

## ➤ Convocation à l'Assemblée générale ordinaire ◀

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le :

**Lundi 15 Avril 2019 à 17 H 00**

**SALLE DE REUNION  
FONCIA MARCHAND TBI  
1 RUE DE BRUGES  
21000 DIJON**

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

Les résolutions 7, 8, 9,13 et 15 nécessitent la majorité de l'article 25-1 de la loi.

Les résolutions 10 et 11 nécessitent la majorité de l'article 25 de la loi.

La résolution nécessite la double majorité de l'article 26 de la loi.

En conséquence, **il est important que tous les copropriétaires soient présents** ou représentés. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée Générale pourrait être tenue, mais génératrice de frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Si vous ne pouvez être présent à l'Assemblée Générale, **il vous est possible de vous y faire représenter à l'aide du pouvoir joint**. Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Veillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

FONCIA MARCHAND TBI  
FREDERIQUE PONDAVEN

**Nota : TVA**

Par application du décret n°2006-1002 du 10 août 2006, de l'instruction fiscale du 8 décembre 2006 et de la loi de finance n°2012-1510 du 29 décembre 2012, précisant les conditions d'application de la TVA à taux réduit, notamment pour les travaux sur les parties communes des immeubles affectés à plus de 50% à l'habitation, le syndic est tenu de solliciter chaque copropriétaire, annuellement et au plus tard à l'assemblée générale, pour connaître l'affectation réelle de ses lots.

Il est donc demandé à tous les copropriétaires d'adresser au syndic, dûment complétée, l'attestation individuelle jointe à la présente convocation ou de la lui remettre au plus tard le jour de l'assemblée générale.

**Le retour de l'attestation est essentiel, car la TVA au taux réduit ne peut bénéficier qu'aux seuls copropriétaires que FONCIA aura dénombré comme ayant attesté que leur bien est à usage d'habitation.**

## LISTE DES MAJORITES

### ■ ARTICLE 24 :

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (hors abstentions).

### ■ ARTICLE 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

### ■ ARTICLE 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est :

Egal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

### ■ ARTICLE 26 :

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
1. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

*Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.  
1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,  
2 - totalisant au moins 6.667 voix*

### ■ ARTICLE 26 - AVANT DERNIER ALINEA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

## **ORDRE DU JOUR**

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018**
6. **QUITUS AU SYNDIC**
7. **DESIGNATION DU SYNDIC**
8. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 9.1 **Candidature de Madame CALA Soeur Odile**
  - 9.2 **Candidature de Mme TAILLANDIER Anne**
  - 9.3 **Candidature de**
10. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
11. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
12. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01-01-2020 AU 31-12-2020**
13. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01-01-2020 AU 31-12-2020**
14. **Demande de Monsieur FAREY Sylvain: DE PROCEDER AU REMPLACEMENT DE SA PORTE DE GARAGE PAR UNE PORTE DE GARAGE BASCULANTE**
15. **MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)**
16. **PRELEMENT AUTOMATIQUE**
17. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

## RESOLUTIONS PROPOSEES

### 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) président(e) de séance.

### 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) scrutateur(trice).

### 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M(me) FREDERIQUE PONDAVEN, représentant le cabinet FONCIA MARCHAND-TBI, est élu(e) secrétaire.

### 4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.  
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

### 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

Majorité nécessaire : Article 24

#### Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2018 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2018 au 31/12/2018, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et crédateurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

#### Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

#### Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

### 6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

#### Projet de résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

## 7. DESIGNATION DU SYNDIC

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

**Pièce Jointe** : Contrat de syndic « type ALUR »

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MARCHAND-TBI, dont le siège social est 1 RUE BRUGES BP 38 21001 DIJON CEDEX en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 15/04/2019 jusqu'au .

Son établissement secondaire, FONCIA MARCHAND TBI 1 RUE DE BRUGES BP 38 21001 DIJON CEDEX assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

## 8. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

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

### **Historique :**

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

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

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

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA MARCHAND-TBI.

## 9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

### **Historique :**

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :  
MME CALA Soeur Odile, ME TAILLANDIER ANNE

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### 9.1 **Candidature de Madame CALA Soeur Odile**

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

### 9.2 **Candidature de Mme TAILLANDIER Anne**

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

### 9.3 **Candidature de**

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

**10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25

**Projet de résolution :**

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : Article 25

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale fixe à 500.00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01-01-2020 AU 31-12-2020**

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 31 986.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

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

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

**Préambule :**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du            au            à .....% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

**14. Demande de Monsieur FAREY Sylvain: DE PROCEDER AU REMPLACEMENT DE SA PORTE DE GARAGE PAR UNE PORTE DE GARAGE BASCULANTE**  
Majorité nécessaire : Article 24

Demande de Monsieur FAREY de procéder au remplacement de sa porte de garage par une porte de garage basculante (modèle et devis joint), à ses frais exclusifs.

**15. MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)**  
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Pièce Jointe** :           Projet de convention PROWEN

**Préambule** :

Pour les contrats de fourniture d'électricité de faible puissance (jusqu'à 36 kVA) des parties communes des immeubles gérés par les filiales de FONCIA GROUPE, PROWEN a mis en place en avril 2017 un référencement avec DIRECT ENERGIE à la suite d'une consultation de type « achats groupés » réalisée auprès de DIRECT ENERGIE, EDF, ENGIE, GREENYELLOW et HYDROPTION/SOWATT.

Les caractéristiques principales de l'offre DIRECT ENERGIE pour PROWEN sont les suivantes :

- Offre 100% électricité verte,
- Offre tarifaire indexée sur les Tarifs Réglementés de Vente d'électricité (Tarifs Bleus Non résidentiels) et diminuée de X % sur la part abonnement et sur la part variable liée à la consommation,
- Mise à jour de X en fonction de l'évolution des TRV, des Tarifs d'Utilisation du Réseau Public d'Electricité (TURPE) et de l'évolution des prix de l'électricité sur les marchés à chaque date de mise à jour des TRV,
- Offre garantie plus avantageuse que les TRV avec des conditions tarifaires « plancher » correspondant aux conditions de l'offre Online de DIRECT ENERGIE, ou de toute offre équivalente en cas de changement de nom de cette offre, consultables sur le site internet du fournisseur,  
*A partir du 1<sup>er</sup> août 2018 et au moins jusqu'à la prochaine évolution des TRV, la remise appliquée est celle de de l'offre Online de DIRECT ENERGIE soit 10% sur la part variable liée à la consommation.*
- Durée des contrats d'approvisionnement en Electricité :  
Démarrage le premier jour du mois m+2 suivant la signature de la présente convention (mois m),  
Expiration le 31 juillet 2021.

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat à la société de courtage en énergie PROWEN aux fins :

- d'intégrer le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de ses installations collectives dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à trente-six kilovolt-ampère (36 kVA) dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE ;
- de conclure et signer en son nom et pour son compte le(s) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité correspondant(s) ;
- de mettre en place pour l'exécution de ce(s) Contrat(s) d'Approvisionnement un mandat de prélèvement SEPA ;
- d'intervenir auprès du gestionnaire du réseau de distribution pour obtenir les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison concernés.

Le mandat donné à PROWEN prendra fin au plus tard le 31 juillet 2021.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage PROWEN est filiale de FONCIA Groupe au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à signer la convention de mandat en approvisionnement en électricité jointe à la convocation.

Il est précisé, à titre d'information, que la mission de courtage exercée par PROWEN fera l'objet d'une rémunération payée par le fournisseur d'électricité et détaillée dans la convention de mandat.

## **16. PRELEMENT AUTOMATIQUE**

Majorité nécessaire : Article 24

Une demande croissante de nos clients pour la mise en place d'un prélèvement automatique nous amène à vous faire un rappel sur le règlement des charges de copropriétés.

FONCIA a développé sur son espace clients MyFoncia la mise en place de prélèvements ponctuels ou automatiques au bénéfice de ses clients.

Afin d'éviter tout oubli ou autre problème de trésorerie dans votre copropriété, nous vous invitons à opter pour l'automatisation du règlement de vos charges.

Nous vous rappelons par ailleurs que l'article 14-1 du Code de la copropriété dispose que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre [...].

Si vous optez pour ce mode de règlement automatique, l'appel de provision trimestriel dû au 1<sup>er</sup> jour du mois du trimestre sera prélevé le **10 du premier mois de chaque trimestre**.

Vous conservez la **liberté** d'interrompre à tout moment ce service, il vous suffit pour cela de nous adresser une lettre simple ou courriel au plus tard 10 jours avant la fin du trimestre.

Pour **bénéficier** de cette offre, vous devez **simplement** nous retourner :

- Le Mandat de Prélèvement SEPA complété et signé,
- Votre Relevé d'Identité Bancaire (RIB) ou Postal (RIP)

**Ce mode de paiement sera mis en place à réception de vos documents et sera effectif à compter du prochain trimestre et lorsque votre compte copropriétaire est soldé**

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- **Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
TRESORERIE	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5021 LIVRET A 178/180 R.AUXONNE 208	1 464,96	2 938,05	1050 FONDS TRAVAUX (Art. 14-2)	1 464,96	2 938,05
5120 FONDS DISPONIBLES EN BANQUE (1)	3 685,65	4 032,64	1200 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX		2 733,26
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	<b>5 150.61</b>	<b>6 970.69</b>	<i>Total I</i>	<b>1 464.96</b>	<b>5 671.31</b>
II - CREANCES					
DETTES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	2 632.44	4 039.61	4010 FACTURES PARVENUES	851.86	690.00
4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0.29		4080 FACTURES NON PARVENUES	1 737.32	1 401.00
			4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	3 729.20	3 247.83
			4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)		0.16
<i>Total II</i>	<b>2 632.73</b>	<b>4 039.61</b>	<i>Total II</i>	<b>6 318.38</b>	<b>5 338.99</b>
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>7 783.34</b>	<b>11 010.30</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>7 783.34</b>	<b>11 010.30</b>

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

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

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
601 EAU	6 742.63	6 950.00	9 333.01	7 450.00	8 500.00	701 PROVISIONS / OPERATIONS COUR.	29 294.14	29 363.00	29 363.46	30 143.00	31 986.50	
602 ELECTRICITE	558.85	558.00	578.24	615.00	640.00	7131 INDEMNITES ASSURANCES-COURA NT			217.29			
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	10 971.62	11 325.00	10 219.67	11 435.00	11 650.50	7141 PRODUITS DIVERS -COURANT	4.69		5.34			
615 ENTRETEN-PETITES REPARATIONS	467.55	2 000.00	362.84	2 000.00	2 000.00							
616 PRIMES	2 826.38	2 950.00	2 914.00	3 000.00	3 100.00							
6211 D'ASSURANCES REMUNERATIONS DU SYNDIC	5 190.16	5 230.00	5 255.04	5 290.00	5 400.00							
6212 DEBOURS			0.29									
6213 FRAIS POSTAUX	173.76	300.00	383.70	300.00	400.00							
6222 PRESTATIONS PARTICULIERES	0.62	12.00	1.92	12.00	5.00							
6223 AUTRES HONORAIRES SYNDIC			720.00									
623 REMUNERATIONS DES TIERS			240.10		250.00							
633 TAXE FONCIERE	30.00	32.00	28.00	35.00	35.00							
634 AUTRES IMPOTS ET TAXES	2.00	6.00	4.00	6.00	6.00							
662 AUTRES CHGES FINANCIERES-AGIOS	49.00		49.00									
<b>Sous total</b>	27 012.57	29 363.00	30 089.81	30 143.00	31 986.50	<b>Sous total</b>	29 298.83	29 363.00	29 586.09	30 143.00	31 986.50	
<b>Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>2 286.26</b>					<b>Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)</b>			<b>503.72</b>			
<b>Total I</b>	<b>29 298.83</b>	<b>29 363.00</b>	<b>30 089.81</b>	<b>30 143.00</b>	<b>31 986.50</b>	<b>Total I</b>	<b>29 298.83</b>	<b>29 363.00</b>	<b>30 089.81</b>	<b>30 143.00</b>	<b>31 986.50</b>	

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES							
Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		
N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				<b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>							
Sous total								Sous total			
Solde (excédent)								Solde (Insuffisance)			
Total II								Total II			

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

21000 DIJON

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
<b>001 CHARGES GENERALES</b> (Base : 001/152)						
001 DEPENSES GENERALES			6 924.54	7 980.00	7 980.00	
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	7 729.08	7 950.00				
101 CONTRAT D'ENTRETIEN POUBELLES	2 493.24	2 580.00	2 326.62	2 600.00	2 600.00	
194 PRESTATION DE SERVICE			200.50		200.50	
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	2 826.38	2 950.00	2 914.00	3 000.00	3 100.00	
200 ENTRETIEN		500.00		500.00	500.00	
250 ENTRETIEN	372.00					
601 TAXES FONCIERES	30.00	32.00	28.00	35.00	35.00	
602 TAXE ENLEVEMENT ORDURES MENAG	2.00	6.00	4.00	6.00	6.00	
700 HONORAIRES	5 190.16	5 230.00	5 255.04	5 230.00	5 400.00	
705 FRAIS D'ACHEMINEMENT	0.62	12.00	1.92	12.00	5.00	
727 AUTRES PRESTATIONS			720.00			
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	173.76	300.00	383.70	300.00	400.00	
761 FRAIS BANCAIRES	49.00		49.00			
800 FRAIS PROCEDURES AFFAIRE	-4.43		240.10		250.00	
862 INTERETS DE RETARD COPROPRIET			-5.34			
899 ECART DE REPARTITION DEBITEUR			0.29			
999 ECART DE REPARTITION CREDITEUR	-0.26					
<b>sous total :</b>	18 861.55	19 560.00	19 042.37	19 723.00	20 476.50	
<b>total :</b>	18 861.55	19 560.00	19 042.37	19 723.00	20 476.50	
<b>065 BATIMENT</b> (Base : 065/37)						
017 DEPENSES BATIMENT D 178		250.00		250.00	250.00	
200 ENTRETIEN	8.40		131.54			
250 ENTRETIEN	-151.22		45.55			
301 EAU	137.56	122.00	142.54	150.00	155.00	
302 ELECTRICITE	-5.26	372.00	319.63	400.00	405.00	
<b>sous total :</b>	-5.26	372.00	319.63	400.00	405.00	
<b>total :</b>	-5.26	372.00	319.63	400.00	405.00	
<b>066 BATIMENT</b> (Base : 066/39)						
017 DEPENSES BATIMENT C 178 BIS		250.00		250.00	250.00	
200 ENTRETIEN						
250 ENTRETIEN	28.35					

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

21000 DIJON

Page 2 sur 4

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
301 EAU	-485.37		-123.42			
302 ELECTRICITE	149.84	148.00	164.23	160.00	175.00	
<b>sous total :</b>	-307.18	398.00	40.81	410.00	425.00	
<b>total :</b>	<b>-307.18</b>	<b>398.00</b>	<b>40.81</b>	<b>410.00</b>	<b>425.00</b>	
<b>067 BATIMENT</b>						
017 DEPENSES BATIMENT A 180 BIS						
200 ENTRETIEN		250.00	217.29	250.00	250.00	
250 ENTRETIEN	16.80					
301 EAU	-187.27		88.67			
302 ELECTRICITE	136.67	140.00	143.94	150.00	155.00	
851 INDEMNITES D'ASSURANCE			-217.29			
<b>sous total :</b>	-33.80	390.00	232.61	400.00	405.00	
<b>total :</b>	<b>-33.80</b>	<b>390.00</b>	<b>232.61</b>	<b>400.00</b>	<b>405.00</b>	
<b>068 BATIMENT</b>						
017 DEPENSES BATIMENT B 180						
200 ENTRETIEN		250.00		250.00	250.00	
250 ENTRETIEN	42.00		14.01			
301 EAU	-358.63		1 435.05			
302 ELECTRICITE	134.78	148.00	127.53	155.00	155.00	
<b>sous total :</b>	-181.85	398.00	1 576.59	405.00	405.00	
<b>total :</b>	<b>-181.85</b>	<b>398.00</b>	<b>1 576.59</b>	<b>405.00</b>	<b>405.00</b>	
<b>500 INDIVIDUELLES</b>						
045 DEPENSES BATIMENT HABITATION						
200 ENTRETIEN		500.00		500.00	500.00	
<b>sous total :</b>		500.00		500.00	500.00	
<b>total :</b>		<b>500.00</b>		<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	
<b>501 INDIVIDUELLES</b>						
045 DEP. ROBINETS ARRETS 178/180						
100 CONTRAT D'ENTRETIEN	94.88	100.00	97.19	120.00	120.00	
<b>sous total :</b>	94.88	100.00	97.19	120.00	120.00	
<b>total :</b>	<b>94.88</b>	<b>100.00</b>	<b>97.19</b>	<b>120.00</b>	<b>120.00</b>	
<b>502 INDIVIDUELLES</b>						

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

21000 DIJON

Page 3 sur 4

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en		Budget prévisionnel à voter
				N - 1	N	
045 DEP.ROBINETS ARRETS 178/180BIS 100 CONTRAT D'ENTRETIEN	117.39	125.00	120.21	130.00	130.00	135.00
<i>sous total :</i>	<u>117.39</u>	<u>125.00</u>	<u>120.21</u>	<u>130.00</u>	<u>130.00</u>	<u>135.00</u>
<i>total :</i>	<u>117.39</u>	<u>125.00</u>	<u>120.21</u>	<u>130.00</u>	<u>130.00</u>	<u>135.00</u>
790 ENTRETIEN COMPTEUR 060 DEPENSES COMPTEURS 178/180 100 CONTRAT D'ENTRETIEN	253.37	270.00	259.77	285.00	285.00	290.00
<i>sous total :</i>	<u>253.37</u>	<u>270.00</u>	<u>259.77</u>	<u>285.00</u>	<u>285.00</u>	<u>290.00</u>
<i>total :</i>	<u>253.37</u>	<u>270.00</u>	<u>259.77</u>	<u>285.00</u>	<u>285.00</u>	<u>290.00</u>
791 ENTRETIEN COMPTEUR 060 DEPENSES COMPTEURS 178/180 BIS 100 CONTRAT D'ENTRETIEN	283.66	300.00	290.84	320.00	320.00	325.00
<i>sous total :</i>	<u>283.66</u>	<u>300.00</u>	<u>290.84</u>	<u>320.00</u>	<u>320.00</u>	<u>325.00</u>
<i>total :</i>	<u>283.66</u>	<u>300.00</u>	<u>290.84</u>	<u>320.00</u>	<u>320.00</u>	<u>325.00</u>
810 EAU FROIDE 062 DEPENSES EAU N°178 301 EAU	1 517.02	1 400.00	1 213.02	1 450.00	1 450.00	1 500.00
<i>sous total :</i>	<u>1 517.02</u>	<u>1 400.00</u>	<u>1 213.02</u>	<u>1 450.00</u>	<u>1 450.00</u>	<u>1 500.00</u>
<i>total :</i>	<u>1 517.02</u>	<u>1 400.00</u>	<u>1 213.02</u>	<u>1 450.00</u>	<u>1 450.00</u>	<u>1 500.00</u>
816 RELEVÉ EAU FROIDE 062 DEPENSES EAU N°178 B 301 EAU	2 203.20	2 000.00	1 594.18	2 000.00	2 000.00	2 000.00
<i>sous total :</i>	<u>2 203.20</u>	<u>2 000.00</u>	<u>1 594.18</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>
<i>total :</i>	<u>2 203.20</u>	<u>2 000.00</u>	<u>1 594.18</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>
817 RELEVÉ EAU FROIDE 062 DEPENSES EAU N°180 B 301 EAU	1 990.55	1 800.00	3 460.80	2 000.00	2 000.00	2 500.00
<i>sous total :</i>	<u>1 990.55</u>	<u>1 800.00</u>	<u>3 460.80</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 500.00</u>
<i>total :</i>	<u>1 990.55</u>	<u>1 800.00</u>	<u>3 460.80</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 500.00</u>
818 RELEVÉ EAU FROIDE 062 DEPENSES EAU N°180 301 EAU	2 214.35	1 750.00	1 619.16	2 000.00	2 000.00	2 500.00
<i>sous total :</i>	<u>2 214.35</u>	<u>1 750.00</u>	<u>1 619.16</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 500.00</u>
<i>total :</i>	<u>2 214.35</u>	<u>1 750.00</u>	<u>1 619.16</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 000.00</u>	<u>2 500.00</u>

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

21000 DIJON

Page 4 sur 4

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
<i>sous total :</i>	2 214.35	1 750.00	1 619.16	2 000.00	2 500.00
<i>total :</i>	2 214.35	1 750.00	1 619.16	2 000.00	2 500.00
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	27 007.88	29 363.00	29 867.18	30 143.00	31 986.50
Provisions copropriétaires	29 294.14		29 363.46		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(a) aux copropriétaires)	2 286.26		-503.72		



ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018

21000DIJON

Page 1 sur 1

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TD TVX NETTOYAGE / SOUDURE/ EGOUT	2 733.17 14/05/2018			2 733.26 15/06/2018 (A)	2 733.26	
<i>sous total :</i>	2 733.17	0.00	0.00	2 733.26	2 733.26	0.00
<b>TOTAL</b>	2 733.17			2 733.26	2 733.26	

(A) : Appels Travaux  
(E) : Emprunts recus  
(S) : Subventions reçues  
(K) : Autres produits

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

copropriétaires débiteurs		copropriétaires créditeurs			
90	BAKHTAOUI MUSTAPHA	1 862.84	400	BERNIQUET MICHEL	68.88
450	BEAUMONT ETIENNE	313.72	390	BRULEY NATHALIE	60.20
100	BELIN MONIQUE	463.25	201	CAPELLE THOMAS	105.52
441	CALA EDOUARD	4.42	340	CAVOIS CLAUDE	63.33
50	DES RARES NOIX MRS FEVRE&PERRI	62.93	60	FROEYEN MARIE-ANGE	307.13
190	DROUHET MADELEINE	790.88	440	IMOBESTEG	659.36
432	FAREY SYLVAIN	186.75	261	JANDOT DAMIEN&NATHALIE	278.86
150	FOUCHET GILBERT	46.99	350	JAXEL SIMONE	10.54
80	HAFNAOUI NAOUALE	175.17	290	JOLIMET MATTHIEU	44.22
20	SEBASTEAO ADERITO/GONZALEZ ANN	132.66	251	KAWALEC YANN	42.17
			10	LOHIER VINCENT	241.81
			140	MARGALEF FRANCK	119.27
			281	MEISTER PATRICK&SANDRA	185.47
			110	MORIZET JEAN PIERRE	32.63
			360	MORTIER MICHELINE	47.42
			442	RUELLE SEVERINE	257.30
			170	SAMBARDY GERARD	30.86
			70	SERGENT MICHEL	206.74
			320	SORKOW FABRICE	165.18
			41	SOTTY / GOULOT FREDERIC & CELINE	93.63
			381	TAILLANDIER JEAN-PAUL&ANNE	67.11
			220	THIERRY MARIE	89.78
			180	TINNES BRIGITTE	70.42
		<b>4 039.61</b>	<i>Cumul :</i>		<b>3 247.83</b>
	<b>Solde des copropriétaires :</b>	<b>791.78</b>			

**FONDS TRAVAUX (Art.14-2)**  
**QUOTE-PART PAR LOT au 31/12/2018**

LOT	NATURE DU LOT	MONTANT	COPROPRIETAIRE
11	APPARTEMENT	77.19	MORTIER MICHELINE (360)
12	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	BRULEY NATHALIE (390)
13	APPARTEMENT	77.19	TAILLANDIER JEAN-PAUL&ANNE (381)
14	APPARTEMENT	96.48	BAKHTAOUI MUSTAPHA (90)
15	APPARTEMENT	77.19	CAVOIS CLAUDE (340)
16	APPARTEMENT	77.19	JAXEL SIMONE (350)
17	APPARTEMENT	77.19	BERNIQUET MICHEL (400)
18	APPARTEMENT	77.19	SOTTY / GOULOT FREDERIC & CELINE (41)
19	GARAGE	19.29	BERNIQUET MICHEL (400)
20	GARAGE	19.29	JAXEL SIMONE (350)
21	GARAGE	19.29	MORTIER MICHELINE (360)
22	GARAGE	19.29	BRULEY NATHALIE (390)
23	GARAGE	19.29	SOTTY / GOULOT FREDERIC & CELINE (41)
24	GARAGE	19.29	BAKHTAOUI MUSTAPHA (90)
25	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	BELIN MONIQUE (100)
26	CHAMBRE	77.19	DROUHET MADELEINE (190)
27	APPARTEMENT	57.88	DES RARES NOIX MRS FEVRE&PERRI (50)
28	APPARTEMENT	77.19	CALA EDOUARD (441)
29	APPARTEMENT	77.19	FAREY SYLVAIN (432)
30	APPARTEMENT	77.19	LOHIER VINCENT (10)
31	APPARTEMENT	77.19	BEAUMONT ETIENNE (450)
32	CHAMBRE	77.19	MORIZET JEAN PIERRE (110)
33	GARAGE	19.29	BEAUMONT ETIENNE (450)
34	GARAGE	19.29	FAREY SYLVAIN (432)
35	GARAGE	19.29	DROUHET MADELEINE (190)
36	GARAGE	19.29	BELIN MONIQUE (100)
37	GARAGE	19.29	LOHIER VINCENT (10)
38	GARAGE	19.29	CALA EDOUARD (441)
39	APPARTEMENT	77.19	SERGET MICHEL (70)
40	APPARTEMENT	77.19	KAWALEC YANN (251)
41	APPARTEMENT	77.19	JANDOT DAMIEN&NATHALIE (261)
42	APPARTEMENT	96.48	FROEYEN MARIE-ANGE (60)
43	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	SOBKOW FABRICE (320)
44	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	MEISTER PATRICK&SANDRA (281)

**FONDS TRAVAUX (Art.14-2)**  
**QUOTE-PART PAR LOT au 31/12/2018**

LOT	NATURE DU LOT	MONTANT	COPROPRIETAIRE
45	APPARTEMENT	77.19	JOLIMET MATTHIEU (290)
46	APPARTEMENT	77.19	HAFNAOUI NAOUALE (80)
47	GARAGE	19.29	JANDOT DAMIEN&NATHALIE (261)
48	GARAGE	19.29	SOBKOW FABRICE (320)
49	GARAGE	19.29	JOLIMET MATTHIEU (290)
50	GARAGE	19.29	KAWALEC YANN (251)
51	GARAGE	19.29	SERGENT MICHEL (70)
52	GARAGE	19.29	MEISTER PATRICK&SANDRA (281)
53	APPARTEMENT	77.19	THIERRY MARIE (220)
54	APPARTEMENT	77.19	SEBASTEO ADERITO/GONZALEZ ANN (20)
55	APPARTEMENT	57.88	CAPELLE THOMAS (201)
56	APPARTEMENT	77.19	SAMBARDY GERARD (170)
57	CHAMBRE	77.19	TINNES BRIGITTE (180)
58	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	MARGALEF FRANCK (140)
59	APPARTEMENT 3 PIECES	77.19	RUELLE SEVERINE (442)
60	APPARTEMENT	77.19	FOUCHET GILBERT (150)
61	GARAGE	19.29	SAMBARDY GERARD (170)
62	GARAGE	19.29	THIERRY MARIE (220)
63	GARAGE	19.29	MARGALEF FRANCK (140)
64	GARAGE	19.29	RUELLE SEVERINE (442)
65	GARAGE	19.29	TINNES BRIGITTE (180)
66	GARAGE	19.29	SEBASTEO ADERITO/GONZALEZ ANN (20)
<b>Total du fonds Travaux : 2 933,00€</b>			

# GESTION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

TRAVAILLER EN TOUTE TRANSPARENCE, C'EST ESSENTIEL.

## Compte-rendu de gestion annuel

*14 Mars 2019*

*Immeuble*

*178/180 RUE D'AUXONNE*

*178/180 RUE D'AUXONNE 21000 DIJON*

**Conseil syndical**  
*MME CALA*

*ME TAILLANDIER*

*Vos interlocuteurs FONCIA*

*FREDERIQUE PONDAVEN*  
GESTIONNAIRE COPROPRIETE  
Tél. 03.80.50.83.85  
[frederique.pondaven@foncia.fr](mailto:frederique.pondaven@foncia.fr)

*Sylvie CLOUPEAU*  
Assistante copropriété  
Tél. : 03.80.68.08.21  
[sylvie.cloupeau@foncia.fr](mailto:sylvie.cloupeau@foncia.fr)

*Virginie CANTALI*  
Comptable  
Tél. : 03 80 68 45 19  
[virginie.cantali@foncia.fr](mailto:virginie.cantali@foncia.fr)



**FONCIA**

L'immobilier clair, net et précis

Chère Madame, cher Monsieur,

Conformément à l'engagement FONCIA, nous avons le plaisir de vous adresser un compte-rendu portant sur la gestion de la période du 01-01-2018 au 31-12-2018 de votre copropriété.

## 1. COMPTES DU SYNDICAT

Comme chaque année, nous avons rencontré le conseil syndical pour lui présenter les comptes de la copropriété et lui permettre d'assurer sa mission de contrôle.

### a. Situation financière

La copropriété présente une trésorerie créditrice de 6970.69 €.

### b. Dépenses de l'exercice

Les dépenses se sont élevées à 29867.18 € pour un budget voté de 29363.00 €, soit un déficit budgétaire de 504.18 €, représentant un écart de +1.72 % par rapport aux estimations. Elles ont représenté un écart de +10.59 % par rapport à l'exercice précédent.

## 2. LES TRAVAUX

**Travaux :** NETTOYAGE + REPRISE SOUDURE ET REMISE EN PLACE EGOUT

**Circonstances :** NETTOYAGE DES CHENEAUX, REPRISE SOUDURE ET REMISE EN PLACE DE L'EGOUT

**Récapitulatif :** AG DU 14/05/2018 en cours

## 3. LES DOSSIERS SINISTRES

Nous avons ouvert plusieurs dossiers sinistres dans le cadre de la police multirisque immeuble et dommage ouvrage, dont détail ci-après :

**Dossier sinistre :** BRIS DE GLACE PORTE IMMEUBLE 180 BIS

**Date de survenance du sinistre :** 06/03/2018

**Circonstances :** BRIS DE GLACE SUR PORTE IMMEUBLE BAT.180 BIS

## 4. LES PROCEDURES

### a. Recouvrement de charges

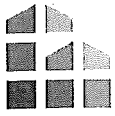
Après mise en œuvre des diligences habituelles (mises en demeure, relances, sommations d'huissiers etc....), nous n'avons pas été amenés, pour préserver les intérêts du syndicat, à introduire de procédure.

### b. Autres Procédures:

Nous n'avons pas été amenés à ouvrir de dossiers procédures.

## 5. PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordre du jour de l'AG traite des questions habituelles auxquelles ont été rajoutées celles relatives aux gros entretiens et travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble.



# 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)

Référence immeuble : 208

N° de mandat :

## ENTRE LES SOUSSIGNEES PARTIES

### D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 178/180 RUE D'AUXONNE sis à l'adresse suivante 178/180 RUE D'AUXONNE 21000 DIJON

Numéro d'immatriculation AC2742823

Représenté pour le présent contrat par M/Mme .....

agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 avril 2019

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 1 janvier 2012 auprès de ASSURIMO (ASSURANCE)

ET

### D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 15 avril 2019,

#### (Personne physique)

~~M/Mme (nom de famille, prénom) ....., adresse du principal établissement..... Exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro..... et dont le numéro unique d'identification est ..... (le cas échéant)~~

#### (Personne morale)

la société Foncia Marchand TBI - Société par Actions Simplifiées au capital de 150.000, ayant son siège social à l'adresse suivante 1 rue de Bruges 21000 Dijon, représentée par Monsieur Rémy DANTZER en qualité de représentant légal, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON, sous le numéro 405.239.641, titulaire de la carte professionnelle n°G CPI 2102 2017 000 020 623, délivrée le 3 août 2017 par la CCI de Côte d'or, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N°114.239.964 souscrit le 1 janvier 2008 auprès de M.M.A, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1 janvier 2018 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de la Boetie 75008 PARIS.

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)..... Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L-443-15 du code de la construction et de l'habitation; Ayant son siège à l'adresse suivante ..... Représenté(e) par M/Mme (nom de famille, prénom) ....., en qualité de .....~~

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.

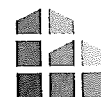
### 2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 35 mois et 30

jour(s) (1). Il prendra effet le 15/04/2019 et prendra fin le 14/04/2022 (2). Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

### 3. REVOCATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic peut être révoqué par 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 révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération



**FONCIA**

le défenseur de l'habitat

de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

#### 4. DEMISSION DU SYNDIC

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### 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. 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 (4)

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par mail ou courrier simple. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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

#### 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 : lundi au jeudi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00

vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00

samedi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00.

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 mentionnés ci-dessus (accueil physique et/ou téléphonique effectif).

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(s) et vérifications périodiques de la copropriété, une durée minimum de 2 heures, avec rédaction d'un rapport ~~/sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~/hors la présence du conseil syndical~~.

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 :

lundi au jeudi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00

vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00

samedi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00,

par le syndic, un ou plusieurs préposé(s).

##### 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~~, à l'intérieur d'une plage horaire allant
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures

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

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

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

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 4 500,00 € hors taxes, soit 5 400,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- ~~d'avance~~ / à terme échu
- suivant la périodicité suivante : mensuellement

A l'issue d'une période de 12 mois, elle est révisée chaque année au 1er jour de l'exercice comptable du syndic en fonction de la variation des indices, suivant la formule :  $H = H_a \times (I/I_a)$

- $H$  = Montant révisé des honoraires
- $H_a$  = Montant antérieur des honoraires
- $I$  = Indice Insee du coût du travail -Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année  $N$
- $I_a$  = Indice Insee du coût du travail - salaires et charges - Immobilier (NAF rév.2 section L) : dernier indice publié à la date de révision de l'année  $N-1$

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 syndic à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit

**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**

La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant lundi au jeudi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00 vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 samedi : 9h00-12h00 et 14h00-18h00

L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3

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~~, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1

(~~raier la mention inutile~~) :

- de la somme de 16 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndic 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 hors taxes est imputé :

- de la somme de 16 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndic par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif)~~

Le montant de l'imputation prévue au titre de l'avant-dernier alinéa est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

**7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE**

**7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
  - 125,00 €/ heure hors taxes, soit 150,00 €/heure toutes taxes comprises.

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables sont facturées au coût horaire majoré de 50,00 %.

- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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.

**MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES**

Forfait / lot principal (avec un minimum de perception de 360€ TTC) : 20,00 € TTC (*le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus au temps passé.*)  
 Nombre de lots principaux : 32

au temps passé

au temps passé

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES 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)	au temps passé (Nota. - <i>Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.</i> )
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	au temps passé

**7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	au temps passé
La prise de mesures conservatoires	au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	au temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*raier la mention inutile*) : • sans majoration.  
• au coût horaire majoré de 50,00 %.

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).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

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

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

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

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

**7.2.7. Autres prestations**

**DÉTAIL DE LA PRESTATION**

**MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES**

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	au temps passé (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	au temps passé
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	au temps passé
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	au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat (nombre de lots = 32)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• moins de 10 lots 470,00 € TTC</li> <li>• de 10 à 29 lots 575,00 € TTC</li> <li>• de 30 à 49 lots 685,00 € TTC</li> <li>• de 50 à 99 lots 830,00 € TTC</li> <li>• de 100 à 199 lots 935,00 € TTC</li> <li>• plus de 200 lots 1 225,00 € TTC</li> </ul>

**8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL**

Clause sans objet

**9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES**

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

**DÉTAILS DES PRESTATIONS**

**TARIFICATION PRATIQUÉE**

**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	40,00 € TTC
Relance après mise en demeure	30,00 € TTC
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	85,00 € TTC
Frais de constitution d'hypothèque	300,00 € TTC
Frais de mainlevée d'hypothèque	144,00 € TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer	au temps passé
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	350,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	au temps passé

**9.2. Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de).	444,00 € TTC
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	199,00 € 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 d'une copie du carnet d'entretien	30,00 € TTC
Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	60,00 € TTC

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	72,00 € 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).	30,00 € TTC

**10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

En application de l'article 29-1 de la 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 au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

**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, au siège social du syndicat.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Le syndicat

Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).  
 (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.  
 (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.  
 (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi 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) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.  
 (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
<b>I. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	
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
<b>II. CONSEIL SYNDICAL</b>	
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.	
<b>III. GESTION DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES ET COMPTABILITÉ GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	
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 ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire b) Appel des provisions sur budget prévisionnel c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé e) Appels sur régularisations de charge f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
III-10° Autres	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
III-11° Remise au syndic successeur	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
<b>IV. ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ</b>	
IV-12° Immatriculation du syndicat	a) Mise à jour du registre d'immatriculation

IV-13° Documents obligatoires

- a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété
- b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat)
- c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001
- d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

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

- a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en oeuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)
- b) Transmission des archives au syndic successeur
- c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
- d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

IV-15° Entretien courant et maintenance.

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

**PROWEN**

## CONVENTION DE MANDAT EN APPROVISIONNEMENT EN ELECTRICITE CONTRATS A FAIBLE PUISSANCE (≤36 kVA)

### ENTRE

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 178/180 RUE D'AUXONNE sis à l'adresse 178/180 RUE D'AUXONNE 21000 DIJON. Représenté par le cabinet Foncia Marchand TBI, en sa qualité de syndic, dument habilité aux fins des présentes par décision de l'assemblée générale descopropriétaires en date du 15/04/2019.

(ci-après « SYNDICAT »)

D'une part,

### ET

La société PROWEN, Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 809 425 028, ayant son siège social au 13 avenue Lebrun à Antony (92160), représentée par M. Arnaud Thamin, en sa qualité de Directeur Général, dument habilité aux fins des présentes,

(ci-après « PROWEN »)

D'autre part,

Le SYNDICAT et PROWEN sont conjointement dénommés les « Parties » et individuellement une « Partie ».

### EXPOSE PREALABLE ET DECLARATION DES PARTIES

- A. PROWEN est une société spécialisée dans la négociation pour le compte de tiers de contrats d'approvisionnement d'énergie (notamment de contrats d'approvisionnement en Electricité).

PROWEN n'est pas elle-même un fournisseur d'Electricité autorisé par les autorités administratives françaises compétentes.

- B. Conformément aux dispositions de l'article L.110-1 7° du Code de commerce, PROWEN déclare avoir la qualité de commerçant. Elle est ainsi soumise aux dispositions générales régissant l'activité commerciale (notamment les dispositions des articles L.128-1 et suivants du Code de Commerce relatifs aux incapacités d'exercer une profession commerciale ou industrielle).

PROWEN déclare n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale, ou d'une des mesures visant à restreindre sa capacité commerciale, ce dont prend acte le Syndicat. PROWEN fera son affaire personnelle et supportera la charge de tous impôts et taxes fiscales et parafiscales ainsi que toutes les cotisations sociales inhérents à son activité au titre de la Convention. PROWEN exercera sa mission sous sa seule responsabilité et, de ce fait, répondra seul des conséquences qui pourraient résulter de sa mauvaise gestion.

PROWEN respecte les dispositions de l'article L.224-1 à L.224-16 du Code de la Consommation.

- C. En juillet 2016, PROWEN a lancé une consultation de type « achats groupés » auprès de cinq acteurs (ou groupement d'acteurs) du marché de l'électricité (DIRECT ENERGIE, EDF, ENGIE, GREENYELLOW, HYDROPTION/SOWATT) afin de déterminer les clauses et conditions de leurs contrats d'approvisionnement pour des installations collectives de puissance inférieure ou égale à 36 kilovolt-ampère (36kVA).

- D. PROWEN a reçu quatre offres et a retenu à l'issue de sa consultation l'offre de DIRECT ENERGIE, offre la plus attractive en termes de performance économique, de qualité des services proposés, de références et de fiabilité du fournisseur.

- E. Cette offre présente les caractéristiques suivantes :

- Offre 100% électricité verte : pour chaque MWh d'électricité renouvelable vendu à ses clients, DIRECT ENERGIE utilise des garanties d'origine conformément aux dispositions des articles L314-14 et suivants du Code de l'Energie garantissant l'injection sur le réseau d'une production équivalente d'électricité d'origine renouvelable.
- Offre tarifaire indexée sur les Tarifs Réglementés de Vente d'électricité (TRV) auxquels sont éligibles les Syndicats de Copropriété pour les installations communes (Tarifs Bleus Non résidentiels) et diminuée de X % sur la part abonnement et sur la part variable liée à la consommation.

La valeur du discount X à partir du 1er février 2018 est de 7,5%.

- c. Mise à jour de X en fonction de l'évolution des TRV, des Tarifs d'Utilisation du Réseau Public d'Electricité (TURPE) et de l'évolution des prix de l'électricité sur les marchés à chaque date de mise à jour des TRV suivant formule de révision indiquée en annexe.
- d. Offre garantie plus avantageuse que les TRV avec des conditions tarifaires « plancher » correspondant aux conditions de l'offre Online de DIRECT ENERGIE, ou de toute offre équivalente en cas de changement de nom de cette offre, consultables sur le site internet du fournisseur.
- e. Durée des contrats d'approvisionnement en Electricité :
  - o démarrage le premier jour du mois m+2 suivant la signature de la présente convention (mois m)
  - o expiration le 31 juillet 2021

F. Sur la base de cette offre, PROWEN a mis en place avec DIRECT ENERGIE un référencement en avril 2017.

G. PROWEN propose aux syndicats des copropriétaires gérés par des filiales de Foncia Groupe de bénéficier de ce référencement et en conséquence de lui donner mandat aux fins d'une part, d'intégrer dans le référencement le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de leurs installations collectives et d'autre part, de conclure et signer en son nom et pour son compte un (des) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité avec DIRECT ENERGIE.

H. Le SYNDICAT déclare :

- o être pleinement informé du référencement mise en place par PROWEN ;
- o reconnaître que la mise en œuvre de ce référencement conduit à l'expression par DIRECT ENERGIE du prix du Contrat d'Approvisionnement ;
- o être pleinement informé de la rémunération de PROWEN ;
- o être pleinement informé que PROWEN est une filiale de FONCIA Groupe au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce ;
- o être pleinement informé des conditions de réalisation de la Convention.

## I - CONDITIONS GENERALES

### 1. DEFINITION

Dans la Convention, les termes et expressions ci-après listés auront la définition suivante :

- **ARTICLE** : désigne tout article de la Convention.
- **CONDITIONS GENERALES** : désigne les conditions générales de la Convention.
- **CONDITIONS PARTICULIERES** : désigne les conditions particulières de la Convention.
- **CONSOMMATION ANNUELLE** : désigne la consommation d'un Point de Livraison sur 12 mois exprimée en mégawatt-heure (MWh); la Consommation Annuelle utilisée dans le cadre de la Convention est la dernière connue au jour de signature de la Convention.
- **CONTRAT(S) D'APPROVISIONNEMENT EN ELECTRICITE** : désigne le(s) contrat(s) d'approvisionnement en Electricité, à conclure par PROWEN, agissant en qualité de mandataire du Syndicat, avec DIRECT ENERGIE.
- **CONVENTION** : désigne la présente convention de mandat en approvisionnement en Electricité.
- **DONNEES TECHNIQUES** : désignent les données techniques de consommation en Electricité d'un Point de Livraison : les puissances souscrites, les puissances atteintes, les puissances de pointe, les consommations d'électricité en fonction des heures (pleines ou creuses) et de la saisonnalité (été et hiver), le cas échéant en fonction des demies saisons et de la période juillet/août et des modes d'utilisation.
- **ELECTRICITE** : désigne l'énergie électrique utilisée par les installations collectives du Syndicat et transformée en énergie mécanique, lumineuse, thermique, etc.
- **PARTIE(S)** : désigne, seul ou ensemble, le Syndicat et/ou PROWEN.
- **POINT DE LIVRAISON (PDL) ou REFERENCE ACHEMINEMENT ELECTRICITE (RAE)** : désigne le point physique où l'Electricité est livrée au Syndicat. Il est désigné aux Conditions Particulières.
- **PRIX DE FOURNITURE** : désigne le prix de fourniture d'électricité proposé par DIRECT ENERGIE correspondant à la Consommation Annuelle et aux données techniques du Point de Livraison. Ce Prix de Fourniture est décomposé suivant une part fixe (abonnement) et une part variable, exprimée en euro du mégawatt-heure (€/MWh). Il comprend les coûts d'utilisation des réseaux de transport et de distribution d'Electricité. Il ne comprend pas les impôts, taxes et redevances qui sont facturés en sus par DIRECT ENERGIE au SYNDICAT.
- **TARIFS REGLEMENTES de VENTES d'électricité (TRV)** : désigne les tarifs appliqués par l'opérateur historique (EDF) sur proposition de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) et fixés par décret des ministres chargés de l'économie et de l'énergie. Dans la présente convention, TRV fait référence aux Tarifs Bleus Non résidentiels.

## 2. OBJET DE LA CONVENTION

De convention expresse entre les Parties contractantes, le SYNDICAT confie à PROWEN, qui l'accepte, le mandat :

- d'intégrer le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de ses installations collectives dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à trente six kilovolt-ampère (36 kVA), mentionnés aux Conditions Particulières dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE ;
- de conclure et signer en son nom et pour son compte le(s) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité correspondant(s) dans le respect des stipulations de la Convention ;
- de mettre en place pour l'exécution de ce(s) Contrat(s) d'Approvisionnement un mandat de prélèvement SEPA ;
- d'intervenir auprès du gestionnaire du réseau de distribution pour obtenir les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison stipulés dans les Conditions Particulières.

## 3. OBLIGATIONS DES PARTIES

### 3.1 OBLIGATION DE PROWEN

PROWEN s'engage à exercer son mandat avec diligence et en toute indépendance.  
Dans le cadre de son mandat, PROWEN s'oblige à remplir les missions détaillées ci-après.

#### 3.1.1 Conclusion d'un ou plusieurs Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité

PROWEN conclut avec DIRECT ENERGIE, au nom et pour le compte du SYNDICAT, un ou plusieurs Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité dans les conditions définies ci-après :

- le ou les Contrat(s) d'Approvisionnement en Electricité devront satisfaire les besoins du SYNDICAT en ce qui concerne les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison mentionnés dans les Conditions Particulières;
  - le ou les Contrat(s) d'Approvisionnement en Electricité est (sont) intégré(s) dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE
  - le ou les Contrat(s) d'Approvisionnement en Electricité prendra (prendront) effet au plus tard le 1er jour du mois m+2 suivant la signature de la présente convention (mois m) et expirera (ont) le 31 juillet 2021.
- PROWEN communiquera au syndic les informations nécessaires au changement de fournisseur.

#### 3.1.2 Mise à jour du Prix de Fourniture du ou des Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité.

PROWEN mettra à jour le Prix de Fourniture à l'occasion de chaque mise à jour des TRV, conformément aux dispositions définies dans le référencement et indiquées en annexe.  
PROWEN communiquera au syndic les avenants tarifaires correspondant.

### 3.2 OBLIGATIONS DU SYNDICAT

Afin de permettre à PROWEN de remplir son mandat, le SYNDICAT renonce, pendant la durée de la Convention, à consulter, rechercher, négocier ou conclure tout accord ou contrat relatif, directement ou indirectement, à la conclusion d'un Contrat d'Approvisionnement en Electricité pour les Points de Livraison désignés aux Conditions Particulières.

## 4. DUREE DE LA CONVENTION

La Convention entre en vigueur au jour de sa signature et prendra fin le 31 juillet 2021.

## 5. REMUNERATION DE PROWEN

Au titre de l'exécution de la Convention, PROWEN ne percevra aucune rémunération du SYNDICAT. PROWEN sera exclusivement rémunérée au titre de sa prestation de courtage par DIRECT ENERGIE et s'engage à ne percevoir de ce dernier aucune ristourne ou rémunération autre que celle prévue ci-avant.

PROWEN percevra en rémunération de ses services et de sa prestation de courtage et pour chacun des Contrats d'Approvisionnement en Electricité une rémunération annuelle fixe et forfaitaire définie en fonction de la puissance souscrite du Contrat d'Approvisionnement :

Puissance kVA	Rémunération annuelle € HT
3	5,00 €
6	7,00 €
9	9,00 €
12	10,00 €
15	12,00 €
18	15,00 €
24	20,00 €
30	25,00 €
36	30,00 €

**6. CONFIDENTIALITE**

PROWEN considérera comme strictement confidentielles les informations dont elle aura eu connaissance pendant la durée de la Convention et s'interdit, au terme de cette dernière, d'en faire état à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement. Toutefois, par exception et sauf opposition expresse de la part du SYNDICAT, le SYNDICAT accepte que certaines de ces données soient transmises aux entités du groupe Foncia à des fins de prospection ou à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du mandat.

**7. RESILIATION**

Le SYNDICAT ne pourra résilier la Convention que pour motif légitime porté à la connaissance de PROWEN par lettre recommandée avec avis de réception, à la condition d'en prévenir PROWEN au moins deux (2) mois avant la date à laquelle l'assemblée générale devra statuer à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la résiliation de la Convention.

PROWEN ne pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions que pour motif légitime, notamment en cas de désignation d'un nouveau syndic, et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec avis de réception, au moins deux (2) mois à l'avance, les membres du conseil syndical, ou le syndic.

**8. JURIDICTION COMPETENTE**

Tout différend découlant de l'exécution et de l'interprétation de la Convention qui n'aurait pas été résolu à l'amiable par les Parties dans un délai d'un mois à compter de sa survenance sera soumis au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

**9. LOI APPLICABLE**

La Convention est régie par la loi française. Il en est ainsi pour les règles de fond et les règles de forme et ce, nonobstant les lieux d'exécution des obligations substantielles ou accessoires.

**10. RESPONSABILITE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif. Toutes notifications, significations, mises en demeure, assignations et autres actes, tous courriers seront valablement adressés aux domiciles élus ci-dessus.

**II - CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Adresse du site : 178/180 RUE D'AUXONNE 21000 DIJON.

2. Point(s) de Livraison

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à ....., le .....

Pour le SYNDICAT  
M.

Pour Prowen  
M. Arnaud Thamin  
Directeur Général



**PROWEN**  
S.A.S au capital de 10 000 €  
13, avenue Lebrun  
92160 ANTONY  
Tél. : 01.55.52.52.52 - Fax : 01.55.52.52.53  
809 425 028 RCS Nanterre

ANNEXE :

# Contrats Electricité Puissance ≤36kVA Offre indexée TRV « DIRECT ENERGIE / PROWEN » pour les clients FONCIA

## Offre indexée TRV avec révision du discount à chaque modification des TRV (Tarifs Bleus - non résidentiels)

**Contrat cadre**  
Durée : 52 mois - du 01/04/2017 au 31/07/2021  
Discount révisé à chaque mise à jour des TRV suivant une formule prédéfinie

Mois de souscription : m  
Date de début du contrat d'application : premier jour du mois m+2  
Fin du contrat d'application : 31/07/2021

**Contrat d'application**  
Abonnement : Discount (calculé selon la formule ci-dessous) appliqué sur l'abonnement du TRV non résidentiel en vigueur  
Prix du kWh : Discount (calculé selon formule ci-dessous) appliqué sur la part variable du TRV non résidentiel en vigueur  
Discount révisé à chaque mise à jour des TRV

Le discount de la période A (noté  $X_A$ , positif) est revu à chaque mise à jour des TRV selon la formule suivante (arrondi à la demi-unité (arrêt)) :

$$\begin{aligned} \frac{AbonTRV_A}{4,34} + VariableTRV_A - PM_{A-1} &= \left( \frac{AbonTRV_{A-1}}{4,34} + VariableTRV_{A-1} \right) - PM_{A-1} - \left( \frac{AbonTURPE_{A-1}}{4,34} + VariableTURPE_{A-1} \right) \\ &= (1 - X_{A-1}) * \left( \frac{AbonTRV_{A-1}}{4,34} + VariableTRV_{A-1} \right) - PM_{A-1} - \left( \frac{AbonTURPE_{A-1}}{4,34} + VariableTURPE_{A-1} \right) \end{aligned}$$

### Formule de révision du discount

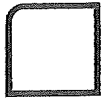
$PM_{A-1}$  = Indicateur des prix de marché (€/kWh) : moyenne des 4 quarts fournis sur la base des 30 dernières cotations disponibles au moment de la mise à jour du discount  
 $AbonTRV_A$  = Moyenne pondérée (par le part type Syndic) des abonnements TRV base applicables sur la période A (€/an)  
 $VariableTRV_A$  = Moyenne pondérée (par le part type Syndic) des parts variables TRV base applicables sur la période A (€/MWh)  
 $AbonTURPE_A$  = Moyenne pondérée (par le part type Syndic) des abonnements du TURPE CU (ou SDT à partir du TURPE) sur la période A (€/an)  
 $VariableTURPE_A$  = Moyenne pondérée (par le part type Syndic) des parts variables du TURPE CU (ou SDT à partir du TURPE) sur la période A (€/MWh)

**Inclus**  
Offre 100% Verte  
CEE/CEEG, Soutirage RTE, mécanisme de Capacité, TURPE

**Sécurité**  
Plancher de réduction = Offre Online à la date de mise à jour du discount (ou toute offre équivalente en cas de changement de nom de cette offre)  
Offre Online au 1<sup>er</sup> avril 2017 : 0% (sur l'abonnement) / -10% (sur le prix du kWh)



Description générale de l'offre - Avril 2017



**FERMETURES**  
INDUSTRIE & HABITAT

Devis DEV-1805-4235  
En date du : 22/05/2018

10 rue du Paquier - 21600 Longvic  
Tel : 03 80 56 44 60  
Fax : 03 80 56 44 70

M Sylvain Farey  
180 rue d'Auxonne  
21000 Dijon  
France

Description	Qte	PU HT	Total HT
<b>Porte de garage basculante</b> Marque Hormann Modèle S95 Dimensions 2360 x 2000 mm hors-tout (hors-standard) Motif 902 à rainures verticales En tôle d'acier simple paroi Entourage laqué à la couleur de la porte Ral blanc 9016 (+ 89,00 €HT pour le Ral 1015) Verrouillage 2 points Equilibrage par système de ressorts <b>Pose comprise</b> <b>Dépose et évacuation de votre ancienne porte</b>	1,00 <i>unité</i>	988,00	988,00

Notes :  
Acompte de 40 % à la commande.

**Délai non contractuel : 6 SEMAINES**

**Total net HT 988,00 €**

TVA 10,00% 98,80 €

**Montant total TTC 1 086,80 €**

**Signature du client précédée de la mention 'Lu et approuvé, bon pour accord' :**

Date de validité : 21/06/2018

Moyen de règlement : chèque, virement bancaire

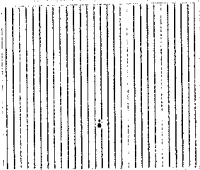

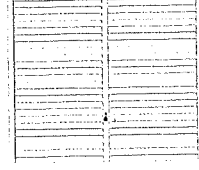
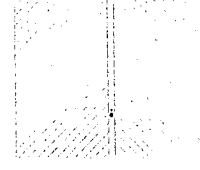
ASSURANCE RC ET DECENNALE : Axa France Btplus artisans n° 5497619604

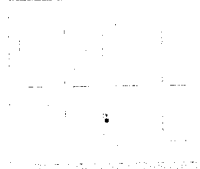
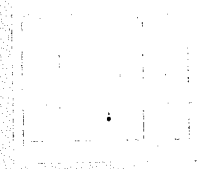
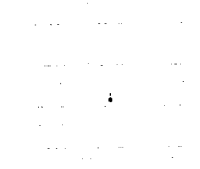
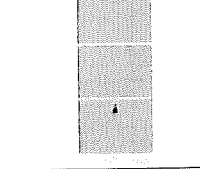
PENALITES DE RETARD : en cas de dépassement d'échéance Pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal - loi LME N° 2008-776

En application du décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 € sera appliquée en cas de retard de paiement.

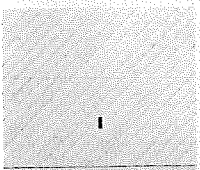
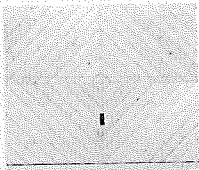
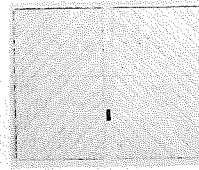
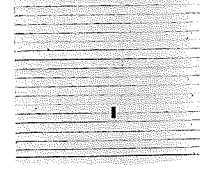
# VUE D'ENSEMBLE GENERALE

## Portes en acier

<b>Motifs</b>				
Blanc trafic RAL 9016, 7 couleurs préférentielles, RAL au choix	902*	941	957	990
Decograin Golden Oak (chêne doré), Decograin Rosewood (palissandre)	•	•	•	•
Largeur max. (mm)	3250 (5000***)	3000	3000	3000
Hauteur max. (mm)	2750	2750	2750	2750

<b>Motifs</b>				
Blanc trafic RAL 9016, 7 couleurs préférentielles, RAL au choix	975	977	979	913
Decograin Golden Oak (chêne doré), Decograin Rosewood (palissandre)	•	•	•	•
Largeur max. (mm)	3000	3000	2625	3000
Hauteur max. (mm)	2375	2375	2375	2750

## Portes en bois massif

<b>Motifs</b>				
Pin du Nord, Hemlock 6 teintes	925	927	931	933
Pin du Nord raboté	•	•	•	•
Largeur max. (mm)	3000	3000	3000	3000
Hauteur max. (mm)	2500	2500	2500	2500

## FORMULAIRE D'ADHESION AU SERVICE E-RECO

## Préambule

1. Tampon du cabinet, ci-après désigné Foncia :

**FONCIA MARCHAND T.B.I.**  
Administration de biens  
Achats - Ventes - Locations  
1 rue de Bruges - 21000 DIJON  
Tél. 03 80 68 45 10 - Fax 03 80 66 38 61  
RCS DIJON 405 239 641

2. La présente convention s'inscrit dans le cadre du contrat de mandat de syndic conclu entre un syndicat des copropriétaires et chacun des cabinets Foncia concerné.

3. Foncia met en œuvre une solution dématérialisée d'envoi de documents par voie électronique et de stockage de ces documents électroniques dans un espace client au bénéfice des copropriétaires. Cette solution a notamment pour objet de transmettre par voie électronique les notifications, dont les notifications de convocations aux assemblées générales des copropriétaires d'immeubles bâtis et les procès-verbaux de celles-ci, ainsi que l'envoi des mises en demeure.

4. Le copropriétaire, pour ce qui le concerne, déclare disposer des compétences nécessaires et des outils adaptés à l'usage du service de notification électronique. En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, le copropriétaire signataire des présentes déclare être le mandataire commun tel que visé par l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

5. Le présent formulaire vaut convention de preuve au sens des dispositions de l'article 1368 du Code Civil. Elle complète les conditions d'utilisation du site web « myfoncia » et les conditions particulières de l'espace client du copropriétaire.

## Définitions

6. Les termes ci-dessous définis auront entre les parties la signification suivante :

- « authentification » : processus électronique qui permet de confirmer l'identification électronique d'une personne physique ou morale, ou l'origine et l'intégrité d'une donnée sous forme électronique ;
- « coffre-fort électronique » : espace de stockage numérique dont l'accès est limité au seul copropriétaire signataire ;
- « document électronique » : tout contenu conservé sous forme électronique, notamment un texte ou un enregistrement sonore, visuel ou audiovisuel. Il s'agit ici d'un document sous forme électronique de convocation aux assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés, les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés et les mises en demeure ;
- « espace client » : espace de consultation sur un site Internet permettant un accès dans des conditions sécurisées aux documents dématérialisés stockés sur le coffre-fort électronique ;
- « identification électronique » : processus consistant à utiliser des données d'identification personnelle sous une forme électronique représentant de manière univoque une personne physique ou morale, ou une personne physique représentant une personne morale ;
- « horodatage électronique » : données sous forme électronique qui associent d'autres données sous forme électronique à un instant particulier et établissent la preuve que ces dernières données existaient à cet instant ;
- « prestataire de service de confiance » : personne physique ou morale qui se charge pour le compte de tiers d'assurer et de garantir

## Objet de la convention de preuve

7. La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le copropriétaire donne son accord exprès à l'usage du procédé et de la solution de notifications électroniques mis en œuvre par Foncia pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et tout particulièrement les prestations de gestion immobilière (les convocations aux assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés ; les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et leurs documents annexés ; les mises en demeure).

## Durée de la convention de preuve

8. La présente convention entre en vigueur à compter de son acceptation par le copropriétaire et ce jusqu'à la fermeture de son espace client sur le site « myfoncia » ou la dénonciation de la présente convention.

## Effets de la convention de preuve

9. L'effet de la convention est immédiat. Il s'applique pour toute nouvelle notification qui interviendrait après la date d'acceptation. Il ne porte cependant pas sur les documents passés. A compter de cette date, seuls seront adressés au copropriétaire les documents électroniques, sans possibilité pour lui de demander à recevoir des copies papier.

10. Si la convention venait à expirer par demande du copropriétaire de renoncer à la procédure électronique, le copropriétaire bénéficiera du service antérieur ou du service d'envoi papier tel qu'en vigueur au moment de la renonciation.

11. La cessation des relations contractuelles entre Foncia et le copropriétaire ou la renonciation au service par voie électronique ne vaut pas droit pour le copropriétaire d'exiger la rematérialisation de l'ensemble des documents électroniques adressés au copropriétaire dans le cadre de la présente convention.

12. Dans l'hypothèse où la présente convention de preuve venait à expirer du fait de la cessation des relations entre Foncia et le copropriétaire, ayant pour conséquence une suspension de l'accès à l'espace client MyFoncia, Foncia notifiera au copropriétaire un délai pendant lequel le copropriétaire pourra récupérer l'ensemble des documents disponibles sur l'espace client et le coffre-fort électronique.

13. La procédure pour ce faire, impose, selon l'article 64-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, que le copropriétaire, ne souhaitant plus bénéficier du service de notification par voie électronique, en informe Foncia par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Foncia prendra en compte sa demande le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée.

14. Foncia pourra être amené à résilier la présente convention ou modifier les termes du service en vertu des dispositions légales applicables.

## Processus électroniques

Processus de notification et mise à disposition de documents électroniques

15. Le processus de notification et de mise à disposition reposent sur les étapes suivantes :

Etape 1 :	Foncia procède à la création des documents électroniques.
Etape 2 :	Foncia dépose les documents électroniques chez son prestataire d'envoi des courriers électroniques.

Etape 3 :	Un certificat est apposé par le prestataire de services de confiance sur les documents électroniques.
Etape 4 :	Foncia procède à l'envoi du courrier électronique de notification des documents électroniques au copropriétaire via son prestataire d'envoi de courrier électronique. Le courrier électronique contient l'identité de l'expéditeur, l'objet de la notification ainsi qu'un lien hypertexte vers la page d'identification/authentification sur l'espace client.
Etape 5 :	A l'ouverture du courrier électronique de notification, un avis électronique de réception, précisant le nom de l'expéditeur, le nom du destinataire, la date de distribution et le statut de l'envoi, est validé par le copropriétaire. Cet avis et son contenu seront opposables au copropriétaire.

16. La sécurisation juridique de la création et de la mise à disposition des documents électroniques est assurée par les attributs suivants :

- l'identification de Foncia est assurée par l'envoi du courrier électronique et l'avis électronique de réception ;
- l'authentification du document Foncia est assurée par l'usage d'un cachet serveur apposé par un prestataire de service de confiance ;
- la traçabilité est assurée par l'ensemble des informations conservées par le prestataire d'envoi des courriers électroniques ;
- l'horodatage assuré par l'avis électronique de réception et les informations enregistrées chez le prestataire d'envoi des courriers électroniques.

17. L'ensemble des documents est consultable jusqu'à deux ans à compter de sa mise à disposition dans le coffre-fort électronique.

Processus d'accès et la conservation des documents électroniques

18. Le processus d'accès et de conservation des documents électroniques reposent sur les étapes suivantes :

Etape 1 :	Lors de son inscription au service de notification par voie électronique, le copropriétaire fournit les éléments nécessaires à l'usage du service et s'engage à avvertir Foncia en cas de changement dans les informations fournies.
Etape 2 :	A réception du mél envoyé par Foncia, le copropriétaire clique sur le lien hypertexte vers la page d'identification/authentification qui l'amène à l'espace client sécurisé.
Etape 3 :	Une fois authentifié, le copropriétaire peut accéder aux documents électroniques présents dans le coffre-fort électronique envoyés par Foncia.

19. La sécurisation juridique de l'accès et la conservation des documents électroniques est assurée par les attributs suivants :

- l'identification du copropriétaire est assurée grâce à l'utilisation de son identifiant sur l'espace client ;
- l'authentification du copropriétaire est réalisée grâce à la saisie du mot de passe et de l'identifiant qui lui ont été attribués ;
- la traçabilité est assurée par l'ensemble des logs de connexion à l'espace client et au coffre-fort électronique ;
- l'horodatage est assuré par l'envoi du mél précisant la date et l'heure d'envoi ainsi que par l'établissement de l'avis électronique de réception ;
- la fidélité et la conservation sont assurées par l'usage d'un coffre-fort électronique.

20. Au regard de ce qui précède le copropriétaire estime que les conditions d'accès et de consultation sont satisfaisantes au regard du

## Responsabilité

21. Foncia a fait le choix d'une solution d'envois électroniques présentant des garanties notamment de sécurité, d'intégrité et de confidentialité des données. Cette solution permet d'effectuer des envois électroniques conformément à l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, distincts des lettres recommandées électroniques émises par des tiers de confiance qualifiés prévues à l'article 100 du Code des postes et communications électroniques.

22. Foncia prendra toutes les mesures possibles pour garantir une accessibilité au service de notification par voie électronique et l'accès au service MyFoncia et au service de coffre-fort électronique associé. Foncia, ni aucun éditeur logiciels, ne peut garantir que la solution mise en œuvre fonctionnera de manière continue sans dysfonctionnements ni erreurs ni failles mais s'engage à prendre toutes mesures nécessaires afin qu'il y soit remédié dans les meilleurs délais et que la qualité de service soit rétablie.

En cas de difficultés, Foncia se réserve le droit de pouvoir à titre exceptionnel adresser les notifications par d'autres voies que la voie électronique.

### Données à caractère personnel

23 Le copropriétaire est informé que conformément à la loi informatique et libertés, Foncia en tant que responsable du traitement et ses prestataires en tant que sous-traitants, mettent en œuvre un traitement de données à caractère personnel ayant pour principales finalités :

- la gestion de l'accès et du fonctionnement de la solution et des services de notification par voie électronique ;
- la délivrance des identifiants et mots de passe ;
- la gestion et le suivi de la relation avec le copropriétaire ;
- la gestion des contenus de l'espace client ;
- le reporting et la sécurisation des accès à l'espace client, au coffre-fort électronique et au système de conservation et d'archivage électronique.

24. Les informations collectées sont destinées aux services habilités de Foncia et leur diffusion sera limitée aux prestataires ou sous-traitants à des fins de fourniture du service.

25. Le copropriétaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, et de rectification qui lui permet, le cas échéant, de faire rectifier, compléter, mettre à jour, verrouiller ou effacer les données personnelles le concernant qui sont inexactes, incomplètes, équivoques, périmées ou dont la collecte, l'utilisation, la communication ou la conservation est interdite.

26. Le copropriétaire dispose également d'un droit d'opposition au traitement de ses données pour des motifs légitimes ainsi qu'un droit d'opposition à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection notamment commerciale.

27. L'ensemble de ces droits s'exerce auprès du Correspondant Informatique et Libertés de Foncia, soit par courrier à l'adresse : 13 avenue Lebrun, 92160 Antony, par mél : [cil@foncia.fr](mailto:cil@foncia.fr)

### Loi applicable

28. La présente convention est régie par la loi française.

Nom et adresse mel du copropriétaire :

Adresse du bien :

Fait à  
Signature

le





**MESURES FISCALES POUR BENEFICIER  
D'UNE TVA A TAUX REDUIT**

Par décret publié en août 2006, les pouvoirs publics ont prorogé les mesures fiscales destinées à octroyer un taux réduit de TVA pour certains travaux portant notamment sur les parties communes des immeubles collectifs affectés en totalité ou en partie à l'habitation.

L'instruction fiscale publiée en décembre 2006 par le Ministère des Finances précise que le syndic doit solliciter annuellement chaque copropriétaire au plus tard à l'Assemblée Générale, pour connaître l'affectation de ses parties privatives dans l'immeuble collectif considéré.

Votre réponse en nous retournant le coupon ci-dessous est essentielle, car de plus de 50% de non réponses ne nous permettrait pas de justifier que l'immeuble est affecté pour plus de 50% à l'habitation, même si tel est effectivement le cas. Avec pour conséquence de ne pas pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA.

178/180 RUE D'AUXONNE  
178/180 RUE D'AUXONNE  
21000 DIJON

**T. V. A. AU TAUX REDUIT  
ATTESTATION INDIVIDUELLE DE L'USAGE DU BIEN**

Je soussigné(e) / nous soussignés :

Nom : ..... Prénom : .....  
Téléphone portable : ..... Email : .....

Atteste / attestons que le bien dont je suis propriétaire (1), usufruitier (1), situé à l'adresse suivante : .....

Est :

- A usage d'habitation pour plus de 50% de sa surface (1),
- A usage d'habitation pour moins de 50% de sa surface (1).

(1) rayer les mentions inutiles

Fait : .....

Le : .....

Signature :

**A retourner à FONCIA MARCHAND TBI**

**Adresse:** 1 RUE DE BRUGES

BP 38

21001 DIJON CEDEX

**Téléphone: 03 80 68 45 10**

**Email: marchandtbi@foncia.fr**

**Fax :**