



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « CITY'IN MARSEILLE
CHARTREUX »
25 boulevard du Marechal Juin
13004 MARSEILLE**

COPROPRIETE : « CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX »

L.R.A.R.

**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE
DU LUNDI 3 DECEMBRE 2018**

*S.G.I.T. Gestion
BATIMENT C
LES PLEIADES I
860 Avenue René Descartes
CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE
Cedex 3*

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous prier de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le :

LUNDI 3 DECEMBRE 2018, A 14H

LIEU :

Résidence «CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX»

*Tél : 04.42.60.69.70
Fax : 04.42.59.42.68
martinot.v@sgitgestion.com*

*Société S.A.S. au capital de :
304 898, 03 Euros
R.C.S : B 331 813 451*

*Carte gestion immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPII3102015000002929*

*Garanties CEGC :
9 500 000 Euros*

*Carte transaction
immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPII3102015000002929*

*Garanties CEGC :
580 000 Euros*

La consultation des pièces relatives aux ordres du jour des assemblées aura lieu sur rendez-vous :

*Au bureau de la SGIT Gestion à Aix-en-Provence, entre la réception de la convocation et la veille de la tenue de l'assemblée générale : du lundi au jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30; et le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h,
ou le jour de l'Assemblée Générale sur le lieu de ladite AG*

SI VOUS NE POUVEZ ASSISTER A CETTE ASSEMBLEE GENERALE, VEUILLEZ NOUS RETOURNER LE POUVOIR CI-JOINT OU LE REMETTRE A UNE PERSONNE DE VOTRE CHOIX QUI VOUS REPRESENTERA LORS DE L'ASSEMBLEE. NOUS NOUS PERMETTONS D'INSISTER SUR VOTRE PRESENCE OU L'ENVOI DE VOTRE POUVOIR AFIN QUE LE QUORUM NECESSAIRE A LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE SOIT ATTEINT ET EVITER AINSI DES FRAIS SUPPLEMENTAIRES EN CAS DE CONVOCATION D'UNE DEUXIEME ASSEMBLEE.

(Pouvoir à retourner éventuellement par courrier, mail ou télécopie au Siège du Syndic SGIT Gestion)

POUVOIR

Je soussigné(e)

Madame, Mademoiselle ou Monsieur

Copropriétaire du (des) Lot(s) N°

Dans la Résidence « CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX » et demeurant à :

Donne tous les pouvoirs à :

Madame, Mademoiselle ou Monsieur

Demeurant à

Ou à défaut à :

Madame, Mademoiselle ou Monsieur

Demeurant à

A l'effet d'assister à :

L'ASSEMBLEE GENERALE des copropriétaires de la Résidence « **CITY'IN
MARSEILLE CHARTREUX** »

LUNDI 3 DECEMBRE 2018, A 14H

LIEU :

Résidence « CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX »

Me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de copropriété et des dispositions légales et réglementaires en vigueur,

Prendre part, en mon nom, à toutes les délibérations, discussions et tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves,

Accepter toutes fonctions ou mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes,

Substituer et généralement faire le nécessaire pour accuser ma représentation à ladite assemblée générale et, au cas où elle serait reportée, à toute réunion ultérieure du syndicat.

A le

**LE MANDANT
« BON POUR POUVOIR »**

**LE MANDATAIRE
« POUVOIR ACCEPTE »**

ORDRE DU JOUR

1°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Projet de résolution N° 1 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance :

-

2°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU OU DES SCRUTEURS

Projet de résolution N° 2 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs :

-

3°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE

Projet de résolution N° 3 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire :

-

4°- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

Les comptes joints à la convocation feront l'objet d'un commentaire au cours de l'assemblée.

Projet de résolution N° 4 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 à savoir :

- **30 019,77 Euros**, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété dites non récupérables. (Annexe 3)
- **11 792,67 Euros** pour la mise en place de caméras

5°-QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ECOULE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

Projet de résolution N° 5 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier, plein et sans réserve, au syndic SGIT Gestion pour l'exercice écoulé du 01/10/2017 au 30/09/2018.

6° - NOMINATION DE LA SGIT GESTION EN QUALITE DE SYNDIC

Le mandat du syndic SGIT Gestion arrivera à échéance le 31 mars prochain ; le contrat proposé est joint à la convocation (Annexe 5)

- Détermination de la durée du mandat
- Mission à donner pour la signature du contrat

Projet de résolution N°6 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée générale, après avoir délibéré et pris connaissance des clauses et conditions du contrat joint à la présente convocation, nomme **la SAS SGIT GESTION**, en qualité de syndic de la résidence « *CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX* », pour une durée de ... an(s), à compter du 1^{er} avril 2019 et jusqu'au

M est missionné(e) pour la signature de ce contrat.

7°-ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 1/10/2019 AU 30/09/2020

Projet de résolution N° 7 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice 2019/2020 pour un montant de **35 635 Euros**, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété dites « non récupérables » ainsi que les charges récupérables liées au parking. (Annexe 3)

Le budget sera appelé par semestre.

8°-CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE COMPLEMENTAIRE

La loi précise que l'avance permanente de trésorerie ne peut excéder le 1/6° du budget prévisionnel voté, soit 5 900 Euros. L'avance permanente de trésorerie précédemment capitalisée se monte à 2 500 Euros.

Projet de résolution N°8 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée Générale adopte une avance de trésorerie **Euros**, à appeler le

Il est précisé que cette avance restera attachée au lot, et qu'en cas de mutation, celle-ci ne sera pas restituée par le syndic ; elle devra donc faire l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

9°-AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Projet de résolution N° 9 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée Générale décide de donner une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble en cas de besoin. (Article 25K de la loi).

INFORMATIONS DIVERSES (ne peuvent faire l'objet d'un vote)

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires.
- Information sur la gestion des parkings
- Information sur les dossiers sinistres dommage ouvrage en cours

Documents joints à la présente convocation :

- 1 Pouvoir,
- 1 état des dépenses 2017-2018,
- 1 état financier après répartition au 30/09/2018,
- 1 compte de gestion général de l'exercice clos au 30/09/2018,
- 1 compte de gestion des opérations courantes de l'exercice clos au 30/09/2018,
- 1 budget prévisionnel 2019-2020,
- 1 situation des copropriétaires au 30/09/2018,
- 1 contrat de syndic.

- Article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.
- Article de la loi du 31 décembre 1985 : chaque mandataire ne peut détenir plus de trois pouvoirs sauf si le total des voix dont il dispose n'excède pas 5% du total des voix du Syndicat. Le syndic et ses collaborateurs ne peuvent être désignés comme mandataires. Tout copropriétaire peut choisir un mandataire qui ne soit pas en même temps copropriétaire
- Article 18.1 de la loi du 31.12.1985 : les copropriétaires qui le désirent peuvent, sur rendez-vous, consulter les pièces justificatives des charges, durant le délai courant entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale

Modalités de vote prévues par la loi du 10.7.1965 et modifiées par la loi SRU du 13.12.2000 :

- Article 24 : majorité des voix exprimés des présents et représentés (les abstentions ne sont pas comptabilisées)
- Article 25 : majorités des inscrits
- Article 25.1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 25, mais que le projet a néanmoins recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote
- Article 26 : majorité des inscrits représentant au moins les 2/3 des tantièmes
- Article 35, loi du 06/07/1994 : pour les travaux, la majorité de l'article 26 est réduite en 2^{ème} assemblée générale à la majorité des inscrits représentant au moins les 2/3 des présents et représentés si cette majorité a été atteinte en première assemblée générale

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Téléphone : 04.42.60.69.70 Fax : 04.42.59.42.68

Compta : Mme Ayme 04.42.25.88.46
Resp. : M. NAHMAN : 04.42.60.69.79

Arrêté des comptes

*** CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)**

27 Bd Maréchal Juin

13004 MARSEILLE

Exercice Du 01/10/2017 Au 30/09/2018

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
0100 CHARGES COMMUNES GENERALES				
61400100 Prestations Maintenance				
31/12/2017 ODALYS CITY - 01.10.17> 31.12.17 CONTRAT PREST	1278.10			
11/01/2018 ODALYS CITY - 01.01.18> 31.03.18 CONTRAT PREST	1278.10			
30/06/2018 ODALYS CITY - Contrat prestations 01/04/18 au 30/06/18	1278.10			
02/07/2018 ODALYS CITY - Contrat prestations 01/07/18 au 30/09/18	1278.10	5112.40	0.00	852.08
61400400 Vérif Désenfumage BAES Extinct				
12/02/2018 ETELEC - 01.02.18> 31.12.18 contrat desenfumage	453.75			
21/02/2018 DESAUTEL (01) - 07.02.18 INTERVENTION BAES	704.76			
28/02/2018 DESAUTEL (01) - 27.02.18 INTERV. VERIF EXT.	476.47			
18/05/2018 DESAUTEL (01) - Vérification Désenfumage 03/05/2018	130.80			
31/08/2018 DESAUTEL (01) - 02.08.18 INTERV. VERIF EXTINCTEURS	155.89			
30/09/2018 CCA du 01/10/18 au 31/12/18	-123.75	1797.92	0.00	285.90
61600100 Assurance				
22/02/2018 MONTMIRAIL - 01.11.17 > 31.10.18	3427.60	3427.60	0.00	0.00
62100100 Honoraires syndic				
31/10/2017 SGIT - Honoraires Oct 17-Dec 17	4557.00			
31/01/2018 SGIT - Honoraires Jan 18-Mar 18	4557.00			
01/04/2018 SGIT - Honoraires Avr 18-Jui 18	4557.00			
31/07/2018 SGIT - Honoraires Jui 18-Sep 18	4557.00	18228.00	0.00	3038.00
62130100 Frais postaux				
01/10/2017 ATHOME - Envoi Appel de fonds	46.18			
01/02/2018 ATHOME - Envoi convocation AG du 02.03.18	601.78			
01/04/2018 ATHOME - Envoi Appel de Fonds	48.58			
01/04/2018 ATHOME - Envoi Appel de Fonds	48.67			
06/04/2018 ATHOME - Envoi PV AG 02/03/2018	478.18			
20/09/2018 ATHOME - ADF 18.09.18	48.67	1272.06	0.00	10.60
62300000 Frais de procédure				
13/09/2018 RICHARD Jean Claude - Mise en demeure Boumediene	84.00	84.00	84.00	14.00
62700100 Frais bancaires				
29/12/2017 Frais bancaire	24.48			
01/04/2018 Frais bancaire	24.48			
30/06/2018 Frais bancaire	24.48			
28/09/2018 Frais Bancaire.	24.48	97.92	0.00	16.32
71600100 Interets				
31/12/2017 frais interet cecop loi alur	-0.13	-0.13	0.00	0.00

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/10/2017 Au 30/09/2018

Copropropriété : 3220 - * CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX

<i>Charges immeubles</i>	<i>Montant</i>	<i>Total</i>	<i>Part locative</i>	<i>Dont TVA</i>
CHARGES COMMUNES GENERALES (1) à répartir en 10000 parts		30019.77	84.00	4216.90
5100 MISE EN PLACE CAMERA SURVEILL.				
62100800 Honoraires sur travaux				
31/03/2018 SGIT - TX HONORAIRES	320.23			
11/09/2018 Avoir sur honoraires travaux	-89.00	231.23	0.00	38.54
67104700 Mise en place camera surveill				
10/07/2018 ETN - Système vidéo surveillance réso n°8	11561.44	11561.44	0.00	1926.91
MISE EN PLACE CAMERA SURVEILL. (1) à répartir en 10000 parts		11792.67	0.00	1965.45

<i>TOTAL GENERAL</i>	<i>Charges</i>	<i>Dont TVA</i>
Total des charges	41812.44	6182.35
Part locative	84.00	14.00
Part propriétaire	41728.44	6168.35

<i>RECAPITULATIF</i>	
Total des dépenses de fonctionnement	30019.77
Total des dépenses travaux votés	11792.67

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.60.69.70 Fax: 04.42.59.42.68

Compta : Minc A YME 04.42.25.88.46 Resp. : M.NAHMAN : 04.42.60.69.79

*** CITY'N MARSEILLE CHARTREUX (3220)**
27 Bd Marcel Junin
13004 MARSEILLE

Etat financier apres repartition au 30/09/2018

ANNEXE 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie					
50 Fonds placés		0.00	1503.18		2500.00
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		5956.43	12430.13		1555.46
Trésorerie disponible Total I		5956.43	13933.31	Total I	4055.46
II - C R E A N C E S		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		1861.62	971.60	1715.62	11242.13
				58.68	769.20
46 Débiteurs et créditeurs divers			750.00		
47 Compte d'attente		0.07	288.13	3543.82	
48 Compte de régularisation			123.75		
Total II		1861.69	2133.48	Total II	12011.33
Total général I + II		7818.12	16066.79	Total général I + II	16066.79

(1) Une somme affectée au stage "1" bénéficie un décompte boursaire correspondant à une dette du stagiaire.

(22) Liste individualisée (noms et montants) ci-jointe

SGIT GESTION

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tél.: 04.42.60.69.70 Fax: 04.42.59.42.68

Compta : Minc A YME 04.42.25.88.46 Resp. : M. NARHMAN : 04.42.60.69.79

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Mardchal Tria
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 24 Octobre 2018

- 2 -

11:31:39
JAY

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2018

Num du copropriétaire													
A		B		C	D = A+B+C		E	F	G = E-F		H = D+G		H = D+G
Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses		Reglements et divers recettes	Solde en fin d'exercice		Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition		Solde à approuver		
Débit	Créditeur										Débit	Créditeur	
0.00		407.85		428.85	-21.00	359.59	394.47	-34.88				55.88	
0.00		417.25		566.95	-149.70	367.95	403.56	-35.61				185.31	
0.00		407.85		407.85	0.00	359.59	394.47	-34.88				34.88	
	187.14	554.99		546.56	-178.71	459.94	537.86	-77.92				256.63	
	134.39	374.93		260.11	-19.57	330.32	362.63	-32.31				51.88	
20.25		393.93		434.16	-19.98	338.68	371.73	-33.05				53.03	
0.00		421.95		443.56	-21.61	372.13	408.11	-35.98				57.59	
0.00		436.05		458.27	-22.22	384.67	421.75	-37.08				59.30	
0.00		743.07		811.41	-68.34	627.18	719.74	-92.56				160.90	
		379.63		399.40	-19.77	334.50	367.18	-32.68				52.45	
		427.81		22.78	523.31	326.13	358.09	-31.96			491.35		
118.28		422.43		707.79	0.00	351.23	385.37	-34.14				34.14	
285.36		4467.34		4670.54	-300.00	280.14	308.08	-27.94				327.94	
	96.80											185.31	
0.00		417.25		566.95	-149.70	367.95	403.56	-35.61				35.61	
0.00		948.63		948.63	0.00	840.43	917.38	-76.95				188.83	
0.00		417.25		417.25	0.00	367.95	403.56	-35.61				256.63	
	13.28	973.49		1038.57	-78.36	832.07	942.54	-110.47				38.91	
		554.99		733.70	-178.71	459.94	537.86	-77.92				158.32	
					0.00	405.58	444.49	-38.91				38.17	
318.43		459.57		778.00	0.00	363.77	399.01	-35.24				35.24	
475.76	9.60	705.44		1249.90	-68.70	593.73	683.35	-89.62				33.05	
		450.17		440.57	0.00	397.22	435.39	-38.17				74.64	
		412.55		412.55	0.00	363.77	399.01	-35.24				57.01	
		384.33		384.33	0.00	338.68	371.73	-33.05				93.82	
		512.65		512.65	0.00	422.30	496.94	-74.64				76.10	
		417.25		438.65	-21.40	367.95	403.56	-35.61				166.70	
		766.59		766.04	0.55	648.10	742.47	-94.37				136.37	
		531.47		531.47	0.00	439.03	515.13	-76.10				160.50	
		374.93		509.32	-134.39	330.32	362.63	-32.31				139.77	
	1.71	346.90		140.41	204.78	296.87	326.27	-29.40				50.18	
	182.03	540.87		418.38	-59.54	447.39	524.22	-76.83				463.49	
		360.81		490.09	-129.28	317.77	348.99	-31.22				30.47	
0.00		569.07		658.09	-60.77	472.48	551.48	-79.00				30.84	
28.25		369.77		398.77	-18.96	317.77	348.99	-31.22				152.69	
19.00		360.81		956.40	-382.64	493.38	574.23	-80.85				931.08	
	18.84	592.60		369.90	0.00	309.42	339.89	-30.47					
18.50		351.40		356.10	0.00	313.60	344.44	-30.84					
0.00		356.10		477.95	-121.85	313.60	344.44	-30.84					
0.00		2022.22		2726.48	-704.26	1731.02	1957.84	-226.82					

SGIT GESTION

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tél.: 04.42.60.69.70 Fax: 04.42.59.42.68

Compta : Mmc A YME 04.42.25.88.46 Resp. : M. NAHMAN : 04.42.60.69.79

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Marcelin Jura
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 24 Octobre 2018

- 3 -

11:31:39
JAY

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2018

Nom du copropriétaire	A		B		C		D = A + B - C		E		F		G = E - F		H = D + G	
	Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses		Règlements et divers recettes		Solde en fin d'exercice		Charges réparties		Appels de la période		Solde de répartition		Solde à approuver	
	Débit	Crédit													Débit	Crédit
0031 FORTUNAT Adley	0.00		431.35		453.36		-22.01		380.49		417.20		-36.71			58.72
0096 FRERE-KUCHARSKI Sylvain-Laura	0.00		379.63		515.72		-136.09		334.50		367.18		-32.68			168.77
0032 FREUDENBERGER Jérôme	0.00		469.17		191.76		277.41		405.58		444.49		-38.91		238.50	
0033 GAROUDI Mawaheb	24.75		468.99		517.39		-23.65		413.95		453.58		-39.63			63.28
0085 GERBAULT Marc	0.00		733.65		733.65		0.00		618.82		710.64		-91.82			91.82
0034 GRIMM Alexandra	0.00		407.85		428.85		-21.00		359.59		394.47		-34.88			55.88
0035 GUILLET Cyril	0.00		365.51		384.66		-19.15		321.95		353.54		-31.59			50.74
0036 GUIROUS Idris	0.00		412.55		433.76		-21.21		363.77		399.01		-35.24			56.45
0089 I INVEST	66.37		0.00		0.00		66.37		0.00		0.00		0.00		66.37	
0077 ISNARD Florian	0.00		1100.46		1184.33		-83.87		944.97		1065.31		-120.34			204.21
0037 JACQUET Sébastien	0.00		705.44		705.44		0.00		593.73		683.35		-89.62			89.62
0038 KUBRYK Stéphane	0.00		526.77		585.72		-58.95		434.84		510.58		-75.74			134.69
0039 LAFITTE Christiane	0.00		554.97		615.14		-60.17		459.93		537.87		-77.94			138.11
0072 LALEQUE Julie	0.00		630.22		693.66		-63.44		526.84		610.61		-83.77			147.21
0078 LE DOME	41.25		443.70		484.95		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
0040 LE STRAT Marie-Hélène	0.00	125.86	393.73		529.87		-262.00		347.04		380.82		-33.78			295.78
0093 LEGRAND Lorène	0.00		421.95		421.43		0.52		372.13		408.11		-35.98			35.46
0083 LEPETITIER Anthony	22.00		451.51		529.17		-55.66		367.94		437.82		-69.88			125.54
0041 LOMBARDIN Didier		233.53	761.89		597.52		-69.16		643.91		737.93		-94.02			163.18
0042 MADINIER Jean-Baptiste	45.25		356.10		359.69		-4.86		313.60		344.44		-30.84			35.70
0088 MAGNARD Valérie	0.00		858.00		1138.61		-235.36		756.80		829.86		-73.06			308.42
0043 MARDAGA Sébastien	0.00		370.21		389.57		-19.36		326.13		358.09		-31.96			51.32
0082 MAUDET Marie	0.00		445.47		468.10		-22.63		393.04		430.85		-37.81			60.44
0044 MAYO GARRIDO Marjory	0.00		459.57		459.57		0.00		405.58		444.49		-38.91			38.91
0045 MEJEAN Morgan	27.75		559.69		647.81		-60.37		464.12		542.41		-78.29			138.66
0046 MELE Stéphane	0.00		403.13		423.91		-20.78		355.41		389.92		-34.51			55.29
0080 MEYNADIER Esteban	0.00		550.27		550.27		0.00		455.75		533.32		-77.57			77.57
0047 MIRABEL Nicolas	0.00		470.33		526.82		-56.49		384.67		456.01		-71.34			127.83
0048 MONNIER Christian	0.00		346.70		346.70		0.00		305.23		335.34		-30.11			30.11
0049 MORENTE Jean-Marc	24.00		454.87		501.90		-23.03		401.40		439.94		-38.54			61.57
0097 MUHLENTHALER Dominique			572.44		600.58		-28.14		505.93		553.62		-47.69			75.83
0050 NADALINI Philippe	242.67		361.30		603.79		0.18		296.87		326.27		-29.40			29.22
0051 NAIDEAU/CARVAL olivier & Mélissa	0.00		318.50		343.65		-25.15		280.14		308.08		-27.94			53.09
0052 PADELLEC Yann	0.00		407.85		554.15		-146.30		359.59		394.47		-34.88			181.18
0081 PASQUET Stéphane	0.00	193.93	573.77		565.05		-185.21		476.67		556.04		-79.37			264.58
0053 PERRIARD/LORRES Guillaume & Doriane	22.00		450.85		478.42		-5.57		367.95		403.56		-35.61			41.18
0054 PIHEN Serge	0.00		550.27		610.23		-59.96		455.75		533.32		-77.57			137.53
0055 POIRIER Elodie	16.75		318.50		335.25		0.00		280.14		308.08		-27.94			27.94

SGIT GESTION

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tél.: 04.42.60.69.70 Fax: 04.42.59.42.68

Cumula : Mire A YME 04.42.25.88.46 Resp. : M. NAHMAN : 04.42.60.69.79

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Marcelin Jura
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 24 Octobre 2018

- 4 -
11:31:39
JAY

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2018

Nom du copropriétaire		A		B	C	D = A+B+C	E	F	G = E-F	H = D+G	
Solde en début d'exercice		Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition	Solde à approuver	
Débit	Crédit	Débit	Crédit							Débit	Crédit
0056 PRADES Albert	0.00			412.55	433.76	-21.21	363.77	399.01	-35.24		56.45
0057 QUINTIN Jean-Philippe	0.00			431.35	586.15	-154.80	380.49	417.20	-36.71		191.51
0058 RENAUD née FOUILLARD France	24.50		0.08	498.55	580.77	-57.72	409.76	483.30	-73.54		131.26
0059 RIBOT Henri				564.39	624.89	-60.58	468.30	546.96	-78.66		139.24
0060 ROUQUETTE Eric	0.00			407.85	407.85	0.00	359.59	394.47	-34.88		34.88
0061 ROUSSEAU Eddy	0.00			436.05	458.27	-22.22	384.67	421.75	-37.08		59.30
0062 SAINTE MARIE-RABAH Agnès	0.00			398.43	419.02	-20.59	351.23	385.37	-34.14		54.75
0063 SANTIN Joseph	0.00			421.95	443.56	-21.61	372.13	408.11	-35.98		57.59
0064 SARIYAR/DELAIGUE Ibrahim & Sabrina	0.00			337.30	458.08	-120.78	296.87	326.27	-29.40		150.18
0092 SEBERT Yvon	0.00			719.56	719.56	0.00	606.27	696.99	-90.72		90.72
0076 SEMPERE/CHEDOT Olivier/Nicolas		166.72		498.55	592.53	-260.70	409.76	483.29	-73.53		334.23
0084 SESTU Jean-Pierre	0.00			705.44	772.15	-66.71	593.73	683.35	-89.62		156.33
0066 SICRE Romain	20.50			389.03	429.70	-20.17	342.86	376.28	-33.42		53.59
0074 SIMONNEAU Pascal		236.46		691.34	680.71	-225.83	581.20	669.73	-88.53		314.36
0098 SOLANA Christian	0.00			498.66	539.21	-40.55	689.91	757.10	-67.19		107.74
0086 SOLER THIERRY	0.00			393.73	393.73	0.00	347.04	380.82	-33.78		33.78
0067 TISON Rodolphe	0.00			464.27	487.72	-23.45	409.76	449.04	-39.28		62.73
0068 TOURAT Vincent		113.98		426.65	334.49	-21.82	376.31	412.66	-36.35		58.17
0071 TRANCHARD Sébastien	0.00			667.84	732.91	-65.07	560.28	646.99	-86.71		151.78
0069 TUIN/LAURETTA Fabrice & Mirella	0.00			705.45	947.07	-241.62	593.74	683.36	-89.62		331.24
0070 WIERUSZEWSKI Philippe	0.00			407.85	428.85	-21.00	359.59	394.47	-34.88		55.88
	1861.62	1715.62		53002.47	58260.81	-5112.34	41812.38	46970.57	-5158.19	971.60	11242.13

SGIT GESTION

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.60.69.70 Fax: 04.42.59.42.68

Compta : Muc A'YME 04.42.25.88.46 Resp. : M.NAHMAN : 04.42.60.69.79

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)

27 Rue Mucédal Jura
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 24 Octobre 2018

- 5 -

11:31:39
JAY

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2017 au 30/09/2018
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2019 au 30/09/2020

ANNEXE 2

	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Ex-Précédent approuvé	Ex-Clos Budget voté	Ex-Clos Révisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter		Ex-Précédent approuvé	Ex-Clos Budget voté	Ex-Clos Révisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
61 Services extérieurs											
614 Contrats de maintenance	5036.88	8040.00	6910.32	6740.00	8340.00						
615 Entretien et petites réparations	0.00	300.00	0.00	300.00	300.00						
616 Primes d'assurances	3901.44	2360.00	3427.60	3695.00	3660.00						
62 Frais d'administration et honoraires											
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété	18228.00	18228.00	18228.00	18593.00	18970.00						
6213 Frais postaux	1057.11	1400.00	1272.06	1100.00	1320.00						
623 Rémunérations de tiers intervenants	0.00	465.00	84.00	465.00	465.00						
624 Frais du conseil syndical	0.00	300.00	0.00	300.00	300.00						
63 Impôts et taxes											
633 Taxe foncière	0.00	1000.00	0.00	1000.00	1000.00						
66 Charges financières Remprunts Agios Autres											
662 Autres charges financières et agios	60.84	0.00	97.92	100.00	100.00						
Sous-total	28284.27	32299.00	30019.90	32493.00	34635.00		15914.01	0.00	32299.45	0.00	0.00
Solde (excédent) s'opérations courantes affecté aux copropriétaires			2273.55				12370.26				
Total I	28284.27	32299.00	32299.45	32493.00	34635.00		28284.27		32299.45	0.00	0.00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES											
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété	0.00	0.00	231.23								
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00	13003.31	11561.44				0.00		14677.25		
Solde (excédent)			2884.58								
Total II			14677.25						14677.25		
PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES											
701 Provisions sur opérations courantes											
716 Produits financiers											
Sous-total							15914.01	0.00	32299.45	0.00	0.00
Solde (insuffisance) s'opérations courantes affectée aux copropriétaires			2273.55				12370.26				
Total I			32299.45	32493.00	34635.00		28284.27		32299.45	0.00	0.00
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES											
702 Provisions sur travaux de l'article 14-2			231.23								
Solde (insuffisance)			11561.44								
Total II			14677.25						14677.25		

SGIT GESTION

860 Rue René Descartes CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tél : 04.42.60.69.70 Fax : 04.42.59.42.68

Compta : Mme AYME 04.42.25.88.46 Resp. : M. NAHMAN : 04.42.60.69.79

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Madaïssi Jura
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 25 Octobre 2018

- 6 -
10-07-27
JAY

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2017 au 30/09/2018
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2019 au 30/09/2020

ANNEXE 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1			N			N + 1			N + 2		
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Budget Prévisionnel en cours de vote			Budget Prévisionnel à voter		
	Ex. Prévisionnel approuvé	Ex. Clav. Budget Voté	Ex. Clav. Réalisé à approuver									
01 CHARGES COMMUNES GENERALES	5036.88	5040.00	5112.40				5240.00			5270.00		
61400100 Prestations Maintenance	0.00	300.00	1797.92				300.00			1870.00		
61400400 Vérif Désenfumage BAIES Extinct	0.00	1200.00	0.00				1200.00			1200.00		
61400500 Vérification Alarme Incendie	0.00	500.00	0.00				500.00			1500.00		
61500000 Travaux divers NR	3901.44	2360.00	3427.60				3695.00			3640.00		
61600100 Assurance	10633.00	18228.00	18228.00				18593.00			18970.00		
62100100 Honoraires syndic	7595.00	0.00	0.00				0.00			0.00		
62100300 Honoraires syndic provisoire	1057.11	1400.00	1272.06				1100.00			1320.00		
62130100 Frais postaux	0.00	0.00	84.00				0.00			0.00		
62300000 Frais de procédure	0.00	465.00	0.00				465.00			465.00		
62301100 Contrat Archivage	0.00	300.00	0.00				300.00			300.00		
62400100 Frais Conseil Syndical	60.84	0.00	97.92				100.00			100.00		
62700100 Frais bancaires	0.00	1000.00	0.00				1000.00			1000.00		
63300000 Service Extérieur- Impôts	0.00	0.00	-0.13				0.00			0.00		
71600100 Intérêts												
01 CHARGES COMMUNES GENERALES Net	28284.27	30793.00	30019.77				32493.00			35635.00		
03 CHARGES PORTAIL&EXTRACT SS SOL												
0301 .												
61401800 Portail	0.00	1000.00	0.00				0.00			0.00		
61404800 Extraction d'Air	0.00	500.00	0.00				0.00			0.00		
03 CHARGES PORTAIL&EXTRACT SS SOL Net	0.00	1500.00	0.00				0.00			0.00		
TOTAL CHARGES NETTES	28284.27	32293.00	30019.77				32493.00			35635.00		
Provisions copropriétaires	15914.01		32293.32									
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	12370.26		-2773.55									

ANNEXE 4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

* CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Marcel Jura
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 24 Octobre 2018

- 7 -
11:31:39
JAY

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/10/2017 au 30/09/2018

	EXERCICE CLOS DEPENSES VOTÉES	Exercice clos réalisé à approuver (N)	
		DEPENSES	PROV APPORTÉES RÉCAPITULÉS SURV. RECUS AFFECT. DES TRAVAUX
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2			
Travaux : Appels de fonds travaux			
70201500 Appels de fonds travaux			14677.25
51 MISE EN PLACE CAMERA SURVEILL.			
62100800 Honoraires sur travaux	0.00	231.23	
67104700 Mise en place camera surveill	13003.31	11561.44	
Total 51 MISE EN PLACE CAMERA SURVEILL.	13003.31	11792.67	
Total Travaux : Appels de fonds travaux	13003.31	11792.67	2884.58
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	13003.31	11792.67	2884.58
TOTAL DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	13003.31	11792.67	2884.58



ANNEXE 5.

CONTRAT DE SYNDIC

Mandat n°

(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. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à MARSEILLE (13004), 29 Boulevard du Maréchal Juin, dénommé « CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX ».

Numéro d'immatriculation AD2-943-223

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 décembre 2018

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de

et

2. LE SYNDIC

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 3 décembre 2018

La Société SAS SGIT-GESTION, SAS au capital de 304 898,03 € et immatriculée au RCS d' AIX EN PROVENCE sous le numéro 331 813 451 représentée par son **Président Madame Christine VALADE** et par délégation **Antoine Nahman de Benveniste**, dont le siège social est situé **860 rue René Descartes, Les Pléiades 1-Bâtiment C, CS 40362 13799 Aix en Provence Cedex 3.**

Titulaire de la carte professionnelle n° **CPI13102015000002929** délivrée par la **CCI DE MARSEILLE PROVENCE**, Adhérent n° **015786-FR-2003** de la Société de Caution Mutuelle **CEGC** dont le siège est situé 16 rue Hoche TS39999 – 92919 PARIS La Défense Cedex, pour un montant de 9 500 000 € Garanti en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie **ALLIANZ**, sous le n° **49339595**.

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

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

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

1. MISSIONS

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

2 DUREE DU CONTRAT

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

Il prendra effet le 01/04/ 2019 et prendra fin le.....

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. REVOCATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (2).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

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

4. DEMISSION DU SYNDIC

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

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

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

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

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (3)

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. Le syndic pourra l'envoyer par tous moyen à sa convenance. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 0,50 € par jour de retard.

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

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

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

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit (La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet départ / retour au cabinet) :

Le lundi de 8 h à 18 h 30;
Le mardi de 8 h à 18 h 30;
Le mercredi de 8 h à 18 h 30;
Le jeudi de 8 h à 18 h 30;
Le vendredi de 8 h à 17 h 30 ;

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 et téléphonique :

Le lundi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30;
Le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30;
Le mercredi 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30;
Le jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30;
Le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend **toutes les prestations fournies** par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété par le syndic ou tout autre personne qu'il mandatera, d'une durée minimum de 2 heures, avec éventuellement rédaction d'un rapport et/ou en présence du président du conseil syndical, si le syndic le juge nécessaire.

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 hors frais de poste.

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 maximum de 4 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 18 heures, par :

- le syndic.

7.1.3. Prestation optionnelle exceptionnellement incluse dans le forfait

- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 4 heures sur demande.

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

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

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (4) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (5) ;
- 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 15 808 € hors taxes, soit, 18 970 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance par trimestre ;

Elle sera révisée chaque année à la date anniversaire du contrat selon les modalités suivantes : 2% par an.

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 :

- de la somme de 0 € TTC par lot principal ;

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 0 €

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata 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 est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure 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 4 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 18 heures	Forfait de 25 € TTC / lot principal hors frais d'affranchissement et location de salle.
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 4 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Forfait de 350 € TTC hors frais de déplacement du syndic
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Forfait de 450 € TTC hors frais de déplacement du syndic

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION Réalisé par un tiers	MODALITÉS DE TARIFICATION du syndic
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)	Le montant des honoraires sera fixé lors de l'assemblée générale selon la prestation effectuée.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Le montant des honoraires sera fixé lors de l'assemblée générale selon la prestation effectuée.

Paraphes

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 150 € TTC + frais de déplacement
La prise de mesures conservatoires	Offert
L'assistance aux mesures d'expertise	Forfait 150 € TTC + frais de déplacement
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Jusqu'à 10 000 € : Offert dans la limite de 5 sinistres par an Au-delà 1 % HT de l'indemnité perçue

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

- sans majoration ;

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

Paraphes

7

1965).

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

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION		
	convenues		
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	20€ HT	4€ TVA	24€ TTC
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)	A la vacation selon le tarif suivant : 85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure toutes taxes comprises		
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	A la vacation selon le tarif suivant : 85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure toutes taxes comprises		

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	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis	Offert dans la limite d'un exercice	

Paraphes

8

(changement de syndic)	
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	A la vacation selon le tarif suivant : 85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure toutes taxes comprises
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	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées
L'immatriculation initiale du syndicat	Forfait 400 € TTC

8 FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUEE
8.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	20€ HT 4€ TVA 24€ TTC
	Relance avant mise en demeure ;	8 € HT 1.60€ TVA 9.60€TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Offert
	Frais de constitution d'hypothèque ;	200€ HT 40€ TVA 240€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	200€ HT 40€ TVA 240€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	200€ HT 40€ TVA 240€ TTC

Paraphes

9

	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).	
8.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota.-Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de). Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	250€ HT 50€ TVA 300€ TTC Offert Offert
8.3 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	20€ HT 4€ TVA 24€ TTC 20€ HT 4€ TVA 24€ TTC 20€ HT 4€ TVA 24€ TTC 20€ HT 4€ TVA 24€ TTC

9 COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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.

10. REDDITION DES COMPTES

La reddition de compte interviendra chaque année dans les six mois qui suivent l'arrêté des comptes.

11. COMPETENCES

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 LES PLEIADES 1 BAT C 860 RUE RENE DESCARTES CS 40362 13799 AIX EN PROVENCE

Pour le syndicat LES PLEIADES 1 BAT C 860 RUE RENE DESCARTES CS 40362 13799 AIX EN PROVENCE

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le..... à MARSEILLE

Le syndicat Le syndic.....

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

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

(3) 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 copropriété comportant plus de 200 lots
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriété comportant plus de 50 lots
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires

(4) 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.

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

Annexe

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

Paraphes

12

		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 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 copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	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 soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	

Paraphes

17

	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.	

Annexe

ANNEXE 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de	4° Etablissement ou modification du

copropriété et à l'état descriptif de division :	règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° 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 contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

	17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat.
--	--