

## **Rapport du Conseil Syndical pour l'année 2020**

Le conseil syndical, représenté par M. BELL, M. COPINET, M. GOUR ET, a procédé à la vérification des comptes de la copropriété, le 12 février 2021 avec M. RUIVO représentant du syndic Evotion.

### **La situation de trésorerie:**

La situation comptable remise au conseil syndical indique une situation saine, mais quelques propriétaires ne sont pas parfaitement à jour sur le paiement de leurs charges 2020.

Les dépenses de charges courantes au 31 décembre 2020 sont de 140 333,60 € pour un budget estimatif de 138 000 €.

Le budget des dépenses 2021 a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/21 au 31/12/21 et arrêté à la somme de 139 600 €.

Le compte bancaire est positif : 13 500 € pour 3600 € de factures engagées à ce jour.

### **Observations sur les comptes :**

La taxe foncière pour la piscine a doublé, le conseil syndical demande au syndic de contacter le service des impôts concerné pour avoir des explications sur cette augmentation.

Les consommations d'électricité des BAT A et B sont sensiblement les mêmes que l'an passé, hors le montant des factures a beaucoup augmenté, le syndic demandera des explications à EDF.

Le fonds « Travaux loi ALUR » devient obligatoire au bout de la cinquième année d'existence de la copropriété. Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec une simulation de quote-part sur la base des 5% exigibles à compter du prochain trimestre (6980 € seront appelés et placés sur un livret A dédié aux travaux futurs).

Ci-dessous l'inventaire des actions menées et suivies par le conseil syndical avec le concours du syndic Evotion.

### **Sécurité de la résidence :**

L'installation d'un système de vidéosurveillance a été voté et adopté par l'assemblée générale. Ce système permet de filmer les accès principaux depuis les sous sols ainsi que les deux halls d'entrée. Dans une première phase de sécurisation de la résidence, le conseil syndical avait déjà procédé à l'installation de poignées fixes limitant les intrusions aux étages et aux garages. Pour l'ascenseur, il a été installé un système digicode limitant l'accès aux paliers d'étages et aux sous sols qui communiquent entre eux.

### **Parkings visiteurs :**

Des résidents font part régulièrement au conseil syndical de dégradations des véhicules stationnés dans les emplacements réservés aux visiteurs.

Il est également constaté que des résidents utilisent des emplacements interdits au stationnement (places réservées aux manœuvres de véhicules), malgré les panneaux d'affichage qui sont parfois arrachés.

La société SGS doit adresser un devis complémentaire pour équiper deux caméras supplémentaires au niveau N-2 sous le BAT A pour filmer la travée reliant les 2 niveaux de sous-sol et une autre au niveau de l'entrée à côté de l'ascenseur.

### **Vols de colis :**

Des colis ont été volés, soit dans les boîtes aux lettres, soit devant les entrées des appartements ainsi que l'écran de TV dans le hall du BAT B (ce vol a été fait avant la mise en place des caméras).

Depuis la mise en place des caméras, les incivilités sont réduites.

### **Animaux domestiques :**

Certains résidents laissent toujours leur animal en liberté dans les espaces verts de la résidence, allant même jusqu'à les laisser faire leurs besoins devant les portails d'entrées .

### **Piscine :**

Certains résidents qui n'habitent plus la résidence continuent de venir impunément. Le règlement de la piscine n'est pas toujours respecté, des petits piquets sont installés avec des verres et des bouteilles en verre, certains résidents fument en laissant leurs mégots sur le gazon, les derniers baigneurs laissent souvent la porte de la piscine ouverte.

L'accès est désormais sécurisé par un nouveau vigik de contrôle d'accès. Le syndic procédera mis mars à la distribution des badges contre signature, un badge par appartement. (un courrier d'information sera distribué à chaque propriétaire).

Les utilisateurs auront ainsi un seul badge vigik par logement et le syndic pourra ainsi gérer les départs des occupants en déprogrammant au besoin les badges non rendus ou perdus. Une liste serait alors dressée et tenue à jour par le syndic.

Il faudra retracer l'historique du remplacement de la pompe de la piscine car le devis initial n'était pas adapté à la configuration et il diffère de la facturation.

Le contrat de la société Téréo a été résilié l'an passé suite aux incidents répétés et le nouveau prestataire est désormais la société ARCHI GREEN.

### **Ascenseurs :**

Le syndic demandera, à la société SCHINDLER, les mesures envisagées pour éviter tout manquement aux visites contractuelles de maintenance de la cabine du BAT A (une remise commerciale sera également demandée).

### **Espaces verts :**

La société Fayolle et la commission dédiée : Mme GOURET, Mme DERVISSOGLOU, M. ANSELM, M. HIOLIN, réactiveront le suivi des arbres suite à la période COVID durant laquelle certains sujets ont été laissés de côté.

### **Parkings visiteurs avec le promoteur BOUYGUES :**

L'assemblée générale du 02/09/2020 a validé l'acquisition des emplacements appartenant à Bouygues Immobilier, à l'euro symbolique non reversé, en l'état au profit de la copropriété. Ce point a été confirmé entre temps par Bouygues et le notaire. Il a été négocié en amont la prise en charge des frais inhérents par Bouygues Immobilier. On attend la signature avec le notaire et la société Bouygues Immobilier. Le syndic sera contacté mis mars 2021 par le notaire.

### **Points divers :**

La société SOPREMA n'a pas nettoyé toutes les terrasses communes lors de sa visite de maintenance des BAT A et B . Le syndic recontactera la société pour finaliser le travail.

Concernant les casquettes non conformes du BAT A , le syndic attend l'appui de la mairie de Tassin pour réactiver une nouvelle DO pour stagnation d'eau.

Les membres du Conseil Syndical restent à votre disposition pour répondre à vos questions ou interrogations. Cette année, l'assemblée générale se tiendra uniquement par correspondance. Des bulletins de vote seront joints avec l'ordre du jour pour que chacun coche ses choix personnels pour chacune des résolutions.

## Contrat de Syndic de Copropriété



Puisqu'aujourd'hui rien ne se fait sans confiance, nous nous engageons à vous accompagner au quotidien dans la gestion et le développement de votre patrimoine.

L'implication : un facteur clé pour la gestion de votre immeuble.

Une visite des immeubles régulière : pour un contrôle objectif et pérenne.

Un suivi des consommables : analyse et comparatif de l'ensemble des consommables pour une quantification de leurs évolutions en volume et en valeur.

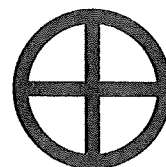
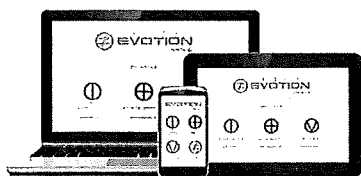
Un contrôle assidu : des comptes à chaque mi-exercice et une renégociation des contrats chaque année.

Optez pour la **disponibilité** : individualisation de chaque problématique ou solution à apporter. Intervention rapide sur site en cas de nécessité.

Bénéficier d'une **équipe** avec des interlocuteurs dédiés et identifiés : capacité à répondre à toutes vos questions techniques, administratives ou comptables.

Restez **toujours informés** : clarté dans toutes les démarches entreprises, explications fournies rapidement sur celles-ci. Information régulière transmises à nos clients dans le suivi des opérations entreprises.

Notre syndic de copropriété mise sur la différence.



SYNDIC




Site internet

Nouvelle

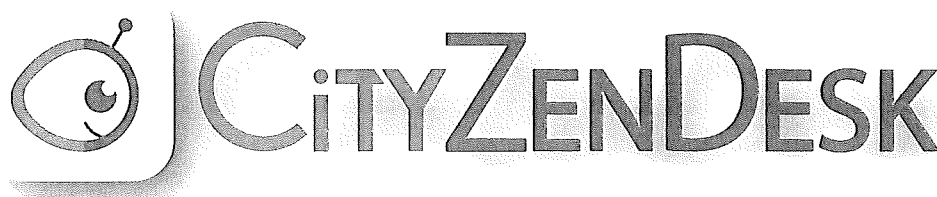
Génération.

- Paiement des charges de copropriété par l'Extranet
- Espace d'échange privé sur internet pour votre copropriété offert
- Extranet avec accès à la comptabilité et à vos archives
- Demande express avec réponse de suivi garantie sous 24H

Cliquez : 

- La première application Smartphone pour gérer, informer, réparer les incidents en copropriété !

Essayez :



## CONTRAT DE SYNDIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

### 1. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété JARDIN BACCARA sise 42Ter, 42 Bis Avenue du 8 Mai 1945 à Tassin (69160).  
comprenant .. lots principaux

Représenté par Monsieur COPINET

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du 20/04/2021

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le / / à .

Inscrit dans le registre des mandats sous le n° .

Ci-après dénommé le Syndicat

D'une part,

ET :

### 2. LE SYNDIC

La Société par Actions Simplifiées AF GESTION LYON 2, administrateur de biens - syndic de copropriété, ayant son siège social au 11 place Bellecour à Lyon (69002). Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le n°538 000 019.

Représentée par Monsieur BARBIER Sylvain, en sa qualité de président, titulaire de la carte professionnelle mention « Syndic de Copropriété, Gestion immobilière et Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 6901 2018 000 025 051, délivrée par la Chambre de Commerce de Lyon, garanti par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris, sous le n°111226 X et assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS, 19-21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex, sous le n° de police 120137405.

D'autre part,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par décision prise en Assemblée Générale des copropriétaires réunie le 02/09/2020, le syndicat confie au cabinet AF GESTION LYON 2 qui l'accepte, les fonctions du syndic dudit immeuble, définies à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et aux clauses et conditions ci-dessous. En contrepartie de la liberté tarifaire de la prestation de syndic, nous nous engageons à une information préalable, claire et détaillée aux copropriétaires sur le contenu du présent contrat et sur les modalités de calcul des honoraires, en particulier, pour ce qui concerne les prestations invariables relevant d'un forfait annuel et les prestations qualifiées de particulières, non identifiable dans le cadre d'un forfait annuel.

### 3. FONCTIONS

Le Syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui accepte d'exercer la mission de Syndic de l'immeuble ci-dessus indiquée, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, modifiés par la loi du 31 décembre 1981, et des recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété, aux clauses et conditions ci-après. Les articles 1984 et suivants du Code Civil s'y appliquent de façon supplétive.

### 4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an. Il commencera le 1/07/2021 pour se terminer le 30/06/2022. Conformément au Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété, le contrat n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

## **5. RÉVOCATION DU SYNDIC**

Le contrat peut être révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

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

## **6. DÉMISSION DU SYNDIC**

Le Syndic de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 3 mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical, ou à défaut chaque copropriétaire.

## **7. NOUVELLE DÉSIGNATION DU SYNDIC**

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

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

## **8. FICHE SYNTHÉTIQUE DE 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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou autres modalités par courriel ou à défaut par lettre simple. (Rayer les mentions inutiles).

À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1,00 € par jour de retard.

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

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

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

## **9. PRESTATIONS ET MODALITÉS DE RÉMUNÉRATIONS DU SYNDIC PROFESSIONNEL**

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

Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le samedi l'agence est fermée.

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 :**

Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le samedi l'agence est fermée.

**Accueil téléphonique :**

Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le samedi l'agence est fermée.

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).

## 9.1. LE FORFAIT

### I. 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 12 visites et vérifications périodiques de la copropriété d'une durée minimum de 1 heures, avec ou sans rédaction d'un rapport et en présence ou hors la présence du président du conseil syndical. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est précisée dans le présent contrat.

**Il est bien prévu dans ce présent contrat « tout compris » que seuls les affranchissements en recommandés ou i-recommandés et les éventuelles locations de salle seront facturés en plus.**

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations 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 source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

Les frais de location de salle seront offerts pour toutes les assemblées générales pouvant être réalisée dans nos locaux avec un maximum de 55 participants. Pour les autres cas les frais de location de salle seront facturés au réel.

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heure à 21 heure, par :

- le syndic
  - ~~un ou plusieurs~~ préposés
- (Rayer les mentions inutiles).

### II. PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ÊTRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DÉCISION DES PARTIES

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~La préparation, convocation et tenue de~~ Assemblée(s) Générale(s), autre(s) que l'Assemblée Générale annuelle de heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de heure(s) à heures ;

L'organisation de 4 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure jusqu'à 19 heure.

### III. PRESTATIONS QUI PEUVENT ÊTRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

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

- Dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé ;
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisée relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ;
- 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.

#### IV. MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après.

**Les honoraires forfaitaires HT du syndic, pour ses prestations, sont fixés, pour l'année civile en cours à :**  
*Trésorerie déposée ou non avec un compte séparé ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires.*

*Les frais d'affranchissements et d'acheminements sont facturés au réel.*

	Contrat d'1 an
Total HT	10 000.00 € HT
TVA	2 000.00 €
Total TTC	12 000.00 € TTC*

\* tarif communiqué pour 12 mois d'activité.

Modalités de paiement (rayer la mention inutile) :

- Trimestre d'avance ;
- Suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : trimestrielle

~~Elle peut être révisée chaque année au 1<sup>er</sup> Janvier selon l'indice BTO1 de l'année en cours :~~

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 9. 2. I.

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 taxe est imputé soit (rayer la mention inutile) :

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

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

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

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

#### **9.2. PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU À RÉMUNÉRATION COMPLÉMENTAIRE**

##### I. MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

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

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

	HT	TVA	TTC
Tarif vacation heure Syndic pendant les heures ouvrables	50,00 €€	10,00 €€	60,00 €€
Tarif vacation heure Syndic pendant les heures non ouvrables	90,00 €€	18,00 €€	108,00 €€

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



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

## II. PRESTATIONS RELATIVES AUX RÉUNIONS ET VISITES SUPPLÉMENTAIRES (AU-DELÀ DU CONTENU DU FORFAIT STIPULÉ AUX 9.2.I ET 9.2.III)

	HT	TVA	TTC
Préparation, convocation et tenue d'une Assemblée Générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 à 21 heures	89,70 € par heure	17,94 € par heure	107,64 € par heure
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ____ heure(s), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 9.1.III	89,70 € par heure	17,94 € par heure	107,64 € par heure
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du conseil syndical / hors la présence du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 9.1.I	125,00 €	25,00 €	150,00 €

## III. PRESTATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

	HT	TVA	TTC
Établissement ou 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)	200,00 €	40,00 €	240,00 €
Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	200,00 €	40,00 €	240,00 €

## IV. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATÉRIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

	HT	TVA	TTC
Déplacements sur les lieux	62,50 €	12,50 €	75,00 €
Prise de mesures conservatoires	250,00 €	50,00 €	300,00 €
Assistance aux mesures d'expertise	45,83 € par heure	9,17 € par heure	55,00 € par heure
Suivi du dossier auprès de l'assureur	125,00 €	25,00 €	150,00 €

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

— Sans majoration ;

- Au coût horaire majoré de 30 %.

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.

## V. 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 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 ou la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics ou consultations ;
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

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

## VI. PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX

	HT	TVA	TTC
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	15,00 €€	3.00 €€	18.00 €€
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 9.2.IV)	150,00 €€	30,00 €	180,00 €
Suivi du dossier transmis	Vacation heure		Voir Article 9.2.1

## VII. AUTRES PRESTATIONS

	HT	TVA	TTC
Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	150,00 €€	30,00 €	180,00 €
Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Inclus dans notre contrat		
Représentation du syndicat aux Assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union des 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	Vacation heure (Voir article 9.2.1)		
Constitution du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Vacation heure (Voir article 9.2.1)		
Constitution et suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation heure (Voir article 9.2.1)		
Immatriculation Initiale du syndicat	Vacation heure (Voir article 9.2.1)		

Mise à disposition de la salle de réunion dans nos locaux	Inclus dans notre contrat
---	---------------------------

Gestion des opérations financières de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 et du placement de toutes indemnités pouvant revenir au syndicat	Inclus dans notre contrat
---	---------------------------

Gestion et suivi des dossiers sinistres	Inclus dans notre contrat
---	---------------------------

Location de salle extérieure	Facturation au réel
Tirage des documents (au réel)	Inclus dans notre contrat
Frais d'affranchissements, d'acheminements de toute correspondance (au réel)	Tarif postal en vigueur

## 10. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

	HT	TVA	TTC
Frais de recouvrement :			
- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	15,00 €€	3.00 €€	18.00 €€
Relance après mise en demeure	13,38 €€	2,67 €€	16,05 €€
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	Vacation heure		
- Frais de constitution d'hypothèque	75,00 €€	15.00 €€	90.00 € €
- Frais de mainlevée d'hypothèque	75,00 €€	15.00 €€	90.00 €€
- Dépôt d'une requête en injonction de payer	75,00 €€	15.00 €€	90.00 €€
- Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Vacation heure		
- Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	Vacation heure		
Frais et honoraires liés aux mutations :			
- Établissement de l'état daté	300,00 €€	60,00 €€	360,00 €€
- Opposition sur mutation (article 20 de la loi du 10 juillet 1965)	Inclus dans notre contrat		
- Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	Inclus dans notre contrat		
- Frais de délivrance des documents sur support papier (article 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 143-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) :	Inclus dans notre contrat		
- Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	16,67 €	3,33 €	20,00 €
- Délivrance d'une copie du carnet d'entretien dématérialisé	Inclus dans notre contrat		
- Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	25,00 € €	5,00 €€	30,00 €€
- Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 143-3 du Code de la Construction et de l'Habitation	25,00 €€	5,00 €€	30,00 €€
- 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)	Inclus dans notre contrat		

## 11. LISTE NON LIMITATIVES DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DETAILS
I. - ASSEMBLEE GENERALE	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 OPERATIONS FINANCIERES ET COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

IV. - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - ASSURANCES	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumis au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

VI. - GESTION DU PERSONNEL	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

## 12. COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

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

## 13. REDDITION DES COMPTES

La reddition des comptes interviendra tous les ans à la date arrêtée au 31/12

## 14. COMPÉTENCE

Tous les syndics 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 : Lyon.

Pour le syndicat : Lyon.

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, pour le Syndicat, à l'immeuble, pour le Syndic.

Fait à Lyon, le ..... Compréant 13 pages.

Signatures précédées de la mention « LU ET APPROUVÉ ».

Pour le Syndic

Pour le Syndicat

- (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) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.
- (6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

## Simulation de quote-part travaux

Copropriété : LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B

Clé de répartition : 0001 - Charges Parties Communes

Nature des travaux : fonds Travaux 5%

Devis	Fournisseurs	Montants
1	AF GESTION LYON 2	6980,00

Compte	Copropriétaire	Tantièmes	QP devis 1	QP devis 2	QP devis 3
P000001	LEVY Jean-Claude	120,00	83,76		
P000025 6	TRICAUD LEROY Chantal	68,00	47,46		
P001001	AGABRIEL ETIENNE 571080	65,00	45,37		
P001002	ARMANET * JEAN-PIERRE	9,00	6,28		
P001003	AMET JEAN-FRANCOIS	149,00	104,00		
P001004	AIT MAHIOUT Kamel	124,00	86,55		
P001005	AMSELLEM Mickaël	138,00	96,32		
P001006	ATTIAS Bernard	203,00	141,69		
P002001	BOUYGUES IMMOBILIER	156,00	108,89		
P002002	ZANTA* Maria	87,00	60,73		
P002003	BELL ALAN	229,00	159,84		
P002004	BIRON Cyril 900860	146,00	101,91		
P002005	BOIZARD NICOLAS	108,00	75,38		
P002006	BIANCHINI* DAVID	155,00	108,19		
P002007	BENOIT Evelyne	140,00	97,72		
P002008	BOCCOZ Didier	120,00	83,76		
P002009	BATTARD Michel	131,00	91,44		
P002010	BORDET Olivier	87,00	60,73		
P002024	MANIN Olivier	84,00	58,63		

1.1 place Bellecour 69002 Lyon - Tél. 04 78 42 01 09 - [contact@groupe-evotion.com](mailto:contact@groupe-evotion.com) - [www.nouveausyndic.com](http://www.nouveausyndic.com)



1					
P003001	COLOMBE PATRICK	13,00	9,07		
P003002	COPINET	272,00	189,86		
P003003	CHAPEY ALEXANDRE	121,00	84,46		
P003004	CHATTE GERARD	124,00	86,55		
P003005	CHAVENT CEDRIC	118,00	82,36		
P003006	COTARD Jean-Pierre	8,00	5,58		
P003007	COUTURIER Emilie	151,00	105,40		
P003008	COUSIN Arnaud	84,00	58,63		
P003009	CORNIER Pierre	130,00	90,74		
P004001	DESSEIGNE JEAN-CLAUDE	134,00	93,53		
P004002	DERUAZ* JEAN-CHRISTOPHE	124,00	86,55		
P004004	DELATTRE Valérie	124,00	86,55		
P004005	DOMPS Fabien	148,00	103,30		
P004006	DERVISSOGLOU Vincent	115,00	80,27		
P006001	FRANCIA STEPHANE	164,00	114,47		
P006002	FERNOUX PATRICK	143,00	99,81		
P006003	FLEURY CHRISTOPHE	119,00	83,06		
P006004	FERRARI Olivier 900540	72,00	50,26		
P007002	GRIGLIO PASCAL	138,00	96,32		
P007003	GUIGARD MURIEL	73,00	50,95		
P007004	GOURET Philippe	384,00	268,03		
P007005	GAND Pascal	123,00	85,85		
P007006	GREGOT* Jean-Philippe	115,00	80,27		
P007007	GLADEL Joachim	121,00	84,46		
P007008	GROH * Alexander	260,00	181,48		
P008001	HACHANI Yohann, STAGNOLI Maud	141,00	98,42		
P008002	SAWICZ* Isabelle	158,00	110,28		
P008003	HACINI Rachid	122,00	85,16		
P010001	JURINE C. ET TAPPA KARINE	160,00	111,68		
P010002	JAILLET Arnad, COTET Marine	110,00	76,78		
P010003	JUNIQUE François	65,00	45,37		
P011001	KROENER Sébastien	99,00	69,10		

11 place Bellecour 69002 Lyon - Tél. 04 78 42 01 09 - contact@groupe-evotion.com - www.nouveausyndic.com

P012001	LAFON CHRISTOPHE	156,00	108,89		
P012002	LANGERON PASCAL	92,00	64,22		
P013001	MAZOYER YANNICK	91,00	63,52		
P013002	MAIRE HENRY-FRANCOIS 900290	99,00	69,10		
P013003	MORAIS-CORREIA Conceição Maria	108,00	75,38		
P013004	MOREL* Fabrice	228,00	159,14		
P016001	PEREZ J-P. & PANTSIOS S.	203,00	141,69		
P016002	PONCET MONTANGE SABINE	115,00	80,27		
P016003	PILLIE Robert	109,00	76,08		
P018001	RAMBALDI OLIVIER 900300	130,00	90,74		
P018002	ROSSI * Fabien	9,00	6,28		
P018003	RISSE Alexandre	129,00	90,04		
P019001	SCHWALL FRANCOIS	13,00	9,07		
P019003	SCHURCH Mathieu	110,00	76,78		
P019004	SPOSITO Fabrice 900530	119,00	83,06		
P019005	STRUYF* Julie	124,00	86,55		
P020001	TRINCAL Sylvain	109,00	76,08		
P020002	TONNAR Jeff	125,00	87,25		
P020003	TURZO Florent	155,00	108,19		
P020004	THENOT Christian	152,00	106,10		
P020005	TCD IMMO	129,00	90,04		
P020006	TRANCHART* Laurent	68,00	47,46		
P021302	RICHARD*	152,00	106,10		
P021702	ESTEOULE-BADO Laurent	148,00	103,30		
P022001	VEDRINNE* JEAN-MARC	122,00	85,16		
P022002	VACHERON Olivier	131,00	91,44		
P022003	VAN GORP Luc	115,00	80,27		
P022004	VILLEMONT DE LA CLERGERIE 900580 O.	91,00	63,52		
P023001	WISNIEWSKI J. - LOUVET F.	116,00	80,97		
	TOTAUX	10000,00	6 980,00		

Gardiennage & maître chien  
Agent de sécurité et de surveillance  
Alarme/télésurveillance  
Installation video protection  
Disponible 24H/24 7J/7

**GROUPE EVOTION  
IMMOBILIER**

22 Quai du docteur Gailleton  
69002 Lyon

**DEVIS N° 2021/611**

*Beaurepaire le 22 février 2021*

**NOS ATOUTS**

- dynamiques et motivé.
- qualification professionnelle appropriée
- des équipes disponibles 24h sur 24 et 7 jours sur 7.

**A l'attention de Mr RUIVO**

Nous vous remercions de l'excellent accueil que vous nous avez réservé et vous prions de trouver ci-inclus un devis l'équipement de votre copropriété.

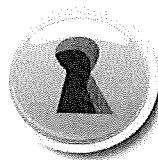
**Objet :** fourniture et pose de 2 cameras dôme HDCVI couleur objectif fixe 2.8 2 méga pixels en complément d'un système déjà existant.

**Lieu de l'intervention :** Copropriété - Résidence BACCARA 42 Ter Av du 8 Mai 1945 69160 Tassin la demi-lune

S.A.S au capital de 10 000€ 95,route de pact 38270 BEAUREPAIRE  
Tél : 04 74 84 95 74 Fax : 09 70 06 36 36 – mobile : 06 03 33 40 42 - e-mail : sgs.securite@gmail.com

Siret 505 269 159 00024 autorisation d'exercer du cnaps N° AUT-038-2114-03-02-20150470213

L'arrête préfectoral 2011354-0018 du 20 décembre 2011 ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient .Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics (Article 8 de la loi n°83-629 du 12 juillet 1983)



**SGS**  
SECURITÉ

### DESCRIPTIF

Devis vidéo protection résidence baccara Tassin la demie lune			
DESIGNATION	Nbr	Pr.Unit HT	Total HT €
HAC-HDBW1200E DAHUA - Dôme HDCVI, 2MP, 2.8mm, 30m IP67, IK10	2	90,00 €	180,00 €
SUPPORT PFA130-E/PFB203W	2	18,80 €	37,60 €
câble coaxial KX6 video+alimentation	40	1,45 €	58,00 €
gaine icta ou iro	40	0,80 €	32,00 €
petite fourniture (visseries, attache gaine, prise rj45)	2	9,00 €	18,00 €
pose et configuration	1	300,00 €	300,00 €
<b>Total ht</b>			<b>625,60 €</b>
<b>TVA (taux 10%)</b>			<b>62,56 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>			<b>688,16 €</b>

**MONTANT TOTAL 688.16€ TTC**

\*Ce devis a une validité de 3 mois  
Espérant devenir votre partenaire.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération.

M. IDCHRIFE

Président

**DEVIS N° 2021-611 GROUPE EVOTION**

CACHET ET SIGNATURE (Bon pour accord)

Mode de règlement :

S.A.S au capital de 10 000€ 95,route de pact 38270 BEAUREPAIRE  
Tél : 04 74 84 95 74 Fax : 09 70 06 36 36 – mobile : 06 03 33 40 42 - e-mail : sgs.securite@gmail.com

Siret 505 269 159 00024 autorisation d'exercer du cnaps N° AUT-038-2114-03-02-20150470213

L'arrête préfectoral 2011354-0018 du 20 décembre 2011 ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient .Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics (Article 8 de la loi n°83-629 du 12 juillet 1983)

## **COPROPRIÉTÉ : BORNE DE RECHARGES, LE TEMPS DE LA MATURITÉ**

La question de la recharge à domicile devient stratégique. Si installer une borne de recharge s'avère relativement simple pour un particulier, le faire en copropriété ne s'improvise pas. État des lieux.



### **UN ENJEU MAJEUR POUR LES COPROPRIÉTÉS**

La tendance est sans équivoque : les modèles électriques et hybrides rechargeables ont le vent en poupe. Avec près de 9 % de part de marché, ce type de véhicules séduit en effet de plus en plus les Français. De janvier à fin septembre 2020, 116 588 véhicules électrifiés rechargeables avaient ainsi été mis en circulation, soit 80 000 de plus qu'à la même période un an plus tôt.

Le parc automobile français pourrait ainsi comporter plus d'un million de véhicules électriques et hybrides rechargeables en 2022. Sachant que trois cinquièmes des acquéreurs de véhicules 100 % électriques sont des particuliers, on comprend mieux que l'installation de bornes électriques représente un enjeu majeur. Et, en particulier, en copropriété, alors que ce type de véhicules est surtout prisé en milieu urbain.

Mais si, pour des particuliers, une telle installation s'avère relativement aisée, tel n'est pas le cas en copropriété, où le processus décisionnel peut prendre du temps et les choix techniques s'avérer plus délicats pour des néophytes. D'où l'intérêt de faire appel à des professionnels proposant des offres permettant de disposer d'une infrastructure collective et performante en la matière.

Plusieurs acteurs proposent aujourd'hui des solutions clé en main pour l'installation, la gestion et la maintenance de bornes de recharge pour véhicules électriques. Et ce, avec des investissements initiaux variables, allant du financement nul au financement total, déterminant le prix de la location mensuelle.

### **LES OFFRES SUR LE MARCHÉ :**

#### **(CONTACT Thomas Avice)**

Responsable Régional - Auvergne-Rhône-Alpes

T: +33 4 81 68 02 73

E: [t.avice@zeplug.com](mailto:t.avice@zeplug.com)

Web : [zeplug.com](http://zeplug.com)

- **Zepug** propose une offre unique simple et sans engagement : la société installe à ses frais l'infrastructure de recharge en copropriété. Les copropriétaires ou locataires souhaitant bénéficier du service sur leur place de parking peuvent choisir cinq puissances de recharge : 2,2 kW, 3,7 kW, 7,4 kW, 11 kW et 22 kW à partir de 499 €, aides déduites. L'alimentation électrique est totalement indépendante de celle de l'immeuble et uniquement dédiée à la recharge des véhicules électriques de la copropriété. L'utilisateur final supporte ensuite le coût de la recharge *via* son abonnement tout compris et sans engagement, à partir de 12,90 € par mois. Ce dernier inclut l'électricité (d'origine renouvelable), la maintenance, une assistance technique et une assurance maintien de mobilité.

Il est à noter que la convention signée par la copropriété avec *Zeplug* pour une durée de cinq ans est résiliable sans frais moyennant un préavis de six mois avant son terme ; que cette convention n'étant pas exclusive, la copropriété peut faire le choix de faire intervenir un autre opérateur en parallèle de *Zeplug* et enfin, qu'aucune obligation d'utilisation du service par la copropriété n'est imposée pendant toute la durée de la convention. D'où l'absence de coût pour la copropriété, même s'il n'y a aucun utilisateur.

• **Bornes solutions (Ocea Smart Building)**

CONTACT Mme Maryline DE DONA

[maryline.dedona@oceasb.com](mailto:maryline.dedona@oceasb.com)

Tél : 06 78 39 04 97

propose trois offres d'accompagnement pour l'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété. Totalement indépendantes du compteur des parties communes de l'immeuble, elles n'ont donc aucun impact sur les charges.

Cette société garantit, par ailleurs, une électricité 100 % d'origine renouvelable pour la recharge en copropriété. Ou, plus précisément, que l'équivalent de l'électricité utilisée par les bornes de recharge soit injecté en électricité «verte» sur le réseau national.

	My charge	My charge Eco	My Infra
Caractéristiques	Les travaux d'installation sont intégralement pris en charge. Plusieurs forfaits sont ensuite proposés aux copropriétaires intéressés par l'installation et l'utilisation d'une borne de recharge sur leur place de parking.	La copropriété est propriétaire de l'infrastructure. L'offre est co-financée à la fois par Bornes Solutions et la copropriété sur les frais liés à l'installation d'un compteur électrique mutualisé et les équipements nécessaires à la recharge des véhicules électriques. Plusieurs forfaits sont ensuite proposés aux copropriétaires intéressés par l'installation et l'utilisation d'une borne de recharge sur leur place de parking.	La copropriété est propriétaire de l'infrastructure et <i>Bornes Solutions</i> prend en charge la gestion des bornes de recharge des copropriétaires (maintenance, relève et facturation de l'énergie).
Coût pour la copropriété	Pas de frais.	Installation de l'infrastructure électrique sur devis.	Installation de l'infrastructure électrique et des bornes de recharge sur devis.
Coût pour les copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forfait 1 : installation de la borne de recharge à partir de 490 €* pour une borne 3,7 kVa et 659 €* pour une borne 7,4 kVa + forfait mensuel à partir de 12,90 € incluant l'énergie.</li> <li>- Forfait 2 : installation de la borne de recharge à partir de 717 €** + forfait mensuel de 10,5 € hors coût de l'énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achat et installation de la borne de recharge à partir de 490 €*.</li> <li>Gestion du service (énergie et maintenance) à partir de 12,90 €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Achat et installation de la borne de recharge à partir de 717 €.</li> <li>Gestion du service (maintenance) de 10,50 €/mois, hors coût de l'énergie.</li> </ul>

(Source Bornes solutions)

\* après déduction de la prime ADEVENIR, du crédit d'impôt de 300 € TTC et de l'offre de bienvenue de 4 mois de forfaits offerts

\*\* après déduction de la prime ADEVENIR et du crédit d'impôt de 300 € TTC.

• **Izivia :**

Filiale à 100 % du groupe EDF, *Izivia* propose une offre dédiée aux copropriétés. Si l'entreprise équipe surtout des collectivités et des entreprises, elle peut aussi assurer l'installation et la maintenance préventive, voire curative, de bornes électriques de recharge privatives ou partagées.

Principal avantage : un accès à plus de 100 000 points de charge en France et en Europe, en plus des bornes électriques de la copropriété, via un *Pass Izivia*.

## **INSTALLATIONS EN COPROPRIÉTÉ : CE QU'IL FAUT RETENIR**

L'installation d'une infrastructure de bornes électriques doit impérativement être réalisée par des techniciens qualifiés «*infrastructures de recharge pour véhicules électriques*» (IRVE).

L'opportunité d'installer une infrastructure de recharge pour véhicule électrique permettant un comptage individuel doit obligatoirement être étudiée, sur demande, lors de l'assemblée générale annuelle. Cette décision requiert alors la majorité simple à l'assemblée générale. Du reste, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement de places de stationnement à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi, et aux frais de ce dernier (art. 57, loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement)

Le programme national d'aide ADVENIR, financé par le système des certificats d'économie d'énergie (CEE), a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2023. Pour le résidentiel collectif, il prend en charge 50 % du coût des bornes ouvertes au public, avec un plafond de 960 euros HT par point de recharge pour une solution individuelle, et de 1 660 euros pour une solution collective. Pour ce qui est du financement de travaux de voiries en extérieur, le plafond d'aide atteint 3 000 euros HT par copropriété.