



CONTRAT DE SYNDIC

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

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

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

DOMAINE DU GOLF D'ALBRET
Lieudit Pusocq
47230 – BARBASTE

Numéro d'immatriculation : AC4- 495-461

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme (nom de famille, prénom) M. CROMBEZ, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 24/05/2024
Titulaire d'un contrat d'assurance multirisques immeuble souscrit le 01/01/2023

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 24/05/2024

La société SARL C.G.S

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 40 rue du 14 juillet – CS60602 – 64006 PAU Cedex

Représentée par Nicolas RASTIT en qualité de Gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PAU, sous le numéro 498 220 649 et dont le numéro unique d'identification est sous le numéro de Gestion 2007B00355.

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 11/01/2023 auprès de MMA IARD Assurances Mutuelle 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon – 72030 LE MANS Cedex sous le n° 127124870.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 souscrite auprès de Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche – Tour Kupka – TSA 39999 – 92192 La Défense Cedex, Garantie de Gestion Compagnie Européenne de Garanties et Cautions n° 27090SYN211- pour un montant de 8.500.000 €.

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

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. MISSION

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

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 36 mois (1)

Il prendra effet le 01/01/2025 et prendra fin 31/12/2027 (2)

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. REVOCATION DU SYNDIC

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. RESILIATION DU CONTRAT A 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 DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

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 SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES 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 : 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 : 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 MODALITES DE REMUNERATION 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 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le mardi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;

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

Accueil physique :

Le lundi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 et sur Rdv de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le mardi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 et sur Rdv de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le mercredi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 et sur Rdv de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le jeudi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 et sur Rdv de 14 h 00 à 18 h 00 ;
Le vendredi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 et sur Rdv de 14 h 00 à 18 h 00 ;

Accueil téléphonique :

Le lundi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 - messagerie de 14 h 00 à 17 h 00 ;
Le mardi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 - messagerie de 14 h 00 à 17 h 00 ;
Le mercredi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 - messagerie de 14 h 00 à 17 h 00 ;
Le jeudi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 - messagerie de 14 h 00 à 17 h 00 ;
Le vendredi Libre de 9 h 00 à 12 h 00 - messagerie de 14 h 00 à 17 h 00 ;

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimale 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 (selon disponibilité de ce dernier) (rayer les mentions inutiles).

- ✓ Et toutes visites complémentaires nécessaires pour les besoins du syndicat sans aucune facturation complémentaire.

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 (tout le temps nécessaire aux copropriétaires sans aucune limitation) heures débutant à l'intérieur d'une plage horaire d'ouverture du cabinet allant du lundi au jeudi de 9h à 18h et vendredi de 9h à 14h, par :

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

Nota : Les assemblées supplémentaires ou celles tenues en dehors des jours ouvrables sont facturées 800,00 € HT. (cf. modalités 7.2.2 et 9.4)

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 2 réunions/consultations avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures (le temps nécessaire sans aucune limitation) à l'initiative du conseil syndical, ou du syndic si nécessaire – Ces réunions peuvent être également téléphoniques. Et toutes réunions nécessaires complémentaires pour les besoins du syndicat sans aucune facturation complémentaire.

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 28 860,00 €uros hors taxes, soit 34 632,00 €uros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

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

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1. L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

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

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

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

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

Le montant de l'imputation prévu 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 : NEANT €/ heure hors taxes, soit NEANT €/ 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 et/ou d'acheminement engagés.

Nota : Il est précisé en tant que de besoin que le syndic n'a pas qualité de maître d'œuvre. Toutes natures de travaux mises en œuvre pendant la durée de mission du syndic seront sous la responsabilité des entreprises réalisatrices/conceptrices et/ou du maître d'œuvre éventuellement par le syndicat. Ce sujet concerne tant la réalisation du marché global que la mise en œuvre des travaux.

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 du temps nécessaire sans limitation d'heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de <u>lundi au jeudi de 9h à 18h et vendredi de 9 h à 14h</u> . Les mêmes conditions que l'art 7.1.2. seront appliquées.	AG Supplémentaires ou hors lundi au jeudi de 9h à 18h et hors vendredi de 9h à 14h. Forfait : 800€ HT soit 960 € TTC Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : Du Lundi au Vendredi NEANT %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée - du temps nécessaire sans limitation d'heures - rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	NEANT
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	NEANT

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)	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	NEANT

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	NEANT
La prise de mesures conservatoires	NEANT
L'assistance aux mesures d'expertise	NEANT
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	NEANT jusqu'à 2 dossiers en cours 800 € HT/an soit 960 € TTC/an* jusqu'à 5 dossiers en cours 1 500 € HT/an soit 1 800 € TTC/an* jusqu'à 10 dossiers en cours 2 500 € HT/an soit 3 000 € TTC/an* au-delà 10 dossiers en cours (*Coût forfaitaire global).

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

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

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.

Nota : Il est précisé en tant que de besoin que le syndic n'a pas qualité de maître d'œuvre. Toutes natures de travaux mises en œuvre pendant la durée de mission du syndic seront sous la responsabilité des entreprises réalisatrices/conceptrices et/ou du maître d'œuvre éventuellement par le syndicat. Ce sujet concerne tant la réalisation du marché global que la mise en œuvre des travaux.

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.

Nota : Il est précisé en tant que de besoin que le syndic n'a pas qualité de maître d'œuvre. Toutes natures de travaux mises en œuvre pendant la durée de mission du syndic seront sous la responsabilité des entreprises réalisatrices/conceptrices et/ou du maître d'œuvre éventuellement par le syndicat. Ce sujet concerne tant la réalisation du marché global que la mise des travaux des travaux.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	NEANT
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)	NEANT
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	NEANT

* Etant rappelé que l'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	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)	NEANT
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	NEANT
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	NEANT
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	NEANT
L'immatriculation initiale du syndicat	NEANT

8. DEFAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Sans Objet

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES CONCERNES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (à la seule charge de la personne concernée) (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	25€ HT soit 30€ TTC
	Relance après mise en demeure ;	NEANT
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	NEANT
	Frais de constitution d'hypothèque ;	NEANT
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	NEANT
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations (à la seule charge de la personne concernée)	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	150€ HT soit 180€ TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	NEANT
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	NEANT
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)	Etablissement de l'état daté ;	250€ HT soit 300€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	100€ HT soit 120€ TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	NEANT
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	NEANT
	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	NEANT

	<p><u>l'habitation ;</u> 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).</p>	
<p>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)</p>	<p>Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)</p>	<p>800 € HT soit 960 TTC</p>

*Etant rappelé que l'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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 : 1 fois par an dans les six mois suivants la clôture de l'exercice budgétaire.

12. COMPETENCE

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

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

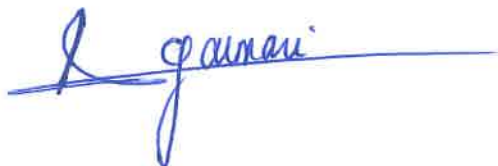
Pour le syndic
40 Rue du 14 juillet
64000 PAU

Pour le syndicat (nom)

Fait et signé ce jour, le 24 / 05 / 2024 à _____.

Le syndic

Pour le syndicat





Précisions complémentaires à l'initiative de notre Cabinet :

- * Le syndic soussigné ne perçoit, ni n'octroie aucune commission au titre des marchés, contrats et travaux qu'il signe et contrôle.
- * Il règle les fournisseurs à 30 jours.
- * Il n'a pas de lien juridique avec les fournisseurs, exploitant & promoteur de la copropriété.
- * Les fonds détenus pour le compte de nos clients (mandants) ne font pas l'objet de placement.

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) (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 1 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

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

		<ul style="list-style-type: none"> b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux
	III-10° Autres.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation
	IV-13° Documents obligatoires.	<ul style="list-style-type: none"> a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<ul style="list-style-type: none"> 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

		<p>aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	V-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	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 commune	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	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 22 salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	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.	

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

**LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE
COMPLEMENTAIRE**

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

NOTA : Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.

TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

La société C.G.S, en qualité de syndic de copropriété, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel et notamment, elle est amenée à traiter les nom, nom marital, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, adresse, adresse de courrier électronique, numéro de téléphone, code interne de traitement permettant l'identification du client, identité bancaire ou postale, détails des lots et situation comptable vis-à-vis du syndicat, des copropriétaires.

Également, la société C.G.S, en qualité de syndic de copropriété, sera amenée à traiter des données relatives aux logements des copropriétaires telles que caractéristiques du logement ou des biens immobiliers, montant du loyer, nature et montant des charges, des travaux d'entretien et d'amélioration, compagnie d'assurance, numéro de police du locataire et du propriétaire ; numéro d'identification, identité et coordonnées du porteur du support électronique d'identification pour l'accès aux immeubles.

Les traitements de données à caractère personnel mis en œuvre ont pour base juridique :

- L'intérêt légitime poursuivi par C.G.S lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :

- prospection et animation ;
- gestion de la relation avec ses clients / copropriétaires ;
- organisation, inscription et invitation aux événements de C.G.S.

- L'exécution de mesures précontractuelles ou du contrat lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

- la production, la gestion, le suivi des dossiers de ses clients – copropriétaires ;
- exécution du mandat qui lui a été confié ;
- la coordination avec le syndicat et/ou le gestionnaire de la résidence
- le recouvrement des charges ;
- action en justice ;

- le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption ;
- la facturation ;
- la déclaration de l'existence des lots de copropriété ;
- la comptabilité.

La société C.G.S ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription (5 années à ce jour).

En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec C.G.S (fin de mandat).

En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du syndic – C.G.S n'a eu lieu.

La prospection par voie électronique sur des produits ou services non analogues à ceux du Client / copropriétaire ou par des tiers n'est possible que si le Client/ copropriétaire y a préalablement consenti. Par ailleurs, le Client/ copropriétaire peut s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique sur le site <http://www.bloctel.gouv.fr>.

Les données traitées sont destinées aux personnes habilitées de la société C.G.S en raison de leurs fonctions, ainsi qu'à ses prestataires éventuels.

La société C.G.S met en place les moyens organisationnels, logiciels, juridiques, techniques et physiques aptes à assurer la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel de ses clients, de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés.

Les informations recueillies pourront éventuellement être communiquées à des tiers liés à l'entreprise par contrat pour l'exécution de tâches sous-traitées nécessaires à la gestion de la commande, sans qu'une autorisation du client ne soit nécessaire. Il est précisé que, dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers n'ont qu'un accès limité aux

données et ont une obligation contractuelle de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles. En dehors des cas énoncés ci-dessus, la société C.G.S s'engage à ne pas vendre, louer, céder ou donner accès à des tiers aux données sans consentement préalable du client, à moins d'y être contraints en raison d'un motif légitime (obligation légale, lutte contre la fraude ou l'abus, exercice des droits de la défense, etc.).

Dans les conditions définies par la loi Informatique et libertés et le Règlement Européen sur la Protection des Données, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, de limitation, de portabilité, d'effacement.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime de C.G.S, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Le cas échéant, il appartient à la personne qui souhaiterait exercer son droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, de limitation, de portabilité, d'effacement, d'adresser sa demande par courrier électronique à l'adresse suivante :

Objet : RGPD / Protection des données, contact@syndic-cgs.com

ou par courrier postal à l'adresse suivante : (accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé)

C. G. S. Service RGPD / Protection des données
40 rue du 14 juillet – CS60602 – 64006 PAU Cedex

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante :

Objet : RGPD / Protection des données, contact@syndic-cgs.com

ou par courrier postal à l'adresse suivante : (accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé)

C. G. S. Service RGPD / Protection des données
40 rue du 14 juillet – CS60602 – 64006 PAU Cedex

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission National de l'Informatique et des Libertés (Adresse postale : 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07).

Il est précisé à toutes fins utiles qu'en cas d'exercice du droit d'effacement par l'un des copropriétaires durant l'exécution du mandat, C.G.S sera autorisée à refuser l'effacement en raison des conséquences qu'une telle action entrainerait sur l'exercice de ses missions. A défaut, le copropriétaire reconnaît que C.G.S ne pourra plus exercer sa mission et la déchargera de l'ensemble de ses obligations.

NOTE D'INFORMATION - 2

PRE-ETAT DATE

Le Pré-Etat Daté recueille l'ensemble des informations financières relatives à l'administration de la copropriété et la situation du vendeur vis-à-vis de celle-ci. Il permet à l'acquéreur de s'engager dans l'achat en bonne connaissance des charges habituelles et exceptionnelles réglées et à régler pour le(s) lot(s) de copropriété, objet(s) de la mutation.

La rédaction de ce document est possible (sans notre intermédiaire en notre qualité de Syndic de la copropriété) à l'aide des informations jointes avec les notifications des derniers procès-verbaux d'Assemblée Générale et également contenues dans l'espace client de chaque copropriétaire le cas échéant.

Aussi, afin d'éviter au Copropriétaire Vendeur d'effectuer ces recherches et/ou retarder la date de signature de sa promesse de vente, il est possible de faire établir ce document pour son compte par nos services (hors cadre de notre mission de Syndic de la copropriété).

La délivrance de ce document est conditionnée par l'acceptation par le Copropriétaire Vendeur d'un devis transmis par nos services après chaque demande de Pré-Etat Daté.

Cette prestation est facturée à la seule charge de la personne concernée au tarif indiqué sur le devis.

A titre informatif :

PRESTATION	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
Pré-Etat Daté	Etablissement du Pré-état daté ; (**) Demande de Mise à jour du Pré-état daté ; (**)	180€ HT soit 216€ TTC 100€ HT soit 120€ TTC

(**Attention ! Cet état n'est pas une obligation de délivrance par le syndic – hors décret du 26 mars 2015. Ainsi, il engage celui qui le demande envers et pour le compte du demandeur.)

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSEES

1. INFORMATIONS GENERALES

Identification du syndic	Nom : C.G.S. Dénomination sociale : C.G.S. Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PAU N° d'identification : 498 220 649 Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021 par la CCI de PAU BEARN. Adresse : 40 Rue du 14 Juillet – CS 60602 - 64006 PAU Cedex
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 : Lieudit Pusocq – 473230 – BARBASTE N° d'immatriculation : AC4- 495-461 Nombre de lots de la copropriété : 540 Lots - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces 283 - Autres lots : 262
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 36 Mois
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ; Le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ; Le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ; Le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h 00 à 18h00 ; Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h 00 à 18h00 ;
Horaires de disponibilité	<u>Accueil physique :</u> Lundi : Libre 9h00-12h00 et sur Rdv : 14h00-18h00 ; Mardi : Libre 9h00-12h00 et sur Rdv : 14h00-18h00 ; Mercredi : Libre 9h00-12h00 et sur Rdv : 14h00-18h00 ; Jeudi : Libre 9h00-12h00 et sur Rdv : 14h00-18h00 ; Vendredi : Libre 9h00-12h00 et sur Rdv : 14h00-18h00 ; <u>Accueil téléphonique :</u> Lundi : Libre 9h00-12h00 – messagerie : 14h00-17h00 ; Mardi : Libre 9h00-12h00 – messagerie : 14h00-17h00 ; Mercredi : Libre 9h00-12h00 – messagerie : 14h00-17h00 ; Jeudi : Libre 9h00-12h00 – messagerie : 14h00-17h00 ; Vendredi : Libre 9h00-12h00 – messagerie : 14h00-17h00 ;

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 :

28 860,00€ HT, soit 34 632,00 € TTC.

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

non

oui, selon les modalités suivantes :

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 : <u>2</u> Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : <u>1 heure</u> Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non (selon disponibilité du président du conseil syndical) Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input checked="" 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 : <u>le temps nécessaire aux copropriétaires sans aucune limitation.</u> L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant du <u>lundi au jeudi de 9h à 18h et vendredi de 9 heures à 14 heures.</u>

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
	La préparation, la convocation et la tenue d'assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.	
Réunions avec le conseil syndical	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
	L'organisation de <u>2</u> réunions avec le conseil syndical d'une durée de : <u>le temps nécessaire aux copropriétaires sans aucune limitation</u> Ces réunions peuvent être également téléphoniques. Et toutes réunions nécessaires complémentaires pour les besoins du syndicat <u>sans aucune facturation complémentaire.</u>	

(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) : NEANT €/heure HT, soit NEANT €/heure TTC.

3. PRESTATIONS PARTICULIERES 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 € / heure HT, soit € /heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire du temps nécessaire sans limitation d'heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de <u>lundi au jeudi de 9h à 18h et vendredi de 9h à 14h.</u> Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à <u>NEANT</u> % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input type="checkbox"/>	AG Supplémentaires ou hors lundi au jeudi de 9h à 18h et hors vendredi de 9h à 14h : Forfait : 800€ HT soit 960 € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heure(s).	<input type="checkbox"/>	NEANT
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input type="checkbox"/>	NEANT

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacement sur les lieux	<input type="checkbox"/>	NEANT
Prise de mesures conservatoires	<input type="checkbox"/>	NEANT
Assistance aux mesures d'expertise	<input type="checkbox"/>	NEANT
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input type="checkbox"/>	NEANT jusqu'à 2 dossiers en cours 800 € HT/an soit 960 € TTC/an* jusqu'à 5 dossiers en cours 1 500 € HT/an soit 1 800 € TTC/an* jusqu'à 10 dossiers en cours 2 500 € HT/an soit 3 000 € TTC/an* au-delà 10 dossiers en cours (*Coût forfaitaire global).

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 Néant % 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"/>	NEANT
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input type="checkbox"/>	NEANT
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input type="checkbox"/>	NEANT

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 : 30€ TTC

Relance après mise en demeure : Néant € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 300€ 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 : 120€ 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 : 960€ TTC.

(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)