

Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

Aux copropriétaires
Résidence AMOUR
1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME
177, Rue FERNANDEL
A MONTPELLIER (34 070)

N/REF. : VN/LM/AMOU/AG202200629

A Montpellier, le Lundi 30 mai 2022

Objet : Assemblée Générale Annuelle du Mercredi 29 juin 2022 à 10h00 du Syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous intervenons en notre qualité de syndic de la copropriété AMOUR à MONTPELLIER (34 070).

Nous vous prions de trouver ci-joint votre convocation à l'Assemblée Générale Annuelle de votre résidence qui se tiendra cette année en présentiel le :

Mercredi 29 juin 2022 à 10h00

Dans les bureaux de votre syndic

Le cabinet MAB PLANCHON

(Salle du 3^{ème} étage)

17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 060)

Nous comptons sur votre participation à cette assemblée générale ; les présents devront avoir la passe sanitaire.

Nous conseillons toutefois de privilégier une participation par correspondance, en utilisant le formulaire de vote par correspondance, ou le formulaire de pouvoir, joints à la présente convocation.

Le formulaire de votre choix (vote par correspondance ou pouvoir) dûment complété et signé devra nous parvenir, par courrier à l'adresse MAB PLANCHON sise au 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000) ou par mail à l'adresse nikolov@mab-planchon.fr avant le vendredi 24 juin 2022, dernier délai.

Enfin, il est important de renvoyer le formulaire de vote et le pouvoir, pour éviter de convoquer une autre Assemblée Générale engendrant des frais supplémentaires, si le quorum n'est pas atteint.

Restant à votre disposition pour toute information utile,

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic.

SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87 26 05

1

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

Montpellier, le Lundi 30 Mai 2022

Recommandée avec AR.

OBJET : Assemblée Générale Annuelle

**Convocation Assemblée Générale Annuelle
du Syndicat des copropriétaires
Résidence AMOUR
sise au
1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL
à MONTPELLIER (34 070)**

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale Annuelle de copropriété de la résidence **AMOUR**, sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à **MONTPELLIER (34 070)**, qui se tiendra cette année le :

Mercredi 29 Juin 2022 à 10 heures 00
Dans les locaux du Cabinet MAB PLANCHON
(Salle du 3ème étage)
17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

Les copropriétaires ont la possibilité d'exprimer aussi leur vote par le biais d'un pouvoir ou au moyen d'un formulaire de vote normé, annexés à la présente convocation.

En cas de vote par le formulaire de vote mis à votre disposition en annexe, nous vous remercions de **bien vouloir nous le renvoyer dûment complété et signé, avant le vendredi 24 juin 2022.**

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que vous disposez d'un espace internet dédié vous permettant de consulter diverses pièces de votre copropriété (procès-verbaux, comptes, règlement de copropriété, et etc....).

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, et nos salutations distinguées.

Le syndic

SARL MONTPELLIERAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS
17, Rue Maguelone - CS 46003
34007 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. 04 67 66 04 33 - Fax 04 67 66 26 05
SIRET : 414 884 00031 - APE 6810 Z
Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

PIECES JOINTES A LA CONVOCATION

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Mercredi 29 juin 2022 à MONTPELLIER

- Rapport de gestion du cabinet MAB PLANCHON
- Ordre du jour
- Arrêté des charges
- Etat des dépenses de l'exercice 2021
- Bilan de l'exercice de l'exercice 2021
- Balance générale après clôture
- Rapprochement bancaire
- Relevé de compte bancaire DUPUY de PARSEVAL
- Annexes
- Budget prévisionnel 2022
- Budget prévisionnel 2023
- Contrat de mandat de syndic du cabinet MAB PLANCHON
- Formulaire de vote par correspondance
- Pouvoir de vote

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Résidence AMOUR

Sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

RAPPORT DE GESTION DU SYNDIC MAB PLANCHON

Gestionnaire : M. Valentin NIKOLOV	nikolov@mab-planchon.fr
Assistante : Mme Leslie MONGE	monge@mab-planchon.fr
Comptable : Mme Aurélie SALMERON	salmeron@mab-planchon.fr
Contentieux : M. Anthony DULERY	dulery@mab-planchon.fr

Montpellier, le Lundi 30 mai 2022

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous venons vers vous pour vous rendre compte de notre travail de syndic effectué sur votre résidence au cours de l'exercice comptable écoulé allant du **1er janvier au 31 décembre 2022**.

Des visites régulières ont eu lieu, outre nos visites ponctuelles (expertises diverses, ...), ainsi que des réunions de conseil syndical sur site et en nos bureaux.

Dépenses de l'exercice 2021 :

Les dépenses de l'exercice 2021 ont été arrêtées à la somme de 79 997,33 € pour un budget voté à 87 000,00 €. La comptabilité et l'ensemble des factures ont pu être contrôlées par le conseil syndical.

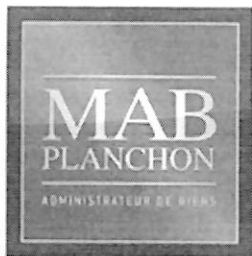
Réalizations marquantes de l'exercice 2021 :

- Toutes les résolutions votées à la dernière assemblée générale ont été appliquées ;
- Les travaux votés lors des précédentes assemblées ont été effectués ;
- Le suivis des sinistres ont été assurés ;
- Enfin, nous avons pourvu à l'ensemble des menus travaux qui se sont imposés.

Nous vous remercions par avance de votre confiance et dans l'attente impatiente de notre prochaine rencontre, Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, à l'assurance de nos sentiments dévoués et les meilleurs.

Le Syndic.

SYNDICAT MONTPELLIERAINE
ADMINISTRATION DE BIENS
17, Rue Villeneuve d'Angoulême - CS 46003
34003 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. 04 67 66 26 05 - Fax 04 67 66 26 05
34 070 114 00031 - APE 6810 Z
SYNDICAT MONTPELLIERAINE DE BIENS - SOCAMAB
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009



ORDRE DU JOUR

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Mercredi 29 juin 2022 à MONTPELLIER

L'ordre du jour, élaboré avec le concours des membres du Conseil Syndical, sera le suivant :

- 1 **Election du Président de la Séance.**
- 2 **Election du ou des Scrutateurs de la Séance.**
- 3 **Nomination du Secrétaire de la Séance.**
- 4 **Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021.**
- 5 **Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021.**
- 6 **Renouvellement du Mandat de syndic du Cabinet MAB PLANCHON selon contrat ci-joint.**
- 7 **Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.**
- 8 **Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2023 au 31/12/2023.**
- 9 **Conformément à la loi Alur qui complète la loi du 10/07/1965 - article 14-2, constitution de fonds annuels de travaux, supérieur ou égal à 5% du budget annuel. Fixation de la cotisation annuelle.**
- 10 **Election des membres du Conseil syndical.**
- 11 **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.**
- 12 **Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.**
- 13 **Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.**
- 14 **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.**
- 15 **Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.**
- 16 **Point d'information sur la procédure SDC AMOUR c/ NG et autres.**
- 17 **Habilitation à donner mandat au syndic et l'avocat du syndicat des copropriétaires d'ester en justice au fond devant toute juridiction compétente de première instance, d'appel et de cassation dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et autres constucteurs.**
- 18 **Questions diverses.**

SARL MAB PLANCHON ayant son siège social à 17 Rue Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Préfecture de Montpellier, sous le numéro Siret 414 920 884 00031 APE 6810 Z.
Titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° 3402 2016 000 008 009, délivrée le 26/05/2019 par la Préfecture de Montpellier.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/09/2019 auprès de GENERALI IARD- 2 Rue Pillet Will - PARIS (75009) (34000). Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de la CEGC-SOCAMAB - 16 rue Hoche - 92919 La Défense.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

**Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Mercredi 29 juin 2022 à MONTPELLIER**

RESOLUTION N°1 : Election du Président de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....

RESOLUTION N°2 : Election du ou des Scrutateurs de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....

RESOLUTION N°3 : Nomination du Secrétaire de la Séance.

Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élu au poste de Secrétaire de la Séance.

RESOLUTION N°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 79 997,33 euros charges de fonctionnement.

RESOLUTION N°5 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021.

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Mab Planchon pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021.

RESOLUTION N°6 : Renouvellement du Mandat de syndic du Cabinet MAB PLANCHON selon contrat ci-joint.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le Cabinet MAB PLANCHON, ayant son siège 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER pour une durée de 3 ans.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qui l'accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

L'assemblée générale prend acte que conformément au contrat de syndic MAB PLANCHON (et à la loi ALUR), la copropriété continuera à fonctionner avec un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires à la Banque DUPUY, DE PARSEVAL de Montpellier.

RESOLUTION N°7 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 87 000,00 euros.

RESOLUTION N°8 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 87 000,00 euros.

RESOLUTION N°9 : Conformément à la loi Alur qui complète la loi du 10/07/1965 - article 14-2, constitution de fonds annuels de travaux, supérieur ou égal à 5% du budget annuel. Fixation de la cotisation annuelle .

Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux, à 4 350,00 Euros, soit 5% du budget annuel prévisionnel courant.

Les fonds de travaux "de la loi ALUR" seront appelés en quatre appels de fonds et en même temps que les appels de fonds réguliers aux dates suivantes :

- 1er appel de fonds au 1er janvier de chaque année civile,
- 2ème appel de fonds au 1er avril de chaque année civile,
- 3ème appel de fonds au 1er juillet de chaque année civile,
- 4ème appel de fonds au 1er octobre de chaque année civile.

La cotisation est appelée selon la clé de répartition "Charges communes générales".

RESOLUTION N°10 : Election des membres du Conseil syndical.

Le mandat des conseillers syndicaux arrive à échéance.

Il est donc fait à nouveau appel à candidatures.

Afin de pouvoir suivre les projets en cours et à venir.

Les conseillers dont le mandat arrive à échéance sont :

- Monsieur BÉGUIGNÉ ;
- Monsieur GAVEN ;
- et Monsieur Julien BRAULT.

Sont élus membres du conseil syndical et par votes sur candidatures séparées, pour une durée de trois ans :

-
-
-

RESOLUTION N°11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000,00 euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

RESOLUTION N°12 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500,00 euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

RESOLUTION N°13 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 2 000,00 euros hors taxes le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

RESOLUTION N°14 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

RESOLUTION N°15 : Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Vote de l'Assemblée Générale pour autoriser la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

- sans frais pour la copropriété,
- sans obligation d'abonnement pour les occupants,
- dans le respect d'une convention dont le modèle est annexé à la convocation.

RESOLUTION N°16 : Point d'information sur la procédure SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et autres constructeurs.

L'expert judiciaire arrive à échéance de son travail car l'ensemble des préjudices ont été estimés et le partage des responsabilités des entreprises établies.

Son travail a été ralenti en raison d'aléas procédurales exigeant des délais supplémentaires et du travail d'estimation très laborieux pour chiffrer la réfection complète de la chaufferie et des panneaux solaires ; choix d'un BET fluides indépendant, établissement du cahier des charges sur la base d'une étude préalable, appel d'offre auprès de plusieurs installateurs.

Le rapport final de l'expert judiciaire ne devrait donc plus tarder et nous avons d'ores et déjà l'assurance tacite qu'il sera favorable au syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR.

L'avocat du syndicat des copropriétaires, Maître Stéphane ROCHIGNEUX, pourra, sur la base de ce rapport si attendu, effectuer une procédure au fond pour obtenir le dédommagement du syndicat des copropriétaires auprès des entreprises et leurs assureurs afin de lui permettre d'effectuer les travaux qui s'imposent :

- travaux électriques assumés ;
- travaux en garages ;
- travaux ponctuels en façades ;
- travaux de réfection complète de la chaufferie et de remplacement des panneaux solaires, et etc...

L'avocat pourra aussi réclamer le remboursement des frais de justice engagés par le syndicat des copropriétaires, ainsi que tous les préjudices indirects.

Afin, de permettre à l'avocat d'aller jusqu'au bout de la démarche engagée, il convient de voter la résolution suivante qui permettra à Maître Stéphane ROCHIGNEUX d'engager une action au fond.

RESOLUTION N°17 : Habilitation à donner mandat au syndic et l'avocat du syndicat des copropriétaires d'ester en justice au fond devant toute juridiction compétente de première instance, d'appel et de cassation dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et autres constructeurs.

Vote de l'Assemblée Générale pour habiliter le syndic et l'avocat du syndicat des copropriétaires d'ester en justice au fond devant toute juridiction compétente de première instance, d'appel et de cassation dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et constructeurs.

L'autorisation d'ester en justice sera effectuée à l'encontre de :

1. SARL NGP4 sise au Domène de la Devèze à Vérargues (34 400) ;
2. SA Alpha Insurance A/S sise au Calverly House 55 Calverly Road Tunbridg Welles Kent TN1 2UT UK, représentée par son mandataire EISL sise au 75 Bd Haussmann à Paris (75 008) ;
3. EURL UPEE 7 sise au 109, rue de la Balaurie à Sait Aunès (34 130) ;
4. EURL CADMO sise au 318, quai du Pavois d'Or à Sète (34 200) ;
5. EURL ROXAN Fournier Carrelage sise à l'Avenue des Gloriettes 4, les Portes du Canal ZAC Clapies à Villeneuve les Béziers (34 420) ;
6. EURL Société Frontignanaise de Plâtrerie sise au 166, rue Charles Nungesser Immeuble l'Oiseau Blanc à Maugio (34 130) ;
7. SASU ECA 34 sise au 48, rue Claude Balbastre à Montpellier (34 070) ;
8. SARL Chambard Menuiseries Bâtiments (CMB) sise au 139, rue du Rajol Mas des Figuières ZAC de Fréjorgues Est à Mauguio (34 130) ;
9. SAS Thermie sise au 520, avenue Saint Sauveur à Saint Clément de Rivière (34 980) ;

aux fins d'obtenir leur condamnation au versement du montant du coût des travaux de réparation des désordres, malfaçons et non conformités affectant la copropriété dénommée Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue Villeneuve d'Angoulême à MONTPELLIER (34 070) et des préjudices consécutifs, tels que figurant dans la liste des réclamations du Syndicat à savoir :

- Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs ;
- Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations ;

- Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores ;
- Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations ;
- Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol ;
- Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur ;
- Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

Donne mandat au syndic et à l'avocat du syndicat des copropriétaires pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, et etc....) à la défense des intérêts de la copropriété ;

Prends acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après avoir en avisé le Conseil syndical.

RESOLUTION N°18 : Questions diverses.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- Clefs d'origine des appartements :

Il est fait rappel aux copropriétaires que les accès aux parties communes se font par les clefs d'origines des appartements.

Aussi, ceux qui ont changé la serrure de leurs appartements se retrouvent confrontés à la difficulté d'accès à certaines portes des parties communes (local poubelle, locaux vélos...).

Les copropriétaires disposent donc de deux options pour retrouver l'accès à ces parties communes :

- a) avoir deux clefs : L'ancienne pour les parties communes et la nouvelle pour leur appartement ;
- b) avoir une seule clef pour l'ensemble : contacter directement le fabricant BRICARD avec la carte de propriété et lui demander, moyennant finance, d'établir une nouvelle serrure qui inclue les l'organigramme des parties communes.

Cette démarche est privative et doit être traitée directement par les propriétaires.

- ...

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU)

- **Article 24** : *majorité simple - majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés - seuls les votes exprimés sont décomptés - les voix des abstentionnistes n'entrent plus en compte dans le calcul de la majorité.*
- **Article 25** : *majorité absolue - majorité des voix de tous les copropriétaires. Si toutefois, le quorum n'est pas atteint, mais qu'un tiers des voix est favorable, il est procédé à un deuxième vote suivant les conditions de majorité de l'article 24.*
- **Article 26** : *double majorité - majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.*

Il est indispensable que vous soyez présent ou représenté à cette réunion.

En conséquence, si vous étiez dans l'impossibilité d'y assister, veuillez-vous y faire représenter au moyen de la procuration ci-jointe, que vous voudrez bien nous retourner dûment complétée et signée ou nous adresser votre formulaire de vote 2 jours francs avant la date de la réunion.

Nous vous rappelons que chaque mandataire présent ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs ou 10 % de la totalité des tantièmes.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic

SARL MONTELLIERAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS
17, Rue Magellan - CS 46003
34060 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel. 04 67 66 11 33 - Fax 04 67 66 26 05
SIRET : 414 920 884 00031 - APE 6810 Z
Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 1

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
01 CHARGES GENERALES				
601 Eau				
100 EAU				
01/01/21 PROV FACT A PAYER REGIE DES EAUX	-7269.52			-7269.52
12/02/21 REGIE DES EAUX 3M	7332.94		528.91	7332.94
08/09/21 REGIE DES EAUX 3M	6526.48		470.83	6526.48
31/12/21 EAU FROIDE CONSOMMATION/RELEVÉ OCCUPANT	-8543.43			-8543.43
31/12/21 EAU CHAUDE CONSOMMATION/RELEVÉ OCCUPANT	-4709.00			-4709.00
31/12/21 EAU CONSOMMATION POTAGER	-169.69			-169.69
31/12/21 PROV EAU CONSOMMÉE EXO 2021	7290.00			7290.00
Total EAU		457.78	999.74	457.78
Total Eau		457.78	999.74	457.78
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
09/01/21 EDF ENTREPRISE	193.25		32.21	193.25
09/02/21 EDF ENTREPRISES	203.50		29.49	203.50
08/03/21 EDF ENTREPRISES 8984307038	230.69		27.61	230.69
09/04/21 EDF ENTREPRISES	185.70		26.50	185.70
08/05/21 EDF ENTREPRISES 8984307038	194.57		28.45	194.57
09/06/21 EDF ENTREPRISES	192.99		27.72	192.99
08/07/21 EDF ENTREPRISES 8984307038	199.19		29.32	199.19
09/08/21 EDF ENTREPRISES	193.74		27.34	193.74
08/09/21 EDF ENTREPRISES 8984307038	186.84		26.79	186.84
09/10/21 EDF ENTREPRISES	201.45		28.75	201.45
08/11/21 EDF DU 08/11/21	198.31		28.91	198.31
09/12/21 EDF 10140248473 DU 09/12/21	209.48		30.09	209.48
Total ELECTRICITE		2389.71	343.18	2389.71
Total Electricité		2389.71	343.18	2389.71
603 Chauffage, énergie et combustibles				
120 COMBUSTIBLE				
12/02/21 EDF ENTREPRISES	1415.91		231.97	1415.91
12/04/21 EDF ENTREPRISES	1313.26		214.86	1313.26
13/06/21 EDF ENTREPRISES	1216.05		196.96	1216.05
12/08/21 EDF ENTREPRISES	807.41		128.64	807.41
12/10/21 EDF ENTREPRISES	910.00		145.78	910.00
12/12/21 EDF 10140464171 DU 12/12/21	1201.37		194.28	1201.37
31/12/21 ENERGIE POUR CHAUFFE EAU	-6864.00			-6864.00
Total COMBUSTIBLE		0.00	1112.49	0.00
Total Chauffage, énergie et combustibles		0.00	1112.49	0.00
606 Fournitures				
207 FOURNITURES SEL				
10/06/21 VITAECO 3653 SEL	432.00		72.00	432.00
Total FOURNITURES SEL		432.00	72.00	432.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 2

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total Fournitures		432.00	72.00	432.00
611 Nettoyage des locaux				
250 ENTREPRISE NETTOYAGE				
28/01/21 ARCHIPROPRE SERVICES 5016	644.94		107.49	644.94
24/02/21 ARCHIPROPRE SERVICES 5248	644.94		107.49	644.94
22/03/21 ARCHIPROPRE SERVICES 5409	644.94		107.49	644.94
21/04/21 ARCHIPROPRE SERVICES 5605	644.94		107.49	644.94
27/05/21 ARCHIPROPRE SERVICES 5821	644.94		107.49	644.94
25/06/21 ARCHIPROPRE SERVICES 6015	644.94		107.49	644.94
21/07/21 ARCHIPROPRE SERVICES 6200	644.94		107.49	644.94
27/08/21 ARCHIPROPRE SERVICES 6449	644.94		107.49	644.94
27/09/21 ARCHIPROPRE SERVICES 6608	644.94		107.49	644.94
31/10/21 ARCHIPROPRE SERVICES 21100121	644.94		107.49	644.94
30/11/21 ARCHIPROPRE SERVICES 21110314	644.94		107.49	644.94
31/12/21 ARCHIPROPRE SERVICES 2112	644.94		107.49	644.94
Total ENTREPRISE NETTOYAGE		7739.28	1182.39	7739.28
Total Nettoyage des locaux		7739.28	1182.39	7739.28
613 Locations mobilières				
271 LOCATION VIDEOSURVEILLANCE				
05/01/21 JUCELEC 9081	82.50		7.50	82.50
04/02/21 JUCELEC 9229 01/2021	82.50		7.50	82.50
04/03/21 JUCELEC 9369	82.50		7.50	82.50
20/04/21 JUCELEC 9533	82.50		7.50	82.50
03/05/21 JUCELEC 9609	82.50		7.50	82.50
17/06/21 JUCELEC 9824	82.50		7.50	82.50
17/06/21 JUCELEC 9825	82.50		7.50	82.50
06/07/21 JUCELEC 9903	82.50		7.50	82.50
03/08/21 JUCELEC 10014	82.50		7.50	82.50
09/09/21 JUCELEC 10186	82.50		7.50	82.50
06/10/21 JUCELEC 10332	82.50		7.50	82.50
15/11/21 JUCELEC 10530	82.50		7.50	82.50
06/12/21 JUCELEC 10659 DU 06/12/21	82.50		7.50	82.50
31/12/21 AVOIR A RECEVOIR SUITE DOUBLE FACT 01/2021	-82.50			-82.50
Total LOCATION VIDEOSURVEILLANCE		990.00	97.50	990.00
Total Locations mobilières		990.00	97.50	990.00
614 Contrats de maintenance				
306 CONTRAT CHAUFFERIE P2				
28/01/21 VITAECO 3314	715.00		65.00	715.00
17/05/21 VITAECO 3590	715.00		65.00	715.00
23/07/21 VITAECO 3787	715.00		65.00	715.00
07/10/21 VITAECO 3982	715.00		65.00	715.00
Total CONTRAT CHAUFFERIE P2		2860.00	260.00	2860.00
316 CONTRAT INCENDIE				
24/05/21 SARL LELOUP 134623 BAES	314.70		52.45	314.70
14/06/21 SARL LELOUP 134801 BAES	959.42		159.90	959.42

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 3

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
13/12/21 SARL LELOUP 136135 Total CONTRAT INCENDIE	183.58	1457.70	30.60 242.95	183.58 1457.70
319 CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO 07/10/21 VITAECO 3984 Total CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	270.00	270.00	24.55 24.55	270.00 270.00
Total Contrats de maintenance		4587.70	527.50	4587.70
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
18/01/21 JUCELEC 9145 REMPLT DIV	148.42		13.49	148.42
25/05/21 SARL LELOUP 134639 RECHGE	65.69		10.95	65.69
02/06/21 LOEVENBRUCK 13010 PORTILLON	232.19		21.11	232.19
07/06/21 JUCELEC 9758 BADGE REVIAL	22.80		3.80	22.80
23/08/21 VITAECO 3828	143.00		13.00	143.00
14/09/21 LOEVENBRUCK 13645 PORTILLON	209.00		19.00	209.00
01/10/21 VITAECO 3889 PLACE CHAP CHINOIS	165.00		15.00	165.00
21/10/21 JUCELEC 10411 REMP CODES ACCES 4 PLATINES	42.90		3.90	42.90
27/10/21 JUCELEC 10444 REMISE EN SERVICE TETE LECTURE+ CABLA	64.90		5.90	64.90
20/12/21 BRIGODEPOT 2816630 REP PORTILLON	5.50			5.50
27/12/21 LOEVENBRUCK 14724 REP PORTILLON	555.01		50.46	555.01
Total TRAVAUX RECUPERABLES		1654.41	156.61	1654.41
401 TRAVAUX NON RECUPERABLES				
20/07/21 VITAECO 3718 RPLT SONDE ALLUM	2585.00		235.00	
Total TRAVAUX NON RECUPERABLES		2585.00	235.00	0.00
410 TVX ESPACES VERT RECUP.				
05/04/21 ECO TECH PAYSAGE 21031402	162.00		27.00	162.00
05/04/21 ECO TECH PAYSAGE 21041409 TAILLE PALMIER	300.00		50.00	300.00
07/04/21 ECO TECH PAYSAGE 21041416 TAILLE	1140.00		190.00	1140.00
18/07/21 ECO TECH PAYSAGE 21071507 RPLT ASPERSEUR	73.38		12.23	73.38
18/07/21 ECO TECH PAYSAGE 21071495 MAINT ARROSAG	60.00		10.00	60.00
18/07/21 ECO TECH PAYSAGE 21071486 TONTE+ TAILLE	790.00		131.67	790.00
18/07/21 ECO TECH PAYSAGE 21071485	450.00		75.00	450.00
18/07/21 ECO TECH PAYSAGE 21051421	480.00		80.00	480.00
17/10/21 ECO TECH PAYSAGE 21101573	756.00		126.00	756.00
Total TVX ESPACES VERT RECUP.		4211.38	701.90	4211.38
411 TVX ESPACES VERTS NON RECUP				
07/04/21 ECO TECH PAYSAGE 21041415 PLANTATION	180.00		30.00	
07/04/21 ECO TECH PAYSAGE 21041416 PLANTATION	408.00		68.00	
Total TVX ESPACES VERTS NON RECUP		588.00	98.00	0.00
Total Entretien et petites réparations		9038.79	1191.51	5865.79
616 Primes d'assurances				
600 ASSURANCE MRI				
01/01/21 VERSPIEREN ASSURANCES 10153800	3776.95			
Total ASSURANCE MRI		3776.95	0.00	0.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 4

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total Primes d'assurances		3776.95	0.00	0.00
6211 Rémunération du syndic				
840 HONORAIRES SYNDIC				
01/01/21 HONORAIRE 1 TRIM 2021	2709.50		451.58	
01/04/21 HONORAIRE 2 TRIM 2021	2709.50		451.58	
01/07/21 HONORAIRE 3 TRIM 2021	2709.50		451.58	
01/10/21 HONORAIRE 4 TRIM 2021	2709.50		451.58	
Total HONORAIRES SYNDIC		10838.00	1806.32	0.00
Total Rémunération du syndic		10838.00	1806.32	0.00
6226				
885 HONORAIRES AUTRES INTERV.				
25/08/21 BET DELTA 1 EXPERT INST SOLAIRE	1840.80		306.80	
29/09/21 BET DELTA 2	5522.40		920.40	
20/10/21 BET DELTA 3	1840.80		306.80	
Total HONORAIRES AUTRES INTERV.		9204.00	1534.00	0.00
Total		9204.00	1534.00	0.00
662 Autres charges financières et agios				
910 FRAIS BANCAIRES				
15/01/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
05/02/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
15/03/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
15/04/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
15/05/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
15/06/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.15			
10/07/21 FRAIS DE VIREMENTS	1.50			
10/08/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
10/09/21 FRAIS DE VIREMENTS	1.05			
31/10/21 FRAIS DE VIREMENTS	1.05			
30/11/21 FRAIS DE VIREMENTS	1.35			
31/12/21 FRAIS DE VIREMENTS	0.45			
Total FRAIS BANCAIRES		9.75	0.00	0.00
Total Autres charges financières et agios		9.75	0.00	0.00
716 Produits financiers				
911 PRODUITS FINANCIERS				
31/12/21 INTERETS 2021	-22.65			
Total PRODUITS FINANCIERS		-22.65	0.00	0.00
Total Produits financiers		-22.65	0.00	0.00
Total CHARGES GENERALES s/10000èmes		49441.31	8866.63	22462.26
02 CHARGES ESC A				

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 5

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
04/01/21 JUCELEC 9063 PLAFONNIERS	461.73		41.98	461.73
18/01/21 JUCELEC 9145 REMPLT DIV	243.56		22.14	243.56
01/02/21 LOEVENBRUCK 12133 POIGNET	169.00		15.36	169.00
07/06/21 JUCELEC ALLUMAGE PERMANENT ETAGE 2	146.85		13.35	146.85
31/08/21 REVIAL 21080496 FERM BLOC BAL	88.00		8.00	88.00
14/09/21 LOEVENBRUCK 13640 PANNEAU BAL	121.00		11.00	121.00
22/11/21 LOEVENBRUCK 14310 REP PORTE ENTREE	165.00		15.00	165.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		1395.14	126.83	1395.14
Total Entretien et petites réparations		1395.14	126.83	1395.14
Total CHARGES ESC A s/10000èmes		1395.14	126.83	1395.14
03 CHARGES ESC B				
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
04/01/21 JUCELEC 9063 PLAFONNIERS	298.48		27.13	298.48
18/01/21 JUCELEC 9145 REMPLT DIV	421.84		38.35	421.84
28/01/21 GERMAIN & FILS 25 RECH FUIITE	71.72		6.52	71.72
21/10/21 JUCELEC 10411 REMP GACHE	111.95		10.18	111.95
Total TRAVAUX RECUPERABLES		903.99	82.18	903.99
Total Entretien et petites réparations		903.99	82.18	903.99
Total CHARGES ESC B s/10000èmes		903.99	82.18	903.99
04 CHARGES VMC A				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C				
07/10/21 VITAECO 3983	165.00		15.00	165.00
Total CONTRAT V.M.C		165.00	15.00	165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
Total CHARGES VMC A s/10000èmes		165.00	15.00	165.00
05 CHARGES VMC B				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C				
07/10/21 VITAECO 3983	165.00		15.00	165.00
Total CONTRAT V.M.C		165.00	15.00	165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
Total CHARGES VMC B s/10000èmes		165.00	15.00	165.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 6

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
06 CHARGES ASC A				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
10/02/21 EDF ENTREPRISES	54.07		5.26	54.07
10/04/21 EDF ENTREPRISES	54.08		5.24	54.08
10/06/21 EDF ENTREPRISES	55.28		5.44	55.28
10/08/21 EDF ENTREPRISES	58.73		5.58	58.73
10/10/21 EDF ENTREPRISES	58.69		5.64	58.69
10/12/21 EDF 10140304286 DU 10/12/21	59.02		5.70	59.02
Total ELECTRICITE		339.87	32.86	339.87
Total Electricité		339.87	32.86	339.87
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
24/03/21 SCHINDLER 353405517	401.11		36.46	401.11
21/04/21 SCHINDLER 353453782	401.12		36.47	401.12
10/06/21 SOCOTEC 2106000089993	282.00		47.00	282.00
25/06/21 SCHINDLER 353515792	361.80		60.30	361.80
31/07/21 SEA 4401	87.60		14.60	87.60
08/10/21 SCHINDLER 392209813	331.65		30.15	331.65
08/10/21 SCHINDLER 353586125	331.65		30.15	331.65
08/10/21 SCHINDLER 392209812	-361.80		-60.30	-361.80
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1835.13	194.83	1835.13
336 TELESURVEILLANCE				
24/03/21 SCHINDLER 353405517	33.00		3.00	33.00
21/04/21 SCHINDLER 353453782	33.00		3.00	33.00
25/06/21 SCHINDLER 353515792	43.20		7.20	43.20
08/10/21 SCHINDLER 392209813	39.60		3.60	39.60
08/10/21 SCHINDLER 353586125	39.60		3.60	39.60
08/10/21 SCHINDLER 392209812	-43.20		-7.20	-43.20
Total TELESURVEILLANCE		145.20	13.20	145.20
Total Contrats de maintenance		1980.33	208.03	1980.33
Total CHARGES ASC A <small>à 10000èmes</small>		2320.20	240.89	2320.20
07 CHARGES ASC B				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
09/02/21 EDF ENTREPRISES	51.60		4.85	51.60
09/04/21 EDF ENTREPRISES	52.23		4.93	52.23
09/06/21 EDF ENTREPRISES	53.41		5.13	53.41
09/08/21 EDF ENTREPRISES	57.17		5.32	57.17
09/10/21 EDF ENTREPRISES	55.84		5.17	55.84
09/12/21 EDF 10140248000 DU 09/12/21	55.84		5.17	55.84
Total ELECTRICITE		326.09	30.57	326.09

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 7

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total Electricité		326.09	30.57	326.09
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
24/03/21 SCHINDLER 353405517	401.12		36.47	401.12
21/04/21 SCHINDLER 353453782	401.11		36.46	401.11
10/06/21 SOCOTEC 2106000089993	282.00		47.00	282.00
25/06/21 SCHINDLER 353515792	361.80		60.30	361.80
31/07/21 SEA 4401	87.60		14.60	87.60
08/10/21 SCHINDLER 392209813	331.65		30.15	331.65
08/10/21 SCHINDLER 353586125	331.65		30.15	331.65
08/10/21 SCHINDLER 392209812	-361.80		-60.30	-361.80
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1835.13	194.83	1835.13
336 TELESURVEILLANCE				
24/03/21 SCHINDLER 353405517	33.00		3.00	33.00
21/04/21 SCHINDLER 353453782	33.00		3.00	33.00
25/06/21 SCHINDLER 353515792	43.20		7.20	43.20
08/10/21 SCHINDLER 392209813	39.60		3.60	39.60
08/10/21 SCHINDLER 353586125	39.60		3.60	39.60
08/10/21 SCHINDLER 392209812	-43.20		-7.20	-43.20
Total TELESURVEILLANCE		145.20	13.20	145.20
Total Contrats de maintenance		1980.33	208.03	1980.33
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
18/02/21 SCHINDLER 455527668	416.90		37.90	416.90
Total TRAVAUX RECUPERABLES		416.90	37.90	416.90
Total Entretien et petites réparations		416.90	37.90	416.90
Total CHARGES ASC B <small>sj10000èmes</small>		2723.32	276.50	2723.32
11 CHARGES PORTAIL COULISSANT				
614 Contrats de maintenance				
312 CONTRAT PORTAIL COULISSANT				
06/09/21 HEA 39660	106.33		9.67	106.33
Total CONTRAT PORTAIL COULISSANT		106.33	9.67	106.33
Total Contrats de maintenance		106.33	9.67	106.33
Total CHARGES PORTAIL COULISSANT <small>sj64èmes</small>		106.33	9.67	106.33
12 CHARGES UNITAIRES				
614 Contrats de maintenance				
303 CONTRAT COMPTEURS EF				
17/02/21 OCEA 392222	1625.55		211.40	1625.55
Total CONTRAT COMPTEURS EF		1625.55	211.40	1625.55

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2021 au 31/12/2021

Page: 8

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
335 INTERPHONE-PARLOPHONE				
19/01/21 COGELEC	172.51		28.75	172.51
15/03/21 COGELEC	172.51		28.75	172.51
06/05/21 COGELEC	172.51		28.75	172.51
12/07/21 COGELEC	172.51		28.75	172.51
15/09/21 COGELEC	172.51		28.75	172.51
15/11/21 COGELEC 1071561 DU 15/11/21	172.51		28.75	172.51
Total INTERPHONE-PARLOPHONE		1035.06	172.50	1035.06
Total Contrats de maintenance		2660.61	383.90	2660.61
Total CHARGES UNITAIRES s/56èmes		2660.61	383.90	2660.61
13 CONSOMMATION EAU FROIDE				
601 Eau				
100 EAU				
31/12/21 EAU FROIDE CONSOMMATION/RELEVÉ OCCUPANT	8543.43			8543.43
Total EAU		8543.43	0.00	8543.43
Total Eau		8543.43	0.00	8543.43
Total CONSOMMATION EAU FROIDE s/2618èmes		8543.43	0.00	8543.43
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE				
601 Eau				
100 EAU				
31/12/21 EAU CHAUDE CONSOMMATION/RELEVÉ OCCUPANT	4709.00			4709.00
31/12/21 ENERGIE POUR CHAUFFE EAU	6864.00			6864.00
Total EAU		11573.00	0.00	11573.00
Total Eau		11573.00	0.00	11573.00
Total CONSOMMATION EAU CHAUDE s/1443èmes		11573.00	0.00	11573.00
TOTAL GENERAL	79997.33	79997.33	10016.60	53018.28

Situation des copropriétaires

**0301042 - AMOUR
177 RUE FERNADEL
34070 MONTPELLIER**

31/12/2021

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00024	Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA		425.59
00287	M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE		490.67
00606	MAZINCOURT ROLAND	0.32	
00708	M ou Mme BAUDRY FREDERIC		265.43
00758	M ou Mme BEAUMEVIEILLE MATHIEU		372.50
00807	M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN		5.50
00895	M BERLOTTI NICOLAS JACQUES	28.28	
01198	M BONNET GERARD DANIEL		195.10
01199	Mme BONVALOT CHRISTINE		104.96
01304	M BRAULT JULIEN PIERRE	18.85	
01338	M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS		83.65
01760	Mlle CHAMBON DELPHINE		612.30
02493	M ou Mme CROMBEZ ALAIN		350.41
02800	M DERUAZ ou Mme VILLAUME	812.84	
02810	Mme DESSEIGNES ANNE-MARIE	0.16	
03338	M ESTEVE MARC DENIS		498.62
03624	M ou Mme FONTANIEU JEAN-MICHEL	238.13	
03639	M ou Mme FORBIN REMY	707.07	
03673	M FRANCOIS Alain ou MLE DUPONT	23.85	
03815	M GAILLARD OLIVIER	81.00	
03895	M GAVEN SERGE DENIS		417.75
03986	Mme GESTONE STEPHANIE	357.30	
04083	M GIUDICELLI BERNARD HENRI		33.31
04159	M ou Mme GONZALEZ CHRISTIAN		391.20
04233	M GRENIER STEPHANE	338.22	
04280	M ou Mme GROS JEAN VINCENT	150.00	
04914	M INNOCENZI JEROME		99.88
05608	M LECLERCQ VIANNEY		387.14
06032	M LOPES Mickael ou Mme LIMA	368.44	
06273	M MALBEZIN PHILIPPE		222.78
06392	M ou Mme MASRIERA SERGE	15.77	
06575	M MENESTRIER-MONVOISIN LAURENT		448.63
06882	M ou Mme MORIN THIERRY	1278.56	
06883	M ou Mme MOREL NICOLAS		528.77
06903	Mme MOURAO SANDRINE		76.85
07464	M ou Mme PEREZ MICHEL	19.16	
07732	M ou Mme PORRO VINCENT		404.23
07932	M ou Mme RAKOTOVAO JONHY	28.73	
08148	Mme DE MAISTRE DOMINIQUE		380.99

Compte	Libellé	Débit	Crédit
08149	Mme RICHARD GENEVIEVE	120.01	
08506	Mlle SAALI CLAUDIA DANIELLE **	15.62	
08580	M SAMMUT JEAN LOUIS	33.41	
09023	M SOUPRAYEN SEBASTIEN		585.69
09225	M ou Mme TARDY DOMINIQUE		660.29
09349	M ou Mme TILLE MICHEL		506.34
09694	M ou Mme VIAL OLIVIER	94.30	
	Totaux	4730.02	8548.58
	Solde créditeur		3818.56

03 SARL MAB PLANCHON
CS 46003
17 RUE MAGUELONE
34060 MONTPELLIER CEDEX 2

RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31/12/2021

Page:1

Date:11/01/2022
Heure:09H27

COMPTE: 03.01042.5122.00000 LIVRET A
IMMEUBLE: AMOUR

*Détail des écritures ne figurant pas sur le relevé de banque:

IBAN: 16607.00436.40001168267

DATES	LIBELLES ECRITURES	N° DE SAISIE	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS DIVERSES
Total écritures ne figurant pas sur le relevé banque			0.00	0.00	
Solde dans la comptabilité au 31/12/2021			8722.87		
Solde du relevé de banque au 31/12/2021				8722.87	
TOTAUX DEBITS/CREDITS			8722.87	8722.87	



EXTRAIT DE COMPTE DU 30/11/2021 AU 31/12/2021

Société : LIVRETS A
Compte : AMOUR
Numéro : FR76 1660 7004 3640 0011 6826 719

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD
BIC : CCBPFRPPPPG
Devise : EUR

Solde créditeur au 30/11/2021 **4 350,26 €**

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date	Valeur	Type d'opération	Débit (EUR)	Crédit (EUR)
13/12/2021	FYJWQ2V	EURO VIR COMPTES COPRO / 3190.MAB.20211210150905764/3	16/12/2021		05 - Vir. reçu		4 349,96
31/12/2021	0000000	INTERETS / AU 31/12/21	01/01/2022		61 - Agios et charges financières		22,65
TOTAL						0,00 €	4 372,61 €

Solde créditeur au 31/12/2021 **8 722,87 €**

03 SARL MAB PLANCHON
CS 46003
17 RUE MAGUELONE
34060 MONTPELLIER CEDEX 2

RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31/12/2021

Page:1

Date:11/01/2022
Heure:09H26

COMPTE: 03.01042.5120.00000 BANQUE
IMMEUBLE: AMOUR

*Détail des écritures ne figurant pas sur le relevé de banque:

IBAN: 16607.00436.40001097860

DATES	LIBELLES ECRITURES	N° DE SAISIE	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS DIVERSES
Total écritures ne figurant pas sur le relevé banque			0.00	0.00	
Solde dans la comptabilité au 31/12/2021			20254.74		
Solde du relevé de banque au 31/12/2021				20254.74	
TOTAUX DEBITS/CREDITS			20254.74	20254.74	



EXTRAIT DE COMPTE DU 30/11/2021 AU 31/12/2021

Société : COMPTES COPRO
Compte : Amour
Numéro : FR76 1660 7004 3640 0010 9786 071

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD
BIC : CCBPFRPPPPG
Devise : EUR

Solde créditeur au 30/11/2021

20 371,31 €

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date Valeur	Type d'opération	Débit (EUR)	Crédit (EUR)
07/12/2021	FOMOI8A	EURO VIR MLE DELPHINE CHAMBON / CHAMBON 030104201760 SYNDIC NAMO	07/12/2021	05 - Vir. reçu		612,30
07/12/2021	FMZ5NWF	EURO VIR M. ET/OU MME JEAN-CLAU / REF: 03 01042 00287 (ANDRE)	07/12/2021	05 - Vir. reçu		490,67
08/12/2021	3231527	REM CHQ / REM CHQ DE 1	09/12/2021	02 - Chèques mixtes		417,75
09/12/2021	FQAAAU6	EURO VIR GONZALE / NOTPROVIDED	09/12/2021	05 - Vir. reçu		391,20
10/12/2021	08FV8MP	PRLV SEPA COGELEC / PRELEVEMENT COGELEC 2021-12-06	10/12/2021	08 - Prel. et TIP domiciliés	172,51	
10/12/2021	000I501	REMISE PRELEVEMENT SEPA / SYND AMOUR3	10/12/2021	09 - Prel. et TIP émis		133,99
13/12/2021	000IEQ1	VID REMISE / VIR.202112101509	13/12/2021	06 - Vir. émis	4 349,96	
13/12/2021	0021197	FRAIS PRLV SEPA EBICS	10/12/2021	62 - Comm. et frais divers	0,16	
14/12/2021	FYJWZ11	EURO VIR MR MATHIEU BEAUMEVIEI / REF 030104200758 BEAUM	14/12/2021	05 - Vir. reçu		111,05
17/12/2021	G562L3N	EURO VIR IDEA CONSEILS GESTION / VIR-DU-202112171617-1-15	17/12/2021	05 - Vir. reçu		660,29
17/12/2021	G3IJJ4	EURO VIR HUMAN IMMOBILIER / 20211216-MAB PLANCHON / AMO-F990	17/12/2021	05 - Vir. reçu		528,77
20/12/2021	G56277V	EURO VIR FONCIA MONTPELLIER GER / 3139660	20/12/2021	05 - Vir. reçu		513,79
21/12/2021	000IZ2E	VID REMISE / VIR.202112211228	21/12/2021	06 - Vir. émis	165,00	
21/12/2021	000IZ2C	VID REMISE / VIR.202112211228	21/12/2021	06 - Vir. émis	183,58	
21/12/2021	000IZ2D	VID REMISE / VIR.202112211228	21/12/2021	06 - Vir. émis	644,94	
22/12/2021	0020230	FRAIS REMISE SCT	21/12/2021	62 - Comm. et frais divers	0,15	
22/12/2021	0020231	FRAIS REMISE SCT	21/12/2021	62 - Comm. et frais divers	0,15	
22/12/2021	GDFQCUH	EURO VIR LOCAGESTION / 20211221-RESIDENCE AMOUR - F124346	22/12/2021	05 - Vir. reçu		425,63
22/12/2021	GDFR6W3	EURO VIR MME PORRO FRANCOISE / 03 01042 07732 (PORRO)	22/12/2021	05 - Vir. reçu		449,23
22/12/2021	000J232	VID REMISE / VIR.202112221328	22/12/2021	06 - Vir. émis	82,50	
23/12/2021	0020604	FRAIS REMISE SCT	22/12/2021	62 - Comm. et frais divers	0,15	
23/12/2021	GDFS0HV	EURO VIR COMPTE GERANCE CITYA C / VIR-DU-202112211148-1-14	23/12/2021	05 - Vir. reçu		2 008,14
24/12/2021	08I2V5J	PRLV SEPA EDF / Z000658898122 99285 2 FELIX 992	24/12/2021	08 - Prel. et TIP domiciliés	55,84	
24/12/2021	08I2UJ2	PRLV SEPA EDF / Z001420130792 99285 2 FELIX 992	24/12/2021	08 - Prel. et TIP domiciliés	209,48	
24/12/2021	3231528	REM CHQ / REM CHQ DE 1	27/12/2021	02 - Chèques mixtes		265,43
27/12/2021	08I7XBL	PRLV SEPA EDF / Z000582059763 99285 2 FELIX 992	27/12/2021	08 - Prel. et TIP domiciliés	1 201,37	
27/12/2021	08I7Y3C	PRLV SEPA EDF / Z008648604247 99285 2 FELIX 992	27/12/2021	08 - Prel. et TIP domiciliés	59,02	
TOTAL					7 124,81 €	7 008,24 €

Solde créditeur au 31/12/2021

20 254,74 €

Etat financier au 31/12/2021

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
502	Trésorerie					
512	Autre compte Banques (1)	4350.26 24707.68	8722.87 20254.74	105 121	4350.22 1770.95	8700.22 1770.95
	<i>Trésorerie disponible total I</i>	29057.94	28977.61	<i>Total I</i>	6121.17	10471.17
II - CREANCES						
40	Fournisseurs		872.24		11804.63	1349.95
45	Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2)	22.00	4730.02	40	3144.05	8548.58
461	Débiteurs divers	11758.37	82.50	45	12498.94	7002.67
	<i>Total II</i>	11780.37	5684.76	461	7269.52	7290.00
	<i>Total général (I) + (II)</i>	40838.31	34662.37	<i>Total II</i>	34717.14	24191.20
				<i>Total général (I) + (II)</i>	40838.31	34662.37

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

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Emprunts : montant restant dû

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2020	Exercice clos budget voté 2021	Exercice clos réalisé à approuver 2021	Budget prévisionnel en cours voté 2022	Budget prévisionnel à voter 2023
01 CHARGES GENERALES					
601 Eau	394.97	1000.00	457.78	1000.00	570.00
602 Electricité	2292.09	2300.00	2389.71	2300.00	2500.00
606 Fournitures	26.27	550.00	432.00	550.00	500.00
611 Nettoyage des locaux	7371.36	7600.00	7739.28	7600.00	8000.00
612 Locations immobilières		100.00		100.00	
613 Locations mobilières	884.40	900.00	990.00	900.00	1000.00
614 Contrats de maintenance	3686.07	3800.00	4587.70	3800.00	4800.00
615 Entretien et petites réparations	1578.24	10500.00	9038.79	10500.00	11200.00
618 Primes d'assurances	3666.94	3780.00	3776.95	3780.00	4000.00
6211 Rémunération du syndic	10522.00	10838.00	10838.00	10838.00	11180.00
6226	4675.66	7000.00	9204.00	7000.00	10000.00
662 Autres charges financières et agios	343.75	100.00	9.75	100.00	
716 Produits financiers	-0.04		-22.65		
NET CHARGES GENERALES	35441.71	48468.00	49441.31	48468.00	53750.00
02 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	483.60	500.00	1395.14	500.00	1500.00
CHARGES ESC A	483.60	500.00	1395.14	500.00	1500.00
03 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	762.30	500.00	903.99	500.00	1500.00
CHARGES ESC B	762.30	500.00	903.99	500.00	1500.00
04 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
CHARGES VMC A	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
05 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
CHARGES VMC B	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
06 CHARGES ASC A					
602 Electricité	316.21	320.00	339.87	320.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1745.08	1790.00	1980.33	1790.00	2200.00
615 Entretien et petites réparations	10045.20	500.00		500.00	
CHARGES ASC A	12106.49	2610.00	2320.20	2610.00	2700.00
07 CHARGES ASC B					
602 Electricité	347.16	350.00	326.09	350.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1745.08	1790.00	1980.33	1790.00	2200.00
615 Entretien et petites réparations		500.00	416.90	500.00	500.00
CHARGES ASC B	2092.24	2640.00	2723.32	2640.00	3200.00
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
615 Entretien et petites réparations		1000.00		1000.00	
CHARGES PORTAIL BASCULANT		1000.00		1000.00	
11 CHARGES PORTAIL COULISSANT					
614 Contrats de maintenance	242.00	250.00	106.33	250.00	150.00
CHARGES PORTAIL COULISSANT	242.00	250.00	106.33	250.00	150.00
12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	2629.24	2702.00	2660.61	2702.00	2800.00
CHARGES UNITAIRES	2629.24	2702.00	2660.61	2702.00	2800.00
13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8794.51	9000.00	8543.43	9000.00	9000.00
CONSOMMATION EAU FROIDE	8794.51	9000.00	8543.43	9000.00	9000.00
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	11618.97	18990.00	11573.00	18990.00	12000.00
CONSOMMATION EAU CHAUDE	11618.97	18990.00	11573.00	18990.00	12000.00

Compte de gestion pour opérations courantes
 de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
 et
budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2023 au 31/12/2023

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2020	Exercice clos budget voté 2021	Exercice clos réalisé à approuver 2021	Budget prévisionnel en cours voté 2022	Budget prévisionnel à voter 2023
TOTAL CHARGES NETTES	74501.06	87000.00	79997.33	87000.00	87000.00
Provisions copropriétaires	87000.00		87000.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12498.94		7002.67		

Le 25/03/2022
SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2020	Exercice clos budget voté 2021	Exercice clos réalisé à approuver 2021	Budget prévisionnel en cours voté 2022	Budget prévisionnel à voter 2023
01 CHARGES GENERALES					
601 Eau	394.97	1000.00	457.78	1000.00	570.00
-EAU	394.97	1000.00	457.78	1000.00	570.00
602 Electricité	2292.09	2300.00	2389.71	2300.00	2500.00
-ELECTRICITE	2292.09	2300.00	2389.71	2300.00	2500.00
606 Fournitures	26.27	550.00	432.00	550.00	500.00
-FOURNITURES RECUPERABLES	26.27	100.00		100.00	
-FOURNITURES SEL		450.00	432.00	450.00	500.00
611 Nettoyage des locaux	7371.36	7600.00	7739.28	7600.00	8000.00
-ENTREPRISE NETTOYAGE	7371.36	7600.00	7739.28	7600.00	8000.00
612 Locations immobilières		100.00		100.00	
-LOCATIONS IMMOBILIERES		100.00		100.00	
613 Locations mobilières	884.40	900.00	990.00	900.00	1000.00
-LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	884.40	900.00	990.00	900.00	1000.00
614 Contrats de maintenance	3686.07	3800.00	4587.70	3800.00	4800.00
-CONTRAT CHAUFFERIE P2	2860.00	2950.00	2860.00	2950.00	3000.00
-CONTRAT INCENDIE	556.07	570.00	1457.70	570.00	1500.00
-CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	270.00	280.00	270.00	280.00	300.00
615 Entretien et petites réparations	1578.24	10500.00	9038.79	10500.00	11200.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	114.63	1000.00	1654.41	1000.00	2500.00
-TRAVAUX NON RECUPERABLES	-7951.10	4000.00	2585.00	4000.00	3500.00
-TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE	550.00	500.00		500.00	
-TVX ESPACES VERT RECUP.	2759.71	3000.00	4211.38	3000.00	4500.00
-TRAVAUX NON RECUP CHAUFFAGE			588.00		700.00
616 Primes d'assurances	6105.00	2000.00		2000.00	
-ASSURANCE MRI	3666.94	3780.00	3776.95	3780.00	4000.00
6211 Rémunération du syndic	10522.00	10838.00	10838.00	10838.00	11180.00
-HONORAIRES SYNDIC	10522.00	10838.00	10838.00	10838.00	11180.00
6226	4675.66	7000.00	9204.00	7000.00	10000.00
-FRAIS PROCEDURES	4675.66	7000.00		7000.00	
-HONORAIRES AUTRES INTERV.			9204.00		10000.00
662 Autres charges financières et agios	343.75	100.00	9.75	100.00	
-FRAIS BANCAIRES	343.75	100.00	9.75	100.00	
716 Produits financiers	-0.04		-22.65		
-PRODUITS FINANCIERS	-0.04		-22.65		
NET CHARGES GENERALES	35441.71	48468.00	49441.31	48468.00	53750.00
02 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	483.60	500.00	1395.14	500.00	1500.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	483.60	500.00	1395.14	500.00	1500.00
CHARGES ESC A	483.60	500.00	1395.14	500.00	1500.00
03 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	762.30	500.00	903.99	500.00	1500.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	762.30	500.00	903.99	500.00	1500.00
CHARGES ESC B	762.30	500.00	903.99	500.00	1500.00
04 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
CHARGES VMC A	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
05 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
CHARGES VMC B	165.00	170.00	165.00	170.00	200.00
06 CHARGES ASC A					
602 Electricité	316.21	320.00	339.87	320.00	500.00
-ELECTRICITE	316.21	320.00	339.87	320.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1745.08	1790.00	1980.33	1790.00	2200.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 *	1613.08	1660.00	1835.13	1660.00	2000.00
-TELESURVEILLANCE	132.00	130.00	145.20	130.00	200.00
615 Entretien et petites réparations	10045.20	500.00		500.00	
-TRAVAUX RECUPERABLES	181.50	500.00		500.00	
-TRAVAUX NON RECUPERABLES	9863.70				
CHARGES ASC A	12106.49	2610.00	2320.20	2610.00	2700.00
07 CHARGES ASC B					
602 Electricité	347.16	350.00	326.09	350.00	500.00
-ELECTRICITE	347.16	350.00	326.09	350.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1745.08	1790.00	1980.33	1790.00	2200.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 *	1613.08	1660.00	1835.13	1660.00	2000.00
-TELESURVEILLANCE	132.00	130.00	145.20	130.00	200.00
615 Entretien et petites réparations		500.00	416.90	500.00	500.00
30					

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2020	Exercice clos budget voté 2021	Exercice clos réalisé à approuver 2021	Budget prévisionnel en cours voté 2022	Budget prévisionnel à voter 2023
- TRAVAUX RECUPERABLES					
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
615 Entretien et petites réparations		500.00	416.90	500.00	500.00
- TRAVAUX RECUPERABLES		2640.00	2723.32	2640.00	3200.00
11 CHARGES PORTAIL COULISSANT					
614 Contrats de maintenance		1000.00		1000.00	
- CONTRAT PORTAIL COULISSANT		1000.00		1000.00	
12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	242.00	250.00	106.33	250.00	150.00
- CONTRAT COMPTEURS EF	242.00	250.00	106.33	250.00	150.00
- INTERPHONE-PARLOPHONE					
13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8794.51	9000.00	8543.43	9000.00	9000.00
-EAU	8794.51	9000.00	8543.43	9000.00	9000.00
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	11618.97	18990.00	11573.00	18990.00	12000.00
-EAU	4481.26	4800.00	11573.00	4800.00	12000.00
-EAU CHAUDE	7137.71	14190.00		14190.00	
TOTAL CHARGES NETTES	74501.06	87000.00	79997.33	87000.00	87000.00
Provisions copropriétaires	87000.00		87000.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12498.94		7002.67		

Le 25/03/2022
 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Immeuble: 03.01042
 AMOUR
 17 RUE FERNANDEL
 34070 MONTPELLIER

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	A	B	C	D	E = D - C	F
	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus affectation du fonds de travaux	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
0003 MISE EN PLACE INTERPHONE (voté le 01/02/2018)	1770.95			1770.95	1770.95	
01 CHARGES GENERALES						
TOTAL 0003 MISE EN PLACE INTERPHONE	1770.95	0.00	0.00	1770.95	1770.95	0.00
TOTAL	1770.95	0.00	0.00	1770.95	1770.95	0.00

Le 25/03/2022
 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Budget pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	570,00
	110	ELECTRICITE	2 500,00
	207	FOURNITURES SEL	500,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	8 000,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	1 000,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	3 000,00
	316	CONTRAT INCENDIE	1 500,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	2 500,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	3 500,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	4 500,00
	411	TVX ESPACES VERTS NON RECUP	700,00
	600	ASSURANCE MRI	4 000,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	11 180,00
	885	HONORAIRES AUTRES INTERV.	10 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	53 750,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	1 500,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	1 500,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	200,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	200,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	2 000,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 700,00
07		CHARGES ASC B	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	2 000,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	3 200,00
11		CHARGES PORTAIL COULISSANT	

Clé	Nature	Libellé	Montant
	312	CONTRAT PORTAIL COULISSANT	150,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL COULISSANT :	150,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 800,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	2 800,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	9 000,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	9 000,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	12 000,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	12 000,00
		Montant total du budget :	87 000,00

Budget pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	570,00
	110	ELECTRICITE	2 500,00
	207	FOURNITURES SEL	500,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	8 000,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	1 000,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	3 000,00
	316	CONTRAT INCENDIE	1 500,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	2 500,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	3 500,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	4 500,00
	411	TVX ESPACES VERTS NON RECUP	700,00
	600	ASSURANCE MRI	4 000,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	11 180,00
	885	HONORAIRES AUTRES INTERV.	10 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	53 750,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	1 500,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	1 500,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	200,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	200,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	2 000,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 700,00
07		CHARGES ASC B	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	2 000,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	3 200,00
11	36	CHARGES PORTAIL COULISSANT	

Clé	Nature	Libellé	Montant
	312	CONTRAT PORTAIL COULISSANT	150,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL COULISSANT :	150,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 800,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	2 800,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	9 000,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	9 000,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	12 000,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	12 000,00
		Montant total du budget :	87 000,00



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

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

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :
La Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME à MONTPELLIER (34 070).
Numéro d'immatriculation :AB 63 49 724.....
Représenté pour le présent contrat par,
agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du29 juin 2022.....
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de

Et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du29 juin 2022.....

La société **SARL MAB PLANCHON** (forme, dénomination sociale)
Ayant son siège social à l'adresse suivante 17 Rue Maguelone – CS 46003 – 34060 Montpellier cedex2
Représentée par **Olivier PLANCHON** en qualité de gérant
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Préfecture de Montpellier, sous le numéro **414 920 884 00031 APE 6810 Z**, et dont le numéro unique d'identification est **414 920 884 00031 APE6810 Z**.

Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété, Gestion immobilière et Transaction sur immeubles et fonds de commerces n°3402 2016 000 008 009, délivrée le 26/05/2019 par la Préfecture de Montpellier.
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 09/01/2019 auprès de GENERALI IARD – 2 Rue Pillet-Will – 75009 PARIS.
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de la CEGC-SOCAMAB, dont l'adresse est 16 rue Hoche – 92 919 LA DEFENSE.

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.

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage



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

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

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 (ans) ans (1).

Il prendra effet29 juin 2022..... et prendra fin le28 juin 2025..... (2).

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

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

5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

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

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

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

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

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

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

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

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

- Le lundi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mardi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mercredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

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

Accueil physique :

- Le lundi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mardi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mercredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

Accueil téléphonique :

- Le lundi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mardi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le mercredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- Le vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum d'1 heure (s), ~~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 (*raier les mentions inutiles*). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 20 heures, 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 :

- la préparation, convocation et tenue de ... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 20 heures;
- l'organisation de 2 réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 20 heures.

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

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

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
 - confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.
- En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 9 316,67 € hors taxes, soit 11 180,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / à terme échu;
- suivant la périodicité suivante : trimestriel

Elle peut être révisée chaque année à la date anniversaire du contrat.

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 :

- de la somme de ... 70,00.. € hors taxes (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- ~~-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le

syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit :

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

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- ~~-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises ;~~
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 20 heures	Forfait
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Forfait
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 (ayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Forfait

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
Les déplacements sur les lieux	Forfait
La prise de mesures conservatoires	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
L'assistance aux mesures d'expertise	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :

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

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
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)	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	(Nota - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

7.2.7. Autres prestations

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

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété. Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

-forfait annuel ... €

-coût horaire ... €/h

-autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	25,00 € TTC 50,00 € TTC 180,00 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement du Pré-état daté ; Etablissement de l'Etat daté (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC) Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	40,00 € TTC 380,00 € 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 ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; 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 ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	50,00 € TTC

<p>9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</p>	<p>Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>Forfait</p>
---	--	----------------

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

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

12. Compétence

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

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

Pour le syndic : MAB PLANCHON – 17 rue Maguelone – 34 000 MONTPELLIER

Pour le syndicat : Chez MAB PLANCHON – 17 rue Maguelone – 34 000 MONTPELLIER

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le29 juin 2022..... à MONTPELLIER

Le syndicat

Le syndic

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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

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

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

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

(5) (supprimé)

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

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

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

	<p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p>	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	<p>III-10° Autres.</p>	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	<p>III-11° Remise au syndic successeur.</p>	<p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
<p>IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété</p>	<p>IV-12° Immatriculation du syndicat.</p>	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	<p>IV-13° Documents obligatoires.</p>	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>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) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à</p>

		<p>une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	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.

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

NB UNIS : Il s'agit de l'entrée en vigueur de certaines modifications déjà intégrées dans la nouvelle version du contrat type de syndic par Légifrance.

La clause 9.4 relative aux assemblées générales convoquées à la demande d'un copropriétaire sera applicable aux contrats de syndic conclus postérieurement au 31 décembre 2020.

La modification de l'annexe au contrat type de syndic s'appliquera aux contrats de syndic conclus postérieurement au 31 décembre 2020 afin de tenir compte de la suppression de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé.



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

DATE : Mercredi 29 juin 2022

Ce formulaire doit être adressé au syndic, MAB PLANCHON – CS 46003 – 17 rue Maguelone – 34060 Montpellier Cedex 2 / nikolov@mab-planchon.fr – trois jours francs avant la date de l'assemblée, soit **avant le vendredi 24/06/2022 (date limite de réception)**.

Je soussigné (e) :

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

Domicilié (e) au :

(Indiquer l'adresse de son domicile)

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation,

Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoqués le Mercredi 29/06/2022, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à, le

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



SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

51

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 884 00031 - APE 6810 Z - CEGC-syndic - 7 500 000 €, gestion - 1 100 000 €, transaction - 110 000 €, 16 rue Hoche, 92919 La Défense - Capital social 50 000 €
Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Election du bureau	1	Election du président de séance			
	2	Election des scrutateurs			
	3	Election du secrétaire			
Approbation des comptes 2021	4	L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 79 997,33 euros charges de fonctionnement.			
Quitus au syndic pour l'exercice 2021	5	L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Mab Planchon pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021.			
Contrat de mandat de syndic	6	1 ^{ère} lecture L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le Cabinet MAB PLANCHON, ayant son siège 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER pour une durée de 3 ans. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qui l'accepte en l'état. L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.			
	6	2 ^{ème} lecture L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le Cabinet MAB PLANCHON, ayant son siège 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER pour une durée de 3 ans. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qui l'accepte en l'état. L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.			
Budgets prévisionnels	7	L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 87 000,00 euros.			
	8	L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 87 000,00 euros.			
Provisions Loi Alur 5%	9	1 ^{ère} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux, à 4 350,00 Euros, soit 5% du budget annuel prévisionnel courant. Les fonds de travaux "de la loi ALUR" seront appelés en quatre appels de fonds et en même temps que les appels de fonds réguliers aux dates suivantes : - 1er appel de fonds au 1er janvier de chaque année civile, - 2ème appel de fonds au 1er avril de chaque année civile, - 3ème appel de fonds au 1er juillet de chaque année civile, - 4ème appel de fonds au 1er octobre de chaque année civile. La cotisation est appelée selon la clé de répartition "Charges communes générales".			
	9	2 ^{ème} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux, à 4 350,00 Euros, soit 5% du budget annuel prévisionnel courant. Les fonds de travaux "de la loi ALUR" seront appelés en quatre appels de fonds et en même temps que les appels de fonds réguliers aux dates suivantes : - 1er appel de fonds au 1er janvier de chaque année civile, - 2ème appel de fonds au 1er avril de chaque année civile, - 3ème appel de fonds au 1er juillet de chaque année civile, - 4ème appel de fonds au 1er octobre de chaque année civile. La cotisation est appelée selon la clé de répartition "Charges communes générales".			

SIGNATURE :

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

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET		QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Election du Conseil syndical	10	1 ^{ère} lecture Le mandat des conseillers syndicaux arrive à échéance. Il est donc fait à nouveau appel à candidatures. Afin de pouvoir suivre les projets en cours et à venir. Les conseillers dont le mandat arrive à échéance sont : - Monsieur BÉGUIGNÉ ; - Monsieur GAVEN ; - et Monsieur Julien BRAULT. Sont élus membres du conseil syndical et par votes sur candidatures séparées, pour une durée de trois ans : - - -			
		2 ^{ème} lecture Le mandat des conseillers syndicaux arrive à échéance. Il est donc fait à nouveau appel à candidatures. Afin de pouvoir suivre les projets en cours et à venir. Les conseillers dont le mandat arrive à échéance sont : - Monsieur BÉGUIGNÉ ; - Monsieur GAVEN ; - et Monsieur Julien BRAULT. Sont élus membres du conseil syndical et par votes sur candidatures séparées, pour une durée de trois ans : - - -			
Plafonds d'intervention	11	1 ^{ère} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000,00 Euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.			
		2 ^{ème} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000,00 Euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.			
	12	1 ^{ère} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500,00 Euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.			
		2 ^{ème} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500,00 Euros hors taxes le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.			
	13	1 ^{ère} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 2 000,00 Euros hors taxes le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.			
		2 ^{ème} lecture L'Assemblée Générale décide de fixer à 2 000,00 Euros hors taxes le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.			
Autorisation forces de l'ordre	14	1 ^{ère} lecture L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
		2 ^{ème} lecture L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
Recharge véhicules électriques	15	Vote de l'Assemblée Générale pour autoriser la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables : - sans frais pour la copropriété, - sans obligation d'abonnement pour les occupants, - dans le respect d'une convention dont le modèle est annexé à la convocation.			

SIGNATURE :

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

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
<p>Point d'information procédure SDC AMOUR c/ NGP4 et autres</p>	<p>16</p>	<p>L'expert judiciaire arrive à échéance de son travail car l'ensemble des préjudices ont été estimés et le partage des responsabilités des entreprises établies. Son travail a été ralenti en raison d'aléas procédurales exigeant des délais supplémentaires et du travail d'estimation très laborieux pour chiffrer la réfection complète de la chaufferie et des panneaux solaires ; choix d'un BET fluides indépendant, établissement du cahier des charges sur la base d'une étude préalable, appel d'offre auprès de plusieurs installateurs. Le rapport final de l'expert judiciaire ne devrait donc plus tarder et nous avons d'ores et déjà l'assurance tacite qu'il sera favorable au syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR. L'avocat du syndicat des copropriétaires, Maître Stéphane ROCHIGNEUX, pourra, sur la base de ce rapport si attendu, effectuer une procédure au fond pour obtenir le dédommagement du syndicat des copropriétaires auprès des entreprises et leurs assureurs afin de lui permettre d'effectuer les travaux qui s'imposent : - travaux électriques assumés ; - travaux en garages ; - travaux ponctuels en façades ; - travaux de réfection complète de la chaufferie et de remplacement des panneaux solaires, et etc... L'avocat pourra aussi réclamer le remboursement des frais de justice engagés par le syndicat des copropriétaires, ainsi que tous les préjudices indirects. Afin, de permettre à l'avocat d'aller jusqu'au bout de la démarche engagée, il convient de voter la résolution suivante qui permettra à Maître Stéphane ROCHIGNEUX d'engager une action au fond.</p>			

SIGNATURE :

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

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
<p>Assignment au fond dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et constructeurs.</p>	<p>17</p> <p>Vote de l'Assemblée Générale pour habiliter le syndic et l'avocat du syndicat des copropriétaires d'ester en justice au fond devant toute juridiction compétente de première instance, d'appel et de cassation dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ SARL NGP4, SA ALPHA INSURANCE A/S REPRESENTEE PAR EISL PARIS et constructeurs. L'autorisation d'ester en justice sera effectuée à l'encontre de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SARL NGP4 sise au Domène de la Devèze à Vérargues (34 400) ; 2. SA Alpha Insurance A/S sise au Calverly House 55 Calverly Road Tunbridg Welles Kent TN1 2UT UK, représentée par son mandataire EISL sise au 75 Bd Haussmann à Paris (75 008) ; 3. EURL UPEE 7 sise au 109, rue de la Balaurie à Sait Aunès (34 130) ; 4. EURL CADMO sise au 318, quai du Pavois d'Or à Sète (34 200) ; 5. EURL ROXAN Fournier Carrelage sise à l'Avenue des Gloriettes 4, les Portes du Canal ZAC Clapies à Villeneuve les Béziers (34 420) ; 6. EURL Société Frontignanaise de Plâtrerie sise au 166, rue Charles Nungesser Immeuble l'Oiseau Blanc à Maugio (34 130) ; 7. SASU ECA 34 sise au 48, rue Claude Balbastre à Montpellier (34 070) ; 8. SARL Chambard Menuiseries Bâtiments (CMB) sise au 139, rue du Rajol Mas des Figuières ZAC de Fréjorgues Est à Mauguio (34 130) ; 9. SAS Thermie sise au 520, avenue Saint Sauveur à Saint Clément de Rivière (34 980) ; <p>aux fins d'obtenir leur condamnation au versement du montant du coût des travaux de réparation des désordres, malfaçons et non conformités affectant la copropriété dénommée Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue Villeneuve d'Angoulême à MONTPELLIER (34 070) et des préjudices consécutifs, tels que figurant dans la liste des réclamations du Syndicat à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs ; - Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations ; - Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores ; - Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations ; - Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol ; - Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur ; - Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon. <p>Donne mandat au syndic et à l'avocat du syndicat des copropriétaires pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, et etc....) à la défense des intérêts de la copropriété ;</p> <p>Prends acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;</p> <p>Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après avoir en avisé le Conseil syndical.</p>			
<p>Questions diverses</p>	<p>18</p> <p>Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clefs d'origine des appartements : Il est fait rappel aux copropriétaires que les accès aux parties communes se font par les clefs d'origines des appartements. Aussi, ceux qui ont changé la serrure de leurs appartements se retrouvent confrontés à la difficulté d'accès à certaines portes des parties communes (local poubelle, locaux vélos...). <p>Les copropriétaires disposent donc de deux options pour retrouver l'accès à ces parties communes :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) avoir deux clefs : L'ancienne pour les parties communes et la nouvelle pour leur appartement ; b) avoir une seule clef pour l'ensemble : contacter directement le fabricant BRICARD avec la carte de propriété et lui demander, moyennant finance, d'établir une nouvelle serrure qui inclue les l'organigramme des parties communes. <p>Cette démarche est privative et doit être traitée directement par les propriétaires.</p>			

SIGNATURE :

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 195 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéa 1^{er} à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- *Présent physiquement ou représenté ;*
- *Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- *Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »*

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quel que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

**En cas d'application de l'Article 25-1, et d'un second vote en 2^{ème} lecture au cours de l'AG, le vote par correspondance sera repris et confirmé.*

**En cas d'élection des membres du conseil syndical à l'ordre du jour, les candidats devront se faire connaître au syndic par tous moyens (lettre RAR ou mail) au moins 3 jours avant la date de l'AG.*



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE RESIDENCE AMOUR

Le Mercredi 29 Juin 2022 à 10 heures 00

Cabinet MAB PLANCHON
(Salle du 3ème étage)
17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

POUVOIR

Je soussigné(e)

détenteur(rice) des lots, représentant tantièmes surtantièmes de la copropriété.

donne tous pouvoirs à M. (1).....

qui accepte à l'effet de me représenter à l'assemblée générale Annuelle du

Mercredi 29 Juin 2022 à 10 heures 00

ou à toutes autres assemblées subséquentes ayant le même ordre du jour, émettre tous avis en mes lieu et place, substituer ou subdéléguer et généralement faire le nécessaire.

Ecrire la mention ci-dessous
« BON POUR POUVOIR »
Dater et signer

Le mandataire écrira
« ACCEPTE »
Dater et signer



(1) à l'exclusion du Syndic

Chaque mandataire présent peut disposer de 3 pouvoirs ou de 10 % de la totalité des tantièmes

SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

57

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 834 00031 - APE 6810 Z - CEGC-syndic : 7 500 000 €, gestion : 1 100 000 €, transaction : 110 000 €, 16 rue Hoche, 92919 La Défense - Capital social 50 000 €
Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009