



# FONCIA FABRE GIBERT

34 boulevard Saint-Michel - 84000 AVIGNON

Tél. : 04 90 80 76 00 - Fax : 04 90 85 60 04 - fabregibert@foncia.fr

M MERCURY LUC JEROME  
LE MAS DE LAURE  
13570 BARBENTANE

**Réf. :** 66 131

**Votre quote part :** 37

AVIGNON, le 26 Mars 2018

## POUVOIR

Je soussigné : .....

Copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein de l'immeuble:

### **PORTAIL MATHERON 4 RUE DU PORTAIL MATHERON 84000 AVIGNON**

Donne par la présente, pouvoir, avec la faculté de le subdéléguer à la personne de son choix, dans le respect de mes consignes de vote, à .....  
de, pour moi et en mon nom, se présenter à l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus visé, le :

**Mercredi 2 Mai 2018 à 18:00 heures**

### **FONCIA FABRE GIBERT 34 BOULEVARD ST MICHEL 84000 AVIGNON**

de, en mon nom, délibérer, prendre toutes résolutions nécessaires, émettre tous votes, donner tous avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification, et de me représenter à toutes Assemblées qui seraient convoquées ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas de défaut de majorité pour la première assemblée.

A défaut d'avoir porté le nom d'un mandataire, j'autorise expressément la remise de ce pouvoir à tout participant à l'assemblée générale.

Fait à ..... Le.....

BON POUR POUVOIR (Mention manuscrite)

SIGNATURE

NB - Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

#### **Location - Copropriété - Gestion Locative**

FONCIA FABRE GIBERT SAS au capital de 171 458 € - 478 180 243 RCS AVIGNON

Siège social : 34 boulevard Saint-Michel, 84000 AVIGNON

Carte professionnelle délivrée par la préfecture du Vaucluse n° 05-067

Garant financier : CEGC - 16 rue Hoche - TSA 39999, 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX - N° TVA intracommunautaire : FR 78 478 180 243





RECOMMANDEE A.R.

IMMEUBLE  
PORTAIL MATHERON  
4 RUE DU PORTAIL MATHERON  
84000 AVIGNON

## ➤ 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 :

**Mercredi 2 Mai 2018 à 18 H 00**

**FONCIA FABRE GIBERT  
34 BOULEVARD ST MICHEL  
84000 AVIGNON**

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

Les résolutions 6-7-10 nécessitent la majorité de l'article 25-1 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 5 % des voix du syndicat.

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

FONCIA FABRE GIBERT  
Audrey MARTIN

**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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2017**
- 5. QUITUS AU SYNDIC**
- 6. DESIGNATION DU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
- 8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**
- 9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
- 10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
- 11. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D' ASSEMBLEES GENERALES**

# 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

Mme Camille ANGLADE, représentant le cabinet FONCIA FABRE GIBERT, est élue) secrétaire.

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2017

Majorité nécessaire : Article 24

### Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2017 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2017 au 31/12/2017, 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 créditeurs,
- 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 01/01/2017 au 31/12/2017.

## 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

### Projet de résolution :

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

**6. DESIGNATION DU SYNDIC**

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

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA FABRE GIBERT, dont le siège social est 34 BOULEVARD SAINT MICHEL 84000 AVIGNON en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 02/05/2018 jusqu'au 01/05/2021.

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

**7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

**7.1 Candidature de Monsieur PASTRE ERIC**

**7.2 Candidature de Madame CORDA MARIE-LISE**

**7.3 Candidature de Monsieur GUILLON BERNARD**

**7.4 Candidature de Madame VINCENT - PAPAPIETRO CLAUDE**

**8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à + 270,00 € se décomposant comme suit :

- Charges Générales : + 270,00 euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

**9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 15 010,00 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).

**10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**

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 01/01/2019 au 31/12/2019 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

**11. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D' ASSEMBLEES GENERALES**

Majorité nécessaire : Sans Vote

**INFORMATION** : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales

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 0,31 € TTC par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est généralement supérieur à 5 € TTC.
- **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					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5120 FONDS DISPONIBLES EN BANQUE (1)	3 236.88	6 860.83	1031 AVANCES DE TRESORERIE	1 693.16	2 488.32
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	<b>3 236.88</b>	<b>6 860.83</b>	<i>Total I</i>	<b>1 693.16</b>	<b>2 488.32</b>
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	959.13	494.89	4010 FACTURES PARVENUES	1 288.75	991.63
4860 CHARGES PAYEES D'AVANCE	3 051.17		4080 FACTURES NON PARVENUES	2 322.88	3 564.90
			4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	1 631.45	310.84
			4620 CREDITEURS DIVERS	310.84	0.03
			4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0.10	
<i>Total II</i>	<b>4 010.30</b>	<b>494.89</b>	<i>Total II</i>	<b>5 554.02</b>	<b>4 867.40</b>
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>7 247.18</b>	<b>7 355.72</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>7 247.18</b>	<b>7 355.72</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)

Emprunts : montant restant dû

/

	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	2 135.29	2 000.00	2 269.27	2 000.00	2 000.00	14 740.00	14 740.00	14 740.02	14 740.00	15 010.00
602 ELECTRICITE	476.24	450.00	412.57	450.00	450.00	751.30				
603 CHAUFFAGE-ENERGI E-COMBUST.	4 744.90	5 500.00	2 423.89	5 500.00	5 500.00			0.10		
606 FOURNITURES	711.32	730.00	721.48	730.00	730.00					
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	1 133.44	1 080.00	1 092.84	1 080.00	1 105.00					
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	613.87	610.00	617.62	610.00	610.00					
615 ENTRETIEN -PETITES REPARATIONS	1 769.15	1 000.00		1 000.00	1 000.00					
616 PRIMES	1 163.77	1 170.00	1 198.68	1 170.00	1 235.00					
6211 REMUNERATIONS DU SYNDIC	2 038.78	2 050.00	2 063.65	2 050.00	2 130.00					
6212 DEBOURS	0.05		140.00							
6213 FRAIS POSTAUX	114.29	150.00	71.57	150.00	150.00					
6223 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	267.00		98.50		100.00					
<b>Sous total</b>	15 168.10	14 740.00	11 110.07	14 740.00	15 010.00	15 491.30	14 740.00	14 740.12	14 740.00	15 010.00
<b>Solde (excédent /opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>323.20</b>		<b>3 630.05</b>							
<b>Total I</b>	<b>15 491.30</b>	14 740.00	<b>14 740.12</b>	14 740.00	15 010.00	<b>15 491.30</b>	14 740.00	<b>14 740.12</b>	14 740.00	15 010.00

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019

		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	
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>										
<b>TA TVX FACADE + CORNICHE</b>										
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		3 624,50					3 627,49			
<b>TB PEINTURE PERSIENNES+MENUISERIE</b>										
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		1 283,45					1 969,00			
<b>TC REPARATION TOMETTES</b>										
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		440,00					600,00			
<b>TD REMISE EN PEINTURE PC</b>										
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		6 296,77					6 021,90			
<b>XC REMPLT CANALISATION EV ET EU</b>										
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		726,00					999,99			
<b>Sous total</b>		<b>12 370,72</b>					<b>13 218,38</b>			
<b>Solde (excédent)</b>		<b>847,66</b>								
<b>Total II</b>		<b>13 218,38</b>					<b>13 218,38</b>			
<b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>										
<b>TA TVX FACADE + CORNICHE</b>										
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							3 627,49			
<b>TB PEINTURE PERSIENNES+MENUISERIE</b>										
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							1 969,00			
<b>TC REPARATION TOMETTES</b>										
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							600,00			
<b>TD REMISE EN PEINTURE PC</b>										
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							6 021,90			
<b>XC REMPLT CANALISATION EV ET EU</b>										
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2							999,99			
<b>Sous total</b>							<b>13 218,38</b>			
<b>Solde (insuffisance)</b>										
<b>Total II</b>							<b>13 218,38</b>			

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019**

84000 AVIGNON

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>						
<b>001 DEPENSES GENERALES</b>						
120 CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	1 133.44	1 080.00	1 092.84	1 080.00	1 105.00	
155 CONTRAT EXTINCTEURS NR	18.12		18.12			
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	1 163.77	1 170.00	1 198.68	1 170.00	1 235.00	
200 ENTRETIEN		200.00		200.00	200.00	
205 ENTRETIEN EXTINCTEURS	152.70					
218 ENTRETIEN DEBOUCHAGE	678.70					
252 ENTRETIEN INSTAL. ELECTRIQUE R		100.00		100.00	100.00	
301 EAU	39.07	2 000.00	58.75	2 000.00	2 000.00	
400 TRAVAUX ENTRETIEN	836.00	700.00		700.00	700.00	
700 HONORAIRES	2 038.78	2 050.00	2 063.65	2 050.00	2 130.00	
701 HONORAIRES DE VACATIONS	138.36					
706 PRESTAT. ASSISTANCE 24H/7J	128.64					
715 FRAIS ASSEMBLEE GENERALE	114.29	150.00	71.57	150.00	150.00	
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	-751.30					
851 INDEMNITES D'ASSURANCE	0.05					
899 ECART DE REPARTITION DEBITEUR						
999 ECART DE REPARTITION CREDITEUR						
	<b>sous total :</b>	<b>7 450.00</b>	<b>4 742.01</b>	<b>7 450.00</b>	<b>7 720.00</b>	
	<b>total :</b>	<b>7 450.00</b>	<b>4 742.01</b>	<b>7 450.00</b>	<b>7 720.00</b>	
<b>300 ESCALIER</b>						
<b>025 DEPENSES ESCALIER</b>						
252 ENTRETIEN INSTAL. ELECTRIQUE R	101.75					
302 ELECTRICITE	476.24	450.00	412.57	450.00	450.00	
	<b>sous total :</b>	<b>450.00</b>	<b>412.57</b>	<b>450.00</b>	<b>450.00</b>	
	<b>total :</b>	<b>450.00</b>	<b>412.57</b>	<b>450.00</b>	<b>450.00</b>	
<b>500 INDIVIDUELLES</b>						
<b>045 DEPENSES INDIVIDUELLES</b>						
322 ABONNEMENT CABLE TV	711.32	730.00	721.48	730.00	730.00	
	<b>sous total :</b>	<b>730.00</b>	<b>721.48</b>	<b>730.00</b>	<b>730.00</b>	
	<b>total :</b>	<b>730.00</b>	<b>721.48</b>	<b>730.00</b>	<b>730.00</b>	

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019**

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	
<b>700 CHAUFFAGE</b>						
<b>051 DEPENSES CHAUFFAGE</b>						
142 CONTRAT CHAUFFAGE P2	595.75	610.00	599.50	610.00	610.00	
303 GAZ	4 744.90	5 500.00	2 423.89	5 500.00	5 500.00	
<i>sous total :</i>	5 340.65	6 110.00	3 023.39	6 110.00	6 110.00	
<i>total :</i>	<b>5 340.65</b>	<b>6 110.00</b>	<b>3 023.39</b>	<b>6 110.00</b>	<b>6 110.00</b>	
<b>810 EAU FROIDE</b>						
<b>062 DEPENSES RELEVÉ EAU FROIDE</b>						
301 EAU	2 096.22		2 210.52			
<i>sous total :</i>	2 096.22		2 210.52			
<i>total :</i>	<b>2 096.22</b>		<b>2 210.52</b>			
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	14 416.80	14 740.00	11 109.97	14 740.00	15 010.00	
Provisions copropriétaires	14 740.00		14 740.02			
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affectés aux copropriétaires)	323.20		3 630.05			



ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

84000AVIGNON

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
<b>TOTAL</b>					

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

Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs  
à la fin de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

84000 AVIGNON

Page 1 sur 1

copropriétaires débiteurs		copropriétaires créditeurs	
30	ALTMAYER SOPHIE	20	BERNARD ANNIE
131	MERCURY LUC-JEROME	10	CORDA MARIE-LISE
133	MORIZET BENJAMIN	130	GOUSSARD MICHAEL
		60	GUILLON BERNARD
		100	PASTRE ERIC
		110	VINCENT - PAPAPIETRO CLAUDE
			46.57
			804.70
			162.74
			597.62
			723.74
			1 229.53
<b>Cumul:</b>		<b>Cumul :</b>	
<b>494.89</b>		<b>3 564.90</b>	
<b>Solde des copropriétaires :</b>		<b>3 070.01</b>	



# COMPARAISON DE BUDGETS

Edité le 12/03/2018

Page 1/2

Immeuble : (66) PORTAIL MATHERON

Type de Charge : CC

		01/01/2015-31/12/2015		01/01/2016-31/12/2016		01/01/2017-31/12/2017		01/01/2018-31/12/2018		01/01/2019-31/12/2019	
		Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé
1	1										
	81										
	100										
	120	1.080,00	1.080,84	1.080,00	1.133,44	1.080,00	1.092,84	1.080,00		1.105,00	
	155				18,12		18,12				
	194										
	195	1.110,00	1.108,35	1.170,00	1.163,77	1.170,00	1.198,68	1.170,00		1.235,00	
	200	200,00		200,00		200,00		200,00		200,00	
	202										
	205				152,70						
	213										
	218		209,00		678,70						
	250										
	252	100,00	99,00	100,00		100,00		100,00		100,00	
	263										
	301	2.200,00	26,01	2.000,00	39,07	2.000,00	58,75	2.000,00		2.000,00	
	302										
	315										
	400	500,00	1.210,00	700,00	836,00	700,00		700,00		700,00	
	450										
	700	2.010,00	2.009,24	2.050,00	2.038,78	2.050,00	2.063,65	2.050,00		2.130,00	
	701				138,36						
	702	25,00									
	705										
	706										
	715		138,36		128,64		98,50			100,00	
	724						140,00				
	726										
	727										
	728										
	750										
	751	110,00	161,73	150,00	114,29	150,00	71,57	150,00		150,00	
	752										
	802		195,65								
	851		-800,00		-751,30						
	861										
	862										
	864										
	870										
	899		0,02				0,05				

Plan de Charges	01/01/2015-31/12/2015		01/01/2016-31/12/2016		01/01/2017-31/12/2017		01/01/2018-31/12/2018		01/01/2019-31/12/2019	
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé
1 999 ECART DE REPARTITION CREDITEUR		-0,01								
DEPENSES GENERALES	7.335,00	5.438,19	7.450,00	5.690,62	7.450,00	4.742,01	7.450,00	0,00	7.720,00	0,00
CHARGES GENERALES	7.335,00	5.438,19	7.450,00	5.690,62	7.450,00	4.742,01	7.450,00	0,00	7.720,00	0,00
300 25 200 ENTRETIEN										
300 25 250 ENTRETIEN R				101,75						
300 25 252 ENTRETIEN INSTAL. ELECTRIQUER				476,24					450,00	
300 25 302 ELECTRICITE	430,00	431,47	450,00	476,24	450,00	412,57	450,00			
300 25 450 TRAVAUX DECIDES AG										
DEPENSES ESCALIER	430,00	431,47	450,00	577,99	450,00	412,57	450,00	0,00	450,00	0,00
ESCALIER	430,00	431,47	450,00	577,99	450,00	412,57	450,00	0,00	450,00	0,00
500 45 322 ABONNEMENT CABLE TV	700,00	704,00	730,00	711,32	730,00	721,48	730,00		730,00	
DEPENSES INDIVIDUELLES	700,00	704,00	730,00	711,32	730,00	721,48	730,00	0,00	730,00	0,00
INDIVIDUELLES	700,00	704,00	730,00	711,32	730,00	721,48	730,00	0,00	730,00	0,00
700 51 100 CONTRAT D'ENTRETIEN										
700 51 140 CONTRAT CHAUFFAGE										
700 51 141 CONTRAT CHAUFFAGE P1										
700 51 142 CONTRAT CHAUFFAGE P2	610,00	595,75	610,00	595,75	610,00	599,50	610,00		610,00	
700 51 250 ENTRETIEN R		176,77								
700 51 303 GAZ	5.500,00	5.003,26	5.500,00	4.744,90	5.500,00	2.423,89	5.500,00		5.500,00	
700 51 304 COMBUSTIBLES										
700 51 400 TRAVAUX ENTRETIEN										
DEPENSES CHAUFFAGE	6.110,00	5.775,78	6.110,00	5.340,65	6.110,00	3.023,39	6.110,00	0,00	6.110,00	0,00
CHAUFFAGE	6.110,00	5.775,78	6.110,00	5.340,65	6.110,00	3.023,39	6.110,00	0,00	6.110,00	0,00
810 62 301 EAU		1.750,52		2.096,22		2.210,52				
DEPENSES RELEVÉ EAU FROIDE	0,00	1.750,52	0,00	2.096,22	0,00	2.210,52	0,00	0,00	0,00	
EAU FROIDE	0,00	1.750,52	0,00	2.096,22	0,00	2.210,52	0,00	0,00	0,00	
<b>Totaux :</b>	<b>14.575,00</b>	<b>14.099,96</b>	<b>14.740,00</b>	<b>14.416,80</b>	<b>14.740,00</b>	<b>11.109,97</b>	<b>14.740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.010,00</b>	<b>0,00</b>



# 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 : 66

N° de mandat :

## ENTRE LES SOUSSIGNEES PARTIES

### D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PORTAIL MATHERON sis à l'adresse suivante 4 RUE DU PORTAIL MATHERON 84000 AVIGNON

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

agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 mai 2018

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 1 février 2013 auprès de GROUPAMA GRAND EST

ET

### D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 2 mai 2018, la société Foncia Fabre Gibert - SAS au capital de 171458, ayant son siège social à l'adresse suivante 34 boulevard Saint-Michel 84000 Avignon, représentée par Monsieur Gildas LE LOARER en qualité de représentant légal, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de avignon, sous le numéro 478180243, titulaire de la carte professionnelle n°G CPI8401201600006098, délivrée le 11 avril 2016 par la CCI de vaucluse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N°114239964 souscrit le auprès de MMA IARD, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de CEGC, dont l'adresse est 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPRA B 92919 LA DEFENSE CEDEX.

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 29 jour(s) (1). Il prendra effet le 02/05/2018 et prendra fin le 01/05/2021 (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 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 : du lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-18h00  
le vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-17h00.

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 1 heure, 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 :

du lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-18h00

le vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-17h00,

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

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

#### 7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 1 775,00 € hors taxes, soit 2 130,00 € 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 syndicat 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 -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 syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (~~raier la mention inutile~~) :

- de la somme de 5 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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

- de la somme de 5 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent).

- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif)~~

Le montant de l'imputation 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 :
  - 116,67 €/heure hors taxes, soit 140,00 €/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.

### 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	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-18h00 le vendredi : 9h00-12h30 et 14h00-17h00	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 : 10
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	au temps passé
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	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
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 (*rayez 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
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 = 10)

- moins de 10 lots 470,00 € TTC
- de 10 à 29 lots 575,00 € TTC
- de 30 à 49 lots 685,00 € TTC
- de 50 à 99 lots 830,00 € TTC
- de 100 à 199 lots 935,00 € TTC
- plus de 200 lots 1 225,00 € TTC

**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
<b>9.1. Frais de recouvrement</b> (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	45,00 € TTC
Relance après mise en demeure	21,00 € 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
<b>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</b>	
Etablissement de l'état daté ; <i>(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).</i>	444,00 € TTC
Opposition sur mutation <i>(article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)</i>	199,00 € TTC
<b>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier</b> (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	100,00 € 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 syndic.

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

Le syndic

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété</li> <li>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)</li> <li>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001</li> <li>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires</li> <li>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965</li> </ul>
IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Détection 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)</li> <li>b) Transmission des archives au syndic successeur</li> <li>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur</li> <li>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).</li> </ul>
IV-15° Entretien courant et maintenance.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat</li> <li>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967</li> <li>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs</li> <li>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel</li> <li>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</li> <li>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.</li> </ul>

**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.

**Préambule**

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

**FONCIA FABRE GIBERT**  
 34, bd St Michel – BP 261  
 84011 AVIGNON Cedex  
 Tél : 04 90 80 76 00 – Fax : 04 90 85 60 04

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 des 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 la conservation de documents numériques.

**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 avertir 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 droit de la preuve électronique et pourront lui être valablement opposées.

#### 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 inexacts, 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 \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Signature

**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.**

---

**PORTAIL MATHERON**  
4 RUE DU PORTAIL MATHERON  
84000 AVIGNON

**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 FONCIA FABRE GIBERT**

**Adresse:** 34 BOULEVARD SAINT MICHEL

84000 AVIGNON

**Téléphone: 04.90.80.76.00**

**Email: fabregibert@foncia.fr**

**Fax : 04.90.85.60.04**

