

CABINET NIXIMMO

Philippe BOURÉ — Syndic de Copropriété

CHARTRE LA TRANSPARENCE DANS LA GESTION DE VOTRE RESIDENCE FIXANT LE CADRE DE TRAVAIL

entre le Syndic de Copropriété et le Conseil Syndical

PRÉAMBULE

La présente Charte a pour vocation de favoriser des relations harmonieuses, transparentes et respectueuses entre le cabinet NIXIMMO, représenté par Philippe BOURÉ, Syndic de Copropriété, et le Conseil Syndical de chaque copropriété gérée.

Elle énonce les principes et bonnes pratiques à suivre pour garantir une gestion efficace, sereine et conforme à la législation en vigueur, notamment :

- La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, dans sa rédaction issue de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 ;
- Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 ;
- L'ordonnance n° 2022-1843 du 30 novembre 2022 relative à la délégation de pouvoirs au Conseil Syndical ;
- Le décret n° 2023-298 du 20 avril 2023 relatif à la formation continue des syndics ;
- Les dispositions du RGPD et le référentiel CNIL de janvier 2024 applicable aux copropriétés.

Chaque partie reconnaît et respecte le rôle, les compétences et les responsabilités de l'autre. À ce titre, il est rappelé les dispositions liminaires de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans tout Syndicat de Copropriétaires, un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.
»

ARTICLE 1. ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL

1.1 Composition et gouvernance

- Le Conseil Syndical s'engage à élire parmi ses membres un Président, interlocuteur privilégié du cabinet NIXIMMO.
- Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la majorité de ses membres. Il est recommandé que le Conseil soit constitué d'un nombre impair de membres.
- Le Conseil Syndical peut se doter de commissions internes spécialisées (juridique, travaux, finances, transition énergétique). Chaque commission peut être ouverte à d'autres Copropriétaires qualifiés.
- En cas de pluralité de bâtiments, le Conseil Syndical désigne un référent par bâtiment.

1.2 Formation et responsabilité

- Le Conseil Syndical s'engage à se former régulièrement afin de mieux comprendre ses rôles et responsabilités.
- Les membres du Conseil Syndical bénéficient d'une protection juridique dans l'exercice de leurs fonctions, couverte par l'assurance responsabilité civile de la copropriété.

1.3 Délégation de pouvoirs (art. 21-1 et suivants, loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale peut, à la double majorité de l'article 25, déléguer au Conseil Syndical des décisions relevant normalement de la majorité simple (article 24), telles que la conclusion de certains contrats de fourniture ou la réalisation de travaux d'entretien courant, dans la limite d'un montant fixé annuellement.

ARTICLE 2. COMMUNICATION

2.1 Principes généraux

- Les échanges doivent se dérouler dans un esprit de respect mutuel, de courtoisie et de politesse.
- Les décisions et comptes-rendus du Conseil Syndical sont communiqués au cabinet NIXIMMO par le Président.
- Les consultations du cabinet NIXIMMO auprès du Conseil Syndical sont adressées au Président, qui les répercute aux membres.
- Les conflits doivent être résolus par le dialogue et la recherche de solutions consensuelles.

2.2 Délais de réponse

Le cabinet NIXIMMO s'engage à répondre aux sollicitations du Conseil Syndical dans un délai maximum de 48 heures ouvrées. Réciproquement, le Conseil Syndical s'engage à répondre aux demandes d'avis du cabinet NIXIMMO dans les mêmes délais.

2.3 Remontée d'informations

- Le Président du Conseil Syndical recueille et transmet au cabinet NIXIMMO les anomalies relevées concernant les parties communes.
- Le cabinet NIXIMMO recueille directement les anomalies relevées par les Copropriétaires sur leurs lots privatifs.
- Le cabinet NIXIMMO met en copie le Conseil Syndical des ordres de services adressés aux Entreprises.

2.4 Outils de communication et dématérialisation

- Le cabinet NIXIMMO et le Conseil Syndical mettent en place des outils facilitant leurs relations (adresse électronique dédiée, tableau de suivi partagé, etc.).
- Conformément à la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, les notifications peuvent être adressées par voie électronique. Tout Copropriétaire peut néanmoins exiger une communication papier.
- Le cabinet NIXIMMO assure la conformité RGPD de tous les outils numériques déployés, conformément au référentiel CNIL applicable aux copropriétés (janvier 2024).

ARTICLE 3. RÉUNIONS

- Les réunions en présence du cabinet NIXIMMO portent principalement sur les projets de travaux, les visites d'immeuble et la préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
- Les réunions sans la présence du cabinet NIXIMMO concernent les questions de gestion courante.
- Conformément à l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, le Conseil Syndical peut se réunir par visioconférence et prendre des décisions par vote électronique.
- Le cabinet NIXIMMO met en œuvre les décisions prises par le Conseil Syndical dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

4.1 Préparation de l'Assemblée Générale

- Le cabinet NIXIMMO fixe l'ordre du jour, la date et l'heure de l'AG en concertation avec le Conseil Syndical.
- Le cabinet NIXIMMO propose au Conseil Syndical un ordre du jour et une date d'AG au moins 60 jours avant sa tenue.

- Le Conseil Syndical répercute aux Copropriétaires la date prévisionnelle de la prochaine AG.
- Le Conseil Syndical communique ses demandes d'inscription à l'ordre du jour au moins 30 jours avant l'envoi des convocations, lorsque ces demandes nécessitent l'établissement de plusieurs devis.
- Le Conseil Syndical propose à l'AG de fixer un seuil de consultation proportionnel au budget afin de fluidifier le processus décisionnel.
- L'AG doit arrêter le montant des marchés de travaux à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire (minimum 2 devis — art. 19-8 décret du 17 mars 1967).

4.2 Modalités de tenue

- Les AG peuvent se tenir en présentiel, en visioconférence ou sous forme hybride (décret n° 2024-325).
- Le vote électronique est une option légale encadrée garantissant l'identification des participants et la fiabilité des votes.
- Le cabinet NIXIMMO remet au Président du CS, avant émargement, l'ensemble des pouvoirs et votes par correspondance réceptionnés.
- Le cabinet NIXIMMO remet au Président du CS, à l'issue de l'AG, une copie de la feuille de présence.
- Le cabinet NIXIMMO propose d'utiliser un vidéoprojecteur ou tout outil numérique adapté pour la présentation de l'ordre du jour, des devis et des résultats des votes.

4.3 Notification du procès-verbal

- Le procès-verbal est notifié aux Copropriétaires dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'AG.
- À défaut de notification, le délai de contestation d'une décision est porté à 5 ans (article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

ARTICLE 5. GESTION DES TRAVAUX — MÉTHODE NIXIMMO

5.1 Principes généraux

- Tout travail portant sur les parties communes doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 — jurisprudence constante Cass. 3ème civ.).
- Par exception, le cabinet NIXIMMO peut engager des travaux urgents sans autorisation préalable lorsque l'impossibilité d'attendre la prochaine AG ferait peser un risque de préjudice sur la copropriété (article 18 loi 1965 — Cass. 3ème civ.). Il en informe immédiatement les Copropriétaires et convoque une AG dans les meilleurs délais.
- Tout Copropriétaire refusant l'accès à son lot pour des travaux régulièrement votés en AG s'expose à une action en justice pour abus de droit, le cabinet NIXIMMO étant fondé à solliciter une astreinte (Cass. 3ème civ. 2024).

5.2 Procédure de sélection des entreprises — Méthode Philippe BOURÉ

Le cabinet NIXIMMO applique une méthode efficace, simple et éprouvée pour la sélection des entreprises intervenant dans la Copropriété. Cette procédure garantit transparence, équité et maîtrise des coûts à chaque étape.

Le syndic n'ayant pas la qualité de Maître d'œuvre, il sera fait appel à un à un maître d'œuvre, choisi en Conseil Syndical pour l'ensemble des grands travaux à réaliser sur la copropriété : ravalement de façades, ravalement intérieur, étanchéité ./...

1	CHOIX DES ENTREPRISES La sélection des entreprises susceptibles d'être consultées s'opère conjointement entre le cabinet NIXIMMO, le Conseil Syndical, le maître d'œuvre désigné selon la nature et l'importance des travaux à réaliser.
2	RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES (CCTP) Le maître d'œuvre rédige un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) précisant l'ensemble des prestations attendues. Ce document est communiqué aux entreprises retenues, dans une fourchette de 3 à 5 entreprises maximum, afin de garantir une mise en concurrence sérieuse et maîtrisée.
3	REMISE DES DEVIS SOUS PLI CACHETÉ Les entreprises remettent leurs devis sous pli cacheté directement au maître d'œuvre. Cette procédure garantit la confidentialité des offres et l'égalité de traitement entre les entreprises candidates.
4	OUVERTURE DES PLIS EN PRÉSENCE DU CONSEIL SYNDICAL À la date convenue, les plis sont ouverts simultanément en présence du Conseil Syndical et du maître d'œuvre. Cette transparence assure l'intégrité du processus de sélection et renforce la confiance de l'ensemble des parties.

ANALYSE COMPARATIVE ET PRÉSENTATION AU CONSEIL SYNDICAL

Le maître d'œuvre établit un comparatif détaillé des devis reçus, analysant notamment les critères techniques, financiers et les délais d'exécution. Ce comparatif est présenté au Conseil Syndical, qui émet un avis avant soumission à l'Assemblée Générale pour vote.

5.3 Transparence et conflits d'intérêts

Conformément à l'article 19-8 du décret du 17 mars 1967, si l'une des entreprises consultées entretient un lien direct ou indirect avec le cabinet NIXIMMO, la nature de ces liens doit être précisée. À défaut, le contrat conclu ne serait pas opposable au Syndicat.

5.4 Suivi et réception des travaux

- Le cabinet NIXIMMO assure le suivi de la bonne exécution des travaux et procède à leur réception, permettant de constater leur conformité aux prescriptions du marché.
- Le cabinet NIXIMMO informe les occupants des décisions prises par l'AG concernant les travaux (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

5.5 Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le cabinet NIXIMMO s'engage à inscrire à l'ordre du jour de l'AG l'élaboration ou la mise à jour du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), lequel comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ;
- Les travaux permettant de réaliser des économies d'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation de leur coût et un échéancier sur 10 ans.

ARTICLE 6. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION

Le cabinet NIXIMMO assure une veille réglementaire et informe proactivement le Conseil Syndical des évolutions législatives impactant l'immeuble, notamment en matière de performance énergétique.

Calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques :

Classe DPE	Interdiction de location	Texte de référence
Classe G	1er janvier 2025	Loi Climat & Résilience, 22 août 2021
Classe F	1er janvier 2028	Loi Climat & Résilience, 22 août 2021
Classe E	1er janvier 2034	Loi Climat & Résilience, 22 août 2021

- Le cabinet NIXIMMO s'engage à inscrire à l'ordre du jour de l'AG le DPE collectif lorsqu'il est requis.
- Le cabinet NIXIMMO accompagne le Syndicat dans l'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique (MaPrimeRénov', éco-PTZ collectif, etc.).
- En cas d'immeuble comportant des logements classés F ou G, le cabinet NIXIMMO informe le Conseil Syndical des risques de contentieux pouvant résulter de l'inertie du Syndicat.

ARTICLE 7. GESTION FINANCIÈRE ET COMPTES

7.1 Séparation des comptes

Conformément à la loi n° 2023-705 du 2 août 2023, les fonds du Syndicat sont déposés sur un compte bancaire séparé, distinct des comptes du cabinet NIXIMMO, sans possibilité de dérogation. Le non-respect de cette obligation constitue un motif de nullité du contrat de syndic.

7.2 Transparence financière

- Les relevés bancaires du Syndicat sont accessibles en temps réel aux membres du Conseil Syndical via l'espace extranet sécurisé.
- Le cabinet NIXIMMO met à disposition, à la première demande et dans la limite de quatre fois par an : le Grand Livre de tous les comptes et le relevé général des dépenses.

7.3 Sanctions en cas de manquement

- L'amende civile pour défaut de transmission des pièces par le syndic peut atteindre 5 000 €.
- L'absence de mise à jour annuelle du carnet d'entretien numérique est passible d'une amende administrative de 3 000 € par infraction constatée.

ARTICLE 8. EXTRANET ET DÉMATÉRIALISATION

Conformément au décret du 23 mai 2019 et aux obligations issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, le cabinet NIXIMMO met à jour régulièrement l'extranet de la copropriété avec :

- Les nouveaux contrats avec les prestataires, dès leur signature ;
- Les modificatifs au règlement de copropriété, dès leur enregistrement notarial ;
- Les procès-verbaux d'Assemblée Générale, dès leur diffusion ;
- Les factures numérisées, accessibles pour contrôle par le Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical dispose d'un droit d'accès élargi aux documents comptables et contractuels, y compris la possibilité d'obtenir directement des informations auprès des prestataires (article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965).

ARTICLE 9. PRÉVENTION ET RÉOLUTION DES CONFLITS

9.1 Dialogue et médiation

- Les conflits doivent être résolus en priorité par le dialogue et la recherche de solutions consensuelles.
- En cas de désaccord persistant, les parties peuvent recourir à la médiation. Pour les litiges n'excédant pas 15 000 €, la médiation constitue un préalable recommandé à toute action judiciaire.

9.2 Révocation du syndic

Conformément à l'article 18 VIII de la loi du 10 juillet 1965, le mandat du cabinet NIXIMMO peut être révoqué en cours de mandat en cas d'inexécution suffisamment grave de ses obligations. La révocation sans motif valable ouvre droit à des dommages et intérêts au profit du cabinet NIXIMMO.

9.3 Contestation des décisions d'Assemblée Générale

Seuls les Copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester en justice une décision d'AG, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal (article 42 de la loi du 10 juillet 1965). À défaut de notification du procès-verbal, ce délai est porté à 5 ans.

ARTICLE 10. RÉVISION DE LA CHARTE

La présente Charte peut être revue et adaptée régulièrement pour répondre aux évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, ainsi qu'aux besoins du cabinet NIXIMMO, du Conseil Syndical et des Copropriétaires. Toute modification fait l'objet d'une concertation préalable entre les parties.

Fait à _____, le ____ / ____ / 2026

Pour le cabinet NIXIMMO

Philippe BOURÉ — Président

Pour le Conseil Syndical

Le Président du Conseil Syndical