCIA - FRAIS AFFRANCHISSEMENT APF 2EME TRIMESTRE 2024				18,70	
FONCIA - FRAIS ENVOI REPARTITIONS CHARGES ANNEE 2023				30,26	
FONCIA - FRAIS ENVOI CONVOCATION AG DU 04/04/24				83,93	
FRAIS AFFRANCHISSEMENT 3EME TRIMESTRE 2024 (APF + INFO. CHANGEMENT DE SYNDIC)				89,08	
FRAIS AFFRANCHISSEMENT 3EME TRIMESTRE 2024 (PV AG DU 04/04/24)				295,40	
FRAIS AFFRANCHISSEMENT 3EME TRIMESTRE 2024				28,50	
FRAIS AFFRANCHISSEMENT 4EME TRIMESTRE 2024				24,45	
Total page				38 176,38	

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				38 176,38	
Total				589,58	190,00
622001 - PRESTATIONS PARTICULIERES					
FONCIA - VACATION DEBOURS				28,59	
FONCIA - VACATION SUIVI DOSSIER SINISTRE BRIS DE GLACE 11/2023		137,50	27,50	165,00	
Total		137,50	27,50	193,59	520,00
633001 - TAXES FONCIERES					
TAXE FONCIERE 2024				591,00	
Total				591,00	525,00
633002 - ORDURES MENAGERES					
ORDURES MENAGERES 2024				78,00	
Total				78,00	
662001 - FRAIS BANCAIRE & ROMPUS					
FONCIA - FRAIS BANCAIRE ANNEE 2023				139,64	
FONCIA - REGULARISATION BALANCE / FOURNISSEURS				348,99	
FRAIS BANCAIRE AU 31.12.2023 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE AU 31.01.2024 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE AU 29.02.2024 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE OUVERTURE LIVRET AU 11.04.2024 (BANQUE POPULAIRE)				10,00	
FRAIS BANCAIRE AU 30.04.2024 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE AU 31.05.2024 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE AU 30.06.2024 (DELUBAC)				6,72	
FRAIS BANCAIRE CLOTURE DE COMPTE AU 15.07.2024 (BANQUE POPULAIRE)				6,00	
FRAIS BANCAIRE CLOTURE DE COMPTE AU 23.07.2024 (BANQUE DELUBAC)				39,00	
FRAIS BANCAIRE AU 31.12.2024 (BANQUE PALATINE)				28,80	
ROMPUS APRES REPARTITIONS				0,44	
Total				613,19	
714001 - LOGE					
LOYER LOGE 01.2024				-824,00	
LOYER LOGE 02.2024				-824,00	
LOYER LOGE 03.2024				-824,00	
LOYER LOGE 05.2024				-824,00	
LOYER LOGE 04.2024				-824,00	
LOYER LOGE 06.2024				-824,00	
LOYER LOGE 07.2024				-824,00	
LOYER LOGE 08.2024				-849,00	
LOYER LOGE 09.2024				-849,00	
LOYER LOGE 10.2024				-849,00	
LOYER LOGE 11.2024				-849,00	
LOYER LOGE 12.2024				-849,00	
ORDURES MENAGERES LOGE 2024				-78,00	
Total				-10 091,00	-9 000,00
714002 - PARKING					
LOYER PARKING 1° SEMESTRE 2024				-300,00	
Total page				29 261,16	

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				29 261,16	
LOYER PARKING 2° SEMESTRE 2024				-300,00	
Total				-600,00	
TOTAL CHARGES COMMUNES GENERALES			5 749,65	28 961,16	43 145,00
12 - CHARGES ASCENSEUR BATIMENT A					
602002 - ELECTRICITE ASCENSEUR	100,00				
QUOTE PART ELECTRICITE ASCENSEUR 2024 (470 KWH x 0,32225 €/KWH)				151,46	
Total				151,46	115,00
<i>Dont récupérable : 151,46</i>					
612005 - FRAIS CONSEIL SYNDICAL					
ETRENNES 2024 TECHNICIEN ASCENSEURS (ARIANE)				40,00	
Total				40,00	
614003 - CONTRAT ASCENSEUR	100,00				
ARIANE DU 06.12.2023 - ANNEE 2024		1 799,20	179,92	1 979,12	
Total		1 799,20	179,92	1 979,12	2 105,00
<i>Dont récupérable : 1 979,12</i>					
615004 - TRAVAUX NON RECUPERABLES					
Total					935,00
TOTAL CHARGES ASCENSEUR BATIMENT A			179,92	2 170,58	3 155,00
21 - CHARGES BATIMENT B ESCALIER B					
604002 - ENTRETIEN & FOURNITURES	100,00				
CHANGEMENT AMPOULES LED				34,00	
Total				34,00	
<i>Dont récupérable : 34,00</i>					
TOTAL CHARGES BATIMENT B ESCALIER B				34,00	
22 - CHARGES BATIMENT B ESCALIER C					
604003 - ENTRETIEN & FOURNITURES	100,00				
CHANGMENT AMPOULES LED				34,00	
Total				34,00	
<i>Dont récupérable : 34,00</i>					
TOTAL CHARGES BATIMENT B ESCALIER C				34,00	
23 - CHARGES BATIMENT B ESCALIER D					
604004 - ENTRETIEN & FOURNITURES	100,00				
CHANGEMENT AMPOULES LED				34,00	
Total				34,00	
<i>Dont récupérable : 34,00</i>					
TOTAL CHARGES BATIMENT B ESCALIER D				34,00	
40 - CHARGES CHAUFFAGE					
601004 - RECHAUFFAGE EAU CHAUDE	100,00				
CONSO 866 M3 X 5,33 € (Eau Réchauffée)				4 615,78	
RECUP CONSO 866 m3 x 19.77 €				-17 120,82	
Total				-12 505,04	
Total page				18 728,70	

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				18 728,70	
<i>Dont récupérable : -12 505,04</i>					
602003 - ELECTRICITE CHAUFFERIE	100,00				
ENGIE DU 09.02.2024 - 1671 KWH DU 29.10.23 AU 24.01.24 (E)		482,73	101,86	584,59	
ENGIE DU 02.03.2024 - 794 KWH DU 25.01.24 AU 28.02.24 (E)		216,59	39,98	256,57	
ENGIE DU 02.05.2024 - 1198 KWH DU 29.02.24 AU 28.04.24 (E)		318,62	58,60	377,22	
ENGIE DU 28.06.2024 - DEPOT DE GARANTIE				119,15	
ENGIE DU 29.07.2024 - 1491 KWH DU 29.04.24 AU 25.07.24 (E)		361,80	64,70	426,50	
ENGIE DU 31.08.2024 - 495 KWH DU 26.07.24 AU 28.08.24 (E)		148,45	26,45	174,90	
ENGIE DU 15.10.2024 - BOUCLIER TARIFAIRE		-317,51	-63,50	-381,01	
ENGIE DU 31.10.2024 - 985 KWH DU 29.08.24 AU 28.10.24 (E)		269,46	48,59	318,05	
DEDUCTION QUOTE PART ELECTRICITE ASCENSEUR 2024				-151,46	
Total		1 480,14	276,68	1 724,51	2 500,00
<i>Dont récupérable : 1 724,51</i>					
603001 - COMBUSTIBLES	100,00				
POPIHN DU 12.01.2024 - LIVRAISON DE 6000 LITRES DE FIOUL		5 556,00	1 111,20	6 667,20	
POPIHN DU 07.02.2024 - LIVRAISON DE 6002 LITRES DE FIOUL		5 761,92	1 152,38	6 914,30	
POPIHN DU 08.03.2024 - LIVRAISON DE 5000 LITRES DE FIOUL		5 155,00	1 031,00	6 186,00	
POPIHN DU 18.04.2024 - LIVRAISON DE 5000 LITRES DE FIOUL		4 800,00	960,00	5 760,00	
POPIHN DU 13.09.2024 - LIVRAISON DE 6000 LITRES DE FIOUL		4 920,00	984,00	5 904,00	
POPIHN DU 20.11.2024 - LIVRAISON DE 6000 LITRES DE FIOUL		5 280,00	1 056,00	6 336,00	
Total		31 472,92	6 294,58	37 767,50	49 230,00
<i>Dont récupérable : 37 767,50</i>					
612006 - FRAIS CONSEIL SYNDICAL					
ETRENNES 2024 CHAUFFAGISTE (SEDEP)				100,00	
Total				100,00	
614004 - CONTRAT P2	100,00				
SEDEP DU 04.12.2023 - ENTRETIEN ANNEE 2024		2 010,74	201,07	2 211,81	
Total		2 010,74	201,07	2 211,81	1 970,00
<i>Dont récupérable : 2 211,81</i>					
615006 - TRAVAUX NON RECUPERABLES					
SEDEP DU 04.05.2023 - FOURNITURE ET REMPLACEMENT DE 2 GICLEURS		154,18	15,42	169,60	
SEDEP DU 12.11.2024 - REMPLACEMENT ELECTRODES ALLUMAGE ET CELLULE		464,60	46,46	511,06	
Total		618,78	61,88	680,66	
TOTAL CHARGES CHAUFFAGE			6 834,21	29 979,44	53 700,00

50 - CHARGES COMPTEURS INDIVIDUELS

614006 - CONTRAT COMPTEURS	100,00				
Total page				61 213,18	

Libellé des dépenses	% rec.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Budget 2024
Report.....				61 213,18	
ISTA AVOIR DU 14.06.2024 ANNEE 2023 (ENTRETIEN/RELEVÉ) SUITE CHANGEMENT SYNDIC		-94,06	-11,53	-105,59	
ISTA DU 14.06.2024 - ANNULATION DE L'AVOIR N°3310993151 DU 03.05.2023 SUITE CHANGEMENT SYNDIC				2 000,00	
ISTA AVOIR DU 14.06.2024 ANNEE 2023 SUITE CHANGEMENT SYNDIC		-1 666,67	-333,33	-2 000,00	
ISTA DU 14.06.2024 - ANNULATION DE L'AVOIR N°3311087243 DU 03.05.2023 SUITE CHANGEMENT DE SYNDIC		1 351,54	270,31	1 621,85	
ISTA AVOIR DU 14.06.2024 ACCORD COMMERCIAL ANNEE 2023 SUITE CHANGEMENT SYNDIC		-1 351,54	-270,31	-1 621,85	
ISTA DU 14.06.2024 - LOCATION COMPTEURS E.F + E.C 2024		873,86	174,77	1 048,63	
Total		-886,87	-170,09	943,04	2 000,00
Dont récupérable : 943,04					
TOTAL CHARGES COMPTEURS INDIVIDUELS			-170,09	943,04	2 000,00
800 - CONSO. INDIVIDUELLE EAU FROIDE					
601002 - CONSOMMATION EAU FROIDE	100,00				
CONSO 1422 m3 x 5.33 € (1236 m3 + 186 m3)				7 579,26	
Total				7 579,26	
Dont récupérable : 7 579,26					
TOTAL CONSO. INDIVIDUELLE EAU FROIDE				7 579,26	
801 - CONSO. INDIVIDUELLE EAU CHAUDE					
601003 - CONSOMMATION EAU CHAUDE	100,00				
CONSO 866 m3 x 19.77 € (766 m3 + 100 m3)				17 120,82	
Total				17 120,82	
Dont récupérable : 17 120,82					
TOTAL CONSO. INDIVIDUELLE EAU CHAUDE				17 120,82	
TOTAL CHARGES COURANTES			12 593,69	86 856,30	102 000,00
Total récupérable : 75 242,89					
Total immeuble		74 078,44	12 593,69	86 856,30	102 000,00

CABINET MICHAU

PARIS, le 18/02/2025

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GESTION ET TRANSACTIONS

4, VILLA D'ORLÉANS - 75014 PARIS
TÉL. 01 42 79 90 91 - FAX 01 42 79 05 64

gerance@cabinetmichau.fr
copropriete@cabinetmichau.fr
www.cabinetmichau.fr

Réception : le Mercredi de 15 à 17 heures
et sur Rendez-vous

ETAT DES TRAVAUX

Copropriété : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

N° 415346 - FONCIA - REMPLACEMENT DES FENETRES DE L'ESCALIER D / Date de l'AG : 05/04/2023 - Montant : 0,00 €
Période du 01/01/2024 au 31/12/2099

Libellé des dépenses	% déd.	Montant H.T.	T.V.A.	Montant T.T.C.	Total
23 - CHARGES BATIMENT B ESCALIER D					
671 - Travaux décidés par A.G.					
100 - REMPLACEMENT FENETRES ESC.D					
A.M.D.F DU 14.09.2023 - FOURNITURE ET POSE DE 3 FENETRES ESCALIER D		5 679,51	312,37	5 991,88	
REPRISE FONCIA - HONORAIRES TRAVAUX REMPLACEMENT FENETRES ESC.D				620,97	
TOTAL REMPLACEMENT FENETRES ESC.D		5 679,51	312,37		6 612,85
Total Travaux décidés par A.G.			312,37		6 612,85
702 - Provisions sur travaux 14-2					
100 - REMPLACEMENT FENETRES ESC.D					
AU 01.05.2023 - PROVISION REMPLACEMENT FENETRES ESC.D				-3 060,01	
AU 01.08.2023 - PROVISION REMPLACEMENT FENETRES ESC.D				-3 060,01	
TOTAL REMPLACEMENT FENETRES ESC.D					-6 120,02
Total Provisions sur travaux 14-2					-6 120,02
Total CHARGES BATIMENT B ESCALIER D			312,37		492,83
<i>Total déductible</i>					
Total dépenses		5 679,51	312,37	6 612,85	6 612,85
Total provisions				-6 120,02	-6 120,02
Total immeuble		5 679,51	312,37	492,83	492,83

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION

Immeuble : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE									
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos 2024	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos 2024
51 BANQUES					10 PROVISIONS ET AVANCES				
1 COMPTE SEPRE / 92002 - SDC 8-10 RAYMOND MA				26 345,56	102 Provisions pour trav. décidés				
4 LIVRET A / 92002 - SDC 8-10 RAYMOND MARCHERO				18 430,72	103 Avances				
					105 Fonds de travaux				
					1 Fonds de travaux				18 420,72
					106 Provisions pour trav. délégation pouvoirs				
Trésorerie disponible : Total I				44 776,28	Trésorerie disponible : Total I				18 420,72
II - CREANCES					DETTES				
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos 2024	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos 2024
45 COPROPRIETAIRES				2 925,89	45 COPROPRIETAIRES				24 426,76
40 FACT. NON PARVENUES/FOURNIS. DEBITEURS				2 616,89	40 FOURNISSEURS				7 442,65
					47 COMPTE D'ATTENTE				0,13
					48 COMPTE DE REGULARISATION				28,80
Total II				5 542,78	Total II				31 898,34
Total général (I) + (II)				50 319,06	Total général (I) + (II)				50 319,06

21/02/2025

Copropriété : 92002

8-10 RUE RAYMOND MARC

ANNEXE N°1 BIS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte	Nom	Solde au 31/12/2024	Solde de la répartition	Solde après répartition
419 171	ALLAIN Eric	-764,95	-148,96	-913,91
419 201	BALLESTRA Vincent - RODRIGUEZ MENDEZ Maria		608,08	608,08
419 172	BESSERMAN Gregory		-436,14	-436,14
419 173	BESTAOUI Abdelkader - BESTAOUI Lamia	-698,00	-801,29	-1 499,29
419 174	BOUILLET Philippe - BOUILLET Georgina	-1 072,52	-39,08	-1 111,60
419 175	BRETON François		-186,24	-186,24
419 176	CARTON		-534,49	-534,49
419 177	CARTON Florent	-553,05	-654,57	-1 207,62
419 178	CARTON GIRARDOT Thérèse	-845,92	212,89	-633,03
419 179	COMME Jacqueline		-61,40	-61,40
419 180	DE GENDRE Laurane	15,00	-367,03	-352,03
419 181	FAUVEL Dominique		-814,99	-814,99
419 182	FOUGERY Fabrice - MEROVE Wydeline		-650,49	-650,49
419 183	GADAIS Laurence	-698,00	-268,09	-966,09
419 184	GEANT Veronique		-631,10	-631,10
419 185	GERVILLA Guillem	413,41	-602,16	-188,75
419 186	GUIDOU - LE LURON		736,50	736,50
419 187	HERVE Dominique		-1 060,54	-1 060,54
419 189	KARO		337,12	337,12
419 190	KAZANDJIAN Patrick - KAZANDJIAN Christine		-66,31	-66,31
419 192	LEMAITRE GODAIN	15,00	-392,17	-377,17
419 194	LES FONTAINES		-1 026,99	-1 026,99
419 193	LES OLIVIERS		14,21	14,21
419 196	MAN INVESTISSEMENT		904,87	904,87
419 197	MANTE Jacques		-440,35	-440,35
419 390	MANTE Jacques	-750,00	-1 498,43	-2 248,43
419 198	NEYRET			
419 207	PARTIES COMMUNES AU SDC 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON		-51,06	-51,06
419 376	PARTIES COMMUNES AU SDC 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON		325,11	325,11
419 555	PERROTTE Camille - TROUVIN Marie Agathe		-1 083,92	-1 083,92
419 199	POIX		-984,86	-984,86
419 200	PUIG		-178,44	-178,44
419 188	ROURE - HULLO	-1 085,05	-390,30	-1 475,35
419 202	SAUGEY Mathias	20,00	-326,06	-306,06
419 203	SOYEZ		-1 044,53	-1 044,53
419 204	STUTEL Thierry		-465,55	-465,55
419 392	STUTEL Thierry		-1 535,02	-1 535,02
419 205	UNGAUER Catherine	-846,00	-945,68	-1 791,68
419 206	VOURC'H Agnès		-103,33	-103,33
Total général		-6 850,08	-14 650,79	-21 500,87

COMPTES DE GESTION GÉNÉRALE
ET BUDGET PRÉVISIONNEL

Immeuble : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice 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					Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
			2023	2024	2024	2025	2026				2023	2024	2024	2025	2026
60 ACHATS MATIERES & FOURNIT.								70 APPELS DE FONDS							
601001 CONSOMMATION EAU				18 000,00	370,70	18 000,00	18 000,00	7011 Provisions sur opér. courantes				111 000,00	102 000,05	114 000,00	114 700,00
601002 CONSOMMATION EAU FROIDE					7 579,26			71 AUTRES PRODUITS							
601003 CONSOMMATION EAU CHAUDE					17 120,82			714001 LOGE				-9 000,00	10 091,00	-9 000,00	-10 100,00
601004 RECHAUFFAGE EAU CHAUDE					-12 505,04			714002 PARKING					600,00		-600,00
602001 ELECTRICITE SG				610,00	315,89	610,00	400,00								
602002 ELECTRICITE ASCENSEUR				115,00	151,46	200,00	200,00								
602003 ELECTRICITE CHAUFFERIE				2 500,00	1 724,51	2 500,00	2 000,00								
603001 COMBUSTIBLES				49 230,00	37 767,50	49 230,00	45 000,00								
604001 ENTRETIEN & FOURNITURES					295,00		200,00								
604002 ENTRETIEN & FOURNITURES					34,00										
604003 ENTRETIEN & FOURNITURES					34,00										
604004 ENTRETIEN & FOURNITURES					34,00										
605001 MATERIELS					110,00		200,00								
61 SERVICES EXTERIEURS															
611001 NETTOYAGE ENTREPRISE				16 000,00	14 946,18	16 000,00	16 000,00								
612001 FRAIS CONSEIL SYNDICAL				100,00	281,00	100,00	300,00								
612002 LOCATION SALLE AG					350,00		300,00								
612003 CHARGES IMMOBILIERES PARKIN					405,41		420,00								
612004 CHARGES IMMOBILIERES LOGE					70,62		80,00								
612005 FRAIS CONSEIL SYNDICAL					40,00		50,00								
612006 FRAIS CONSEIL SYNDICAL					100,00		100,00								
614001 CONTRAT ESPACES VERTS					2 240,64		2 500,00								
614002 CONTRAT EXTINCTEURS					119,58		150,00								
614003 CONTRAT ASCENSEUR				2 105,00	1 979,12	2 140,00	2 100,00								
614004 CONTRAT P2				1 970,00	2 211,81	2 000,00	2 500,00								
614006 CONTRAT COMPTEURS				2 000,00	943,04	1 950,00	1 500,00								
615001 TRAVAUX RECUPERABLES						1 700,00									

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES							
			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget					Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026
615002 TRAVAUX NON RECUPERABLES				3 200,00	3 834,26	3 200,00	4 000,00								
615004 TRAVAUX NON RECUPERABLES				935,00		1 000,00	500,00								
615006 TRAVAUX NON RECUPERABLES					680,66	1 100,00	1 000,00								
616001 ASSURANCES				5 500,00	4 981,63	5 500,00	5 500,00								
62 FRAIS ADMIN. & HONORAIRES															
621001 HONORAIRES SYNDIC				7 500,00	9 265,89	7 500,00	10 000,00								
621003 FRAIS POSTAUX				190,00	589,58	200,00	200,00								
622001 PRESTATIONS PARTICULIERES				520,00	193,59	520,00	200,00								
623002 PROCEDURES							500,00								
63 IMPOTS & TAXES															
633001 TAXES FONCIERES				525,00	591,00	525,00	600,00								
633002 ORDURES MENAGERES					78,00	25,00	80,00								
66 CHARGES FINANCIERES															
662001 FRAIS BANCAIRE & ROMPUS					613,19		120,00								
Sous Total				111 000,00	97 547,30	114 000,00	114 700,00	Sous Total				102 000,00	112 691,05	105 000,00	104 000,00
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)					15 143,75			Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires)							
Total				111 000,00	112 691,05	114 000,00	114 700,00	Total				102 000,00	112 691,05	105 000,00	104 000,00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES								PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES							
67 CHARGES POUR TRAVAUX								70 APPELS DE FONDS							
671001 REMPLACEMENT FENETRES ESC.					6 612,85			702001 REMPLACEMENT FENETRES ESC.					6 120,02		
Sous total					6 612,85			Sous total					6 120,02		
Solde (excédent)								Solde (insuffisance)					492,83		
Total					6 612,85			Total					6 612,85		
Grand Total				111 000,00	119 303,90			Grand Total				102 000,00	119 303,90		

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES ET BUDGET PREVISIONNEL

PARIS, le 21/02/2025

Immeuble : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON

92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
Libellé	N° Compte	Bt.	Es	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
				Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026
CHARGES COMMUNES GENERALES								
CONSUMMATION EAU	601 001				18 000,00	370,70	18 000,00	18 000,00
ELECTRICITE SG	602 001				610,00	315,89	610,00	400,00
ENTRETIEN & FOURNITURES	604 001					295,00		200,00
MATERIELS	605 001					110,00		200,00
NETTOYAGE ENTREPRISE	611 001				16 000,00	14 946,18	16 000,00	16 000,00
FRAIS CONSEIL SYNDICAL	612 001				100,00	281,00	100,00	300,00
LOCATION SALLE AG	612 002					350,00		300,00
CHARGES IMMOBILIERES PARKING	612 003					405,41		420,00
CHARGES IMMOBILIERES LOGE	612 004					70,62		80,00
CONTRAT ESPACES VERTS	614 001					2 240,64		2 500,00
CONTRAT EXTINCTEURS	614 002					119,58		150,00
TRAVAUX RECUPERABLES	615 001						1 700,00	
TRAVAUX NON RECUPERABLES	615 002				3 200,00	3 834,26	3 200,00	4 000,00
ASSURANCES	616 001				5 500,00	4 981,63	5 500,00	5 500,00
HONORAIRES SYNDIC	621 001				7 500,00	9 265,89	7 500,00	10 000,00
FRAIS POSTAUX	621 003				190,00	589,58	200,00	200,00
PRESTATIONS PARTICULIERES	622 001				520,00	193,59	520,00	200,00
PROCEDURES	623 002							500,00
TAXES FONCIERES	633 001				525,00	591,00	525,00	600,00
ORDURES MENAGERES	633 002					78,00	25,00	80,00
FRAIS BANCAIRE & ROMPUS	662 001					613,19		120,00
LOGE	714 001				-9 000,00	-10 091,00	-9 000,00	-10 100,00
PARKING	714 002					-600,00		-600,00
TOTAL					43 145,00	28 961,16	44 880,00	49 050,00
CHARGES ASCENSEUR BATIMENT A								
ELECTRICITE ASCENSEUR	602 002				115,00	151,46	200,00	200,00

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
ET BUDGET PREVISIONNEL

PARIS, le 21/02/2025

Immeuble : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
Libellé	N° Compte	Bt.	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026
FRAIS CONSEIL SYNDICAL	612 005					40,00		50,00
CONTRAT ASCENSEUR	614 003				2 105,00	1 979,12	2 140,00	2 100,00
TRAVAUX NON RECUPERABLES	615 004				935,00		1 000,00	500,00
TOTAL					3 155,00	2 170,58	3 340,00	2 850,00
CHARGES BATIMENT B ESCALIER B								
ENTRETIEN & FOURNITURES	604 002					34,00		
TOTAL						34,00		
CHARGES BATIMENT B ESCALIER C								
ENTRETIEN & FOURNITURES	604 003					34,00		
TOTAL						34,00		
CHARGES BATIMENT B ESCALIER D								
ENTRETIEN & FOURNITURES	604 004					34,00		
TOTAL						34,00		
CHARGES CHAUFFAGE								
RECHAUFFAGE EAU CHAUDE	601 004					-12 505,04		
ELECTRICITE CHAUFFERIE	602 003				2 500,00	1 724,51	2 500,00	2 000,00
COMBUSTIBLES	603 001				49 230,00	37 767,50	49 230,00	45 000,00
FRAIS CONSEIL SYNDICAL	612 006					100,00		100,00
CONTRAT P2	614 004				1 970,00	2 211,81	2 000,00	2 500,00
TRAVAUX NON RECUPERABLES	615 006					680,66	1 100,00	1 000,00
TOTAL					53 700,00	29 979,44	54 830,00	50 600,00
CHARGES COMPTEURS INDIVIDUELS								
CONTRAT COMPTEURS	614 006				2 000,00	943,04	1 950,00	1 500,00

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
ET BUDGET PREVISIONNEL

PARIS, le 21/02/2025

Immeuble : 92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
Libellé	N° Compte	Bt.	Es	Exercice précédent approuvé 2023	Exercice clos budget voté 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024	Budget prévisionnel en cours voté 2025	Budget prévisionnel à voter 2026
TOTAL					2 000,00	943,04	1 950,00	1 500,00
CONSO. INDIVIDUELLE EAU FROIDE								
CONSOMMATION EAU FROIDE	601 002					7 579,26		
TOTAL						7 579,26		
CONSO. INDIVIDUELLE EAU CHAUDE								
CONSOMMATION EAU CHAUDE	601 003					17 120,82		
TOTAL						17 120,82		
TOTAL GENERAL					102 000,00	86 856,30	105 000,00	104 000,00
PROVISIONS COPROPRIETAIRES						102 000,05		
SOLDE						-15 143,75		

COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES
HORS BUDGET PREVISIONNEL

Immeuble :92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Libellé	N° Compte	Bât.	Esc.	Exercice clos dépenses votées 2024	Exercice clos réalisé à approuver 2024		
					Dépenses	Appels travaux, Emprunts et subventions reçus, Affectation du fonds de travaux	Solde
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2							
FONCIA - REMPLACEMENT DES FENETRES DE L'							
CHARGES BATIMENT B ESCALIER D							
REEMPLACEMENT FENETRES ESC.D	671 001				6 612,85		6 612,85
REEMPLACEMENT FENETRES ESC.D	702 001					6 120,02	-6 120,02
TOTAL					6 612,85	6 120,02	492,83
TOTAL FONCIA - REMPLACEMENT DES FENETRE					6 612,85	6 120,02	492,83
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2					6 612,85	6 120,02	492,83
TOTAL GENERAL					6 612,85	6 120,02	492,83

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES
NON CLOTURES

PARIS, le 21/02/2025

Immeuble :92002 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON
92170 VANVES

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Libellé	N° Compte	Bât.	Esc.	Travaux votés (montant et date)	Travaux payés (montant et date)	Travaux réalisés (montant et date)	Appels travaux, Emprunts et subventions reçus, Affectation du fonds de travaux (montant et date)	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir (montant et date)
				A	B	C	D	E=D-C	F
***** NEANT *****									
TOTAL GENERAL									

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

N°392

(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 soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES

Numéro d'immatriculation : AF2058493

Représenté pour le présent contrat par le Président de séance, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du jeudi 3 avril 2025

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de .

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du jeudi 3 avril 2025.

La société : Cabinet MICHAU S.A.S

Tél : 01 42 79 90 91 / Mail : copropriete@cabinetmichau.fr

Ayant son siège social à l'adresse suivante 4, VILLA D'ORLEANS – 75014 PARIS

Représentée par Olivier MICHAU en qualité de Directeur Général Délégué

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro B 389 300 575 et dont le numéro unique d'identification est 389 300 575 00021.

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 014 497, délivrée le 29 juillet 2022 par la CCI Paris Ile de France,

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 22 décembre 2010 auprès du GROUPE GENERALI 7 Bd Haussmann 75 465 PARIS CEDEX 09

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, d'un montant de 20 210 000 euros souscrite le 15 janvier 1973 auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, dont l'adresse est 59 avenue Pierre Mendès France 75 013 Paris.

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 14 mois (1).

Il prendra effet le 03/04/2025 et prendra fin le 30/06/2026 (2).

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 désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

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

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

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

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil 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 essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Le lundi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 16 h

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 mercredi de 15 h à 17 h ou sur rendez-vous

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 16 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, ~~avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical/ ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (~~ayer 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 9 heures à 17 heures, par :

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

(~~ayer 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 ... 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 une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.

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

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

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

8446,00 € hors taxes, soit 10135,20 € toutes taxes comprises (TVA 20 %).

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ ~~à terme échu~~ (~~ayer la mention inutile~~) ;

-suivant la périodicité suivante (*préciser le terme*) : trimestrielle

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier selon les modalités suivantes : augmentation de l'indice BT01.

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 (*rayez la mention inutile*) :

-de la somme de 1 € (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 (*rayez la mention inutile*) :

-de la somme de 1 € (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 prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 158.00 €/ heure hors taxes, soit 189.60 €/ 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 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 20 heures	Tarif Horaire (hors frais de photocopies et d'envois) Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 0 % par heure supplémentaire
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Tarif Horaire
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (<i>rayez les mentions inutiles</i>), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Tarif Horaire

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)	Tarif Horaire (Nota.- Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Tarif Horaire

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	Tarif Horaire
La prise de mesures conservatoires	Tarif Horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Tarif Horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Tarif Horaire

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

- sans majoration ;
- ~~-au coût horaire majoré de 50 %.~~

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)

MODALITÉS DE TARIFICATION

DÉTAIL DE LA PRESTATION

convenues

La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception

23.84 HT soit 28.60 € TTC

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)

Tarif Horaire

Le suivi du dossier transmis à l'avocat

Tarif Horaire

7.2.7. Autres prestations

MODALITÉS DE TARIFICATION

DÉTAIL DE LA PRESTATION

convenues

Tarif Horaire

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes

(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)

La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)

Tarif Horaire

La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat

Tarif Horaire

La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965

Tarif Horaire

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat

Tarif Horaire

L'immatriculation initiale du syndicat

Tarif Horaire

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.

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 ;

23,84 € HT soit 28,60 € TTC

	Relance après mise en demeure ;	23,84 € HT soit 28,60 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Tarif Horaire
	Frais de constitution d'hypothèque ;	Tarif Horaire
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	Tarif Horaire
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Tarif Horaire
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Tarif Horaire
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Tarif Horaire
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'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)	316.66 € HT soit 380.00 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	300.00 € HT soit 360.00 € TTC
	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	50.00 € HT soit 60.00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	50.00 € HT soit 60.00 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance 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 ;	50.00 € HT soit 60.00 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	50.00 € HT soit 60.00 € TTC
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	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	600.00 € HT soit 720.00 € TTC hors frais de photocopies (0.18 €

et notification du procès-verbal HT soit 0.22 € TTC la page) et comportant les décisions prises en frais d'acheminement (tarif de la assemblée générale des copropriétaires poste) auxquels s'ajoutent le cas (opposant ou défaillant) et, le cas échéant le tarif des vacations échéant, information des occupants de pour la tenue de l'assemblée chaque immeuble de la copropriété des générale au-delà d'une heure ou décisions prises par l'assemblée pour représentant générale par affichage d'un procès- supplémentaire du cabinet 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 : annuellement

12. Compétence

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

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

Pour le syndic : Olivier MICHAU

Pour le syndicat :

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 03/04/2025, à Paris,

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 :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) (supprimé)

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

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

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale		a) Etablissement de l'ordre du jour ;
	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	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. a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	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		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 ;
	III-7° Comptabilité du syndicat.	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.
		a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	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 ;

IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

III-10° Autres.

- f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
- 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-12° Immatriculation du syndicat.

- a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
- 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) ;

IV-13° Documents obligatoires.

- 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.
- 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) ;

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.

- 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).
- a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;

IV-15° Entretien courant et maintenance.

- b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;
- c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;

d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;

e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;

f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI-19° Recherche et entretien préalable.

VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.

VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

VI. - Gestion du personnel

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021 – à compter du 1^{er} janvier 2022)

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

1. Informations générales

Identification du syndic	Nom : CABINET MICHAU SAS Dénomination sociale : CABINET MICHAU Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de 389 300 575 N° d'identification : 389 300 575 00021 Titulaire de la carte professionnelle Syndic, n°CPI 75012016000014497, délivrée le 20.09.2019 par la CCI Ile de France Adresse : 27 avenue Friedland 75 008 Paris
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : 8-10 RUE RAYMOND MARCHERON 92170 VANVES N° d'immatriculation : AF2058493 Nombre de lots de la copropriété : 97 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 36 - Autres lots : 61
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 14 mois
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi Au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h Sauf le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 16 h
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Du lundi Au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h Sauf le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 16 h
	Accueil Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue Physique x Téléphonique x Du lundi Au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h Sauf le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 16 h

2. Forfait

Le forfait 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :
8446,00 € HT, soit 10135,20 TTC
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :
<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 1 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)		
	oui <input checked="" type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>
Réunions avec le conseil syndical	L'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.	

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 158.00 €/heure HT, soit 189.60 €/heure TTC.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 158.00 € / heure HT, soit 189.60 € /heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
<p>Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 1 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heure à 20 heure.</p> <p>Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au point 3.</p>	<input type="checkbox"/>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>720 € TTC hors frais de photocopies (0.18 € HT soit 0.20 € TTC la page) et frais d'acheminement (tarif de la poste) auxquels s'ajoutent le cas échéant le tarif des vacations pour la tenue de l'assemblée générale au-delà d'une heure ou pour représentant supplémentaire du cabinet</p>
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s).	x	<input type="checkbox"/>
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	x si hors heures ouvrables	<input type="checkbox"/>

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	x	<input type="checkbox"/>
Prise de mesures conservatoires	x	<input type="checkbox"/>
Assistance aux mesures d'expertise	x	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Suivi du dossier auprès de l'assureur	x	
--	----------	--

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 0 % du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input type="checkbox"/>	28.60 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input type="checkbox"/>	Tarif Horaire
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input type="checkbox"/>	Tarif Horaire

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 28.60 € TTC

Relance après mise en demeure : 28.60 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 380 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : 360 € TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 720 € TTC (hors frais annexes et dépassement horaire).

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)