



S.G.I.T. Gestion
Parc de la Duranne
655 Rue René Descartes
CS 80412
13591 AIX EN
PROVENCE
Cedex 3

Tél : 04.42.25.88.61
camarda.r@sgitgestion.com

Société S.A.S. au capital de :
304 898, 03 Euros
R.C.S : 331 813 451 00175

Carte gestion immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° : CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
15 000 000 Euros

Carte transaction
immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° : CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
580 000 Euros

A TOUS LES COPROPRIETAIRES
DE LA RÉSIDENCE CITY'INN CHARTREUX

Objet : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires,

Vous trouverez en annexe la convocation à la prochaine Assemblée Générale de votre résidence.

Désormais, afin de pouvoir participer à la réunion quatre solutions s'offrent à vous :

1°) Être présent en visioconférence. Pour cela il suffit de nous en faire la demande par mail (camarda.r@sgitgestion.com), **au plus tard le 26/03/2024**, et nous vous ferons parvenir un lien afin de pouvoir vous connecter le jour J.

2°) Être représenté en nous faisant parvenir votre pouvoir par mail ou courrier en complétant le document dénommé « Pouvoir » joint à la présente, sans omettre de le dater et signer en bas à gauche sous le terme « le mandant ». Vous serez alors représenté par un copropriétaire présent physiquement.

3°) Nous faire parvenir **au plus tard le 26/03/2024** par courrier ou par mail, le document dénommé « Formulaire de vote par correspondance » joint à la présente. Ce formulaire est à compléter en rayant horizontalement les votes qui ne correspondent pas à votre décision sans omettre de le dater et signer sous votre nom.

4°) Voter en ligne sur le site sgitgestion.com sur votre espace personnel au moyen de votre identifiant et mot de passe **avant le 26/03/2024**,.

Nous vous incitons vivement à privilégier la quatrième solution pour que vos votes soient réceptionnés et comptabilisés selon vos souhaits.

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et,

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, nos salutations distinguées.

Matthieu LUGON
Gestionnaire de Copropriétés



Lettre recommandée avec A.R.

CONVOCATION

Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale ordinaire de copropriété de l'immeuble sis :

CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

qui se déroulera :

mardi 02 avril 2024 à 10h00

en visioconférence ou votes par correspondance

Cette Assemblée Générale Ordinaire sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.

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,

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

S.G.I.T. Gestion
 655 Rue René Descartes
 Parc de la Duranne
 CS 80412
 13799 AIX EN PROVENCE
 Cedex 3

Tél : 04.42.60.69.70

camarda.r@sgitgestion.com

Société S.A.S. au capital de :
 304 898, 03 Euros
 R.C.S : B 331 813 45100175

Carte gestion immobilière
 CCI DE MARSEILLE
 PROVENCE
 n° :
 CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
 15 000 000 Euros

Carte transaction immobilière
 CCI DE MARSEILLE
 PROVENCE
 n° :
 CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
 580 000 Euros

ORDRE DU JOUR

**01 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE -
CANDIDATURE DE MADAME TRANCHARD CELINE**

**02 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR -
CANDIDATURE DE MONSIEUR BOUTRA MEHDI**

**03 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE -
CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION**

04 LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

05 APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

06 DESIGNATION DU SYNDIC SGIT GESTION

07 APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

**08 CONSTITUTION D'UNE ENVELOPPE TRAVAUX A HAUTEUR DE 10 000,00€ POUR LA REALISATION D'UN
AUDIT DE FIN DE GARANTIE DECENNALE ET DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX D'UNE
SOCIETE**

09 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

10 INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT

11 QUESTIONS DIVERSES

PROJET DE RESOLUTIONS

01 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - CANDIDATURE DE MADAME TRANCHARD CELINE

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Présidente de séance : Madame TRANCHARD Céline

02 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTEUR - CANDIDATURE DE MONSIEUR BOUTRA MEHDI

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : Monsieur BOUTRA Mehdi

03 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT GESTION représenté par Monsieur LUGON Matthieu

04 LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Condition de majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de **MARSEILLE ou en visioconférence.**

Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

05 APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du **01/10/2022** au **30/09/2023** pour un montant total de **37 933,25 €** selon la répartition suivante :

- **30 911,66 €** pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- **7 021,59 €** pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)
- **0,00 €** pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT GESTION, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

06 DESIGNATION DU SYNDIC SGIT GESTION

Condition de majorité de l'article 25

Le contrat en cours prend **fin le 31/03/2024**, il est nécessaire de le renouveler. Le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexes 6 et 6 bis de la convocation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT GESTION en qualité de syndic pour une période de **1 an** du **01/04/2024** au **31/03/2025** pour un montant de **16 320,00 € TTC**.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Rappel modalités de gestion de la trésorerie de la copropriété : un compte bancaire spécial et individuel du syndicat des copropriétaires de la résidence " CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX " est ouvert auprès de la Banque Palatine.

07 APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du **01/10/2024** au **30/09/2025** pour un montant de :

- **41 885,00 €** pour l'ensemble des charges courantes non récupérables et charges parking de la copropriété

Le budget sera appelé par semestre

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque semestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant Odalys pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre des accords entre SGIT GESTION et ODALYS.

08 CONSTITUTION D'UNE ENVELOPPE TRAVAUX A HAUTEUR DE 10 000,00€ POUR LA REALISATION D'UN AUDIT DE FIN DE GARANTIE DECENNALE ET DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX D'UNE SOCIETE

Condition de majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après explications du syndic et du Conseil Syndical, et après avoir délibéré :

***Décide de constituer une enveloppe travaux à hauteur de 10 000,00 €** pour la réalisation d'un audit de fin de garantie décennale

***Donne délégation au Conseil Syndical** pour le choix d'un prestataire dès réception des devis

***Prend note que cette dépense sera répartie selon les tantièmes généraux**

***Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR à hauteur de 10 000,00 €** pour constituer cette enveloppe travaux

09 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Condition de majorité de l'article sans vote

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

- Economique** : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.
- Pratique** : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.
- Fiable et Rapide** : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.
- Archivage** : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.
- Gratuite** : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint (Annexe de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse **camarda.r@sgitgestion.com**

10 INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT

Condition de majorité de l'article sans vote

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site www.sgitgestion.com - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion)

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

11 QUESTIONS DIVERSES

Condition de majorité de l'article sans vote

Tour d'horizon des points intéressant l'ensemble des copropriétaires

Documents joint à la convocation :

- Pouvoir
- Formulaire de vote par correspondance
- Arrêté des comptes au 30.09.2023 (Annexes 1 à 5)
- Fiche de synthèse contrat de syndic (Annexe 6)
- Contrat de syndic (Annexe 6Bis)
- Formulaire LRE (Annexe 7)

- Article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004 : À 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 modifié par la loi ELAN du 24 novembre 2018 : chaque mandataire ne peut détenir plus de trois pouvoirs sauf si le total des voix dont il dispose n'excède pas 15% 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 exprimées 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 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.
- 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

POUVOIR

Tantièmes :

Je soussigné :

Agissant en qualité de Copropriétaire, donne pouvoir à :

Ou à telle autre personne que je laisse expressément le soin de désigner et dont il inscrira le nom ci-dessous :

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale de copropriété de l'immeuble sis :

**CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE**

qui se déroulera :

mardi 02 avril 2024 à 10h00

en visioconférence ou votes par correspondance

SIGNATURE DU MANDANT
Précédée de « Bon pour Pouvoir »

SIGNATURE DU MANDATAIRE
Précédée de « Bon pour acceptation »

**SGIT GESTION
SAS**

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

655 Rue René Descartes Parc de la duranne CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Téléphone : 04.42.60.69.70 Fax :

Gestionnaire : M LUGON
Comptable : Mme AYME 04.42.25.88.46

Arrêté des comptes

CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

Exercice Du 01/10/2022 Au 30/09/2023

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de SGIT GESTION

VOS CORRESPONDANTS:

Comptable : Mme AYME 04.42.25.88.46

Assistante : Mme CAMARDA Régine

Gestionnaire : M LUGON

Notre site internet: www.sgitgestion.com

655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304898.03 Euros - Siret 33181345100175 - RC: RCS AIX 331 813 451 - APE 6831Z - Carte Prof. CPI 1310201500002929 par CCI MARSEILLE PROVENCE - Garantie 15 000 000 Eur par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

3220 : CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX
27 Bd Maréchal Juin
MARSEILLE

ETAT DES DEPENSES

du 01/10/2022 Au 30/09/2023

AIX EN PROVENCE, le 04/03/2024

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
0100 CHARGES COMMUNES GENERALES				
61410100 Maintennace prestations				
01/11/2022 ODALYS CITY - Prestation du 01.10.22 au 30.09.2023	5508.60	5508.60	0.00	918.10
61410300 Maintenance Extincteurs				
11/10/2022 DESAUTEL (01) - Vérification extincteurs	929.14	929.14	0.00	154.86
61410600 Maintenance BAES				
24/01/2023 DESAUTEL (01) - Maintenance BAES 03/01/23	549.49	549.49	0.00	49.95
61410700 Maintenance Désenfumage				
01/10/2022 EXT CCA du 01/10/22 au 31/12/22	132.80			
19/01/2023 ETELEC - Maint désenfumage 2023	559.32			
29/03/2023 DESAUTEL (01) - Vérification équipement sécurité	129.38			
30/09/2023 CCA du 01/10/23 au 31/12/23	-139.83	681.67	0.00	62.61
61410800 Travaux Sécurité Incendie				
30/04/2023 DESAUTEL (01) - Remplacement BAES	905.14	905.14	0.00	82.29
61411900 Maintenance colonne sèche				
01/10/2022 EXT FNP au 30/09/22	-500.00			
30/11/2022 DESAUTEL (01) - Vérification colonnes sèches	223.85			
30/03/2023 DESAUTEL (01) - Intervention sur colonne sèche	204.60	-71.55	0.00	38.95
61510000 Travaux sur sinistre				
10/11/2022 OTIS 75762 (PARIS) - Remplit panneau porte palière	5666.30			
30/09/2023 Solde compte DO	3.38			
30/09/2023 Refacturation franchise Odalys	-2110.40	3559.28	0.00	592.65
61510100 Travaux divers NR				
61610100 Assurance				
01/10/2022 EXT CCA du 01/10/22 au 31/12/22	943.22			
30/12/2022 JDG ASSURANCES - Assurance 01.01.2023 au 31.12.2023	4342.61			
30/09/2023 CCA Assurance du 01.10.23 au 31.12.2023	-1085.65	4200.18	0.00	0.00
62100100 Honoraires syndic				
31/10/2022 SGIT - Honoraires Oct 22-Dec 22	3999.99			
31/01/2023 SGIT - Honoraires Jan 23-Mar 23	3999.99			
30/04/2023 SGIT - Honoraires Avr 23-Jui 23	3999.99			
31/07/2023 SGIT - Honoraires Juillet 2023	1333.33			
31/08/2023 SGIT - Honoraires Aout 2023	1333.33			
30/09/2023 SGIT - Honoraires Septembre 2023	1333.33	15999.96	0.00	2666.67
62110800 Frais postaux				

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/10/2022 Au 30/09/2023

Copropriété : 3220 - CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
08/11/2022 ATHOME (94) - Envoi Convoc AG du 02.12.2022	569.06			
20/12/2022 ATHOME (94) - Envoi PV AG du 02.12.2022	461.40			
28/03/2023 ATHOME (94) - Envoi appels de fonds	6.94			
31/03/2023 Frais postaux	320.40	1357.80	0.00	19.91
62310100 Frais de procédure				
23/04/2023 AGOSTINI - Frais de mise en demeure / M Boumedien	84.00			
10/05/2023 CATHERINE DE BENEDICTIS - Frais opposition sur vente Delphin-Poulat	91.29	175.29	0.00	0.00
62310400 Contrat archivage				
01/10/2022 EXT CCA du 01/10/22 au 31/12/22	112.47			
29/12/2022 PRO ARCHIVES - Archivage du 01.01.23 au 31.12.2023	467.86			
30/09/2023 CCA Archivage du 01.10.23 au 31.12.23	-116.96	463.37	0.00	58.49
62410100 Frais Conseil Syndical				
13/11/2022 TRANCHARD - Rembt frais de déplacement /CS	83.58	83.58	0.00	0.00
62710100 Frais bancaires				
01/10/2022 EXT FNP frais au 30/09/22	-26.40			
05/10/2022 Frais bancaires	26.40			
04/01/2023 Frais bancaires	26.40			
05/04/2023 Frais bancaires	28.80			
05/07/2023 Frais bancaires	28.80	84.00	0.00	18.40
71310200 Indemnités assurance				
05/10/2022 Votre cheque 0544194 IA 22415035	-1686.02			
30/09/2023 PAR indemnités	-1869.88	-3555.90	0.00	0.00
71610100 Inérêts Financiers				
01/01/2023 Intérêts	-163.76	-163.76	0.00	0.00
CHARGES COMMUNES GENERALES (1) à répartir en 10000 parts		30706.29	0.00	4662.88
0300 CHARGES CHAUFFAGE ET VMC				
61530100 Travaux chauffage et VMC				
30/09/2023 FNP répar. ballon ECS	1739.10	1739.10	1739.10	0.00
Total .		1739.10	1739.10	0.00
CHARGES CHAUFFAGE ET VMC (2) à répartir en 1000 parts		1739.10	1739.10	0.00
0400 CHARGES ASCENSEURS				
61540200 Travaux Ascenceurs				
30/09/2023 Refac Remplac. cellule ascenseur	2110.40	2110.40	2110.40	0.00
Total .		2110.40	2110.40	0.00
CHARGES ASCENSEURS (3) à répartir en 1000 parts		2110.40	2110.40	0.00
0600 CHARGES PARKING				
61460100 Maintenance portail				
01/10/2022 EXT FNP du 01/01/20 au 30/09/22	-248.00			
30/09/2023 FNP Maint. Portail 01.01.20 au 30.09.23	338.00	90.00	90.00	30.73

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de SGIT GESTION

ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/10/2022 Au 30/09/2023
Copropriété : 3220 - CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
61460300 Maintenance sécurité incendie				
01/10/2022 EXT FNP du 01/01/20 au 30/09/22	-249.00			
30/09/2023 FNP Maint. Sécurité 01.01.20 au 30.09.23	339.55	90.55	0.00	56.59
61460400 Maintenance pompe de relevage				
01/10/2022 EXT FNP du 01/01/20 au 30/09/22	-11301.00			
30/09/2023 FNP Maint. Pompe du 01.01.20 au 30.09.23	14383.09	3082.09	3082.09	0.00
61660100 Assurance parking				
01/10/2022 EXT FNP du 01/01/20 au 30/09/22	-421.00			
30/09/2023 FNP Ass. Parking du 01.01.20 au 30.09.23	535.82	114.82	0.00	89.30
CHARGES PARKING (7) à répartir en 100000 parts		3377.46	3172.09	176.62

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	37933.25	4839.50
Part locative	7021.59	30.73
Part propriétaire	30911.66	4808.77

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de SGIT GESTION

SGIT GESTION

SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranne CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.40.69.70 Fax:

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme AYMÉ 04.42.25.88.46

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CITY'VIN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 2 -
13:26:45
JAY

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2023

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
0001 AGNEZ Joelle		41.50	369.12		494.31		-166.69		304.67		331.46		-26.79			193.48
0002 ALEMANY Bruno		170.74	378.34		378.15		-170.55		312.56		339.80		-27.24			197.79
0003 AYCON Christophe		41.50	369.12		494.31		-166.69		304.67		331.46		-26.79			193.48
0004 AZNAR Jérôme		221.95	628.14		627.92		-221.73		463.21		579.96		-116.75			338.48
0005 BAJIC Michel		37.91	340.10		302.19		0.00		278.96		305.50		-26.54			26.54
0006 BALLER Christophe		157.23	348.82		191.59		0.00		287.21		313.34		-26.13			26.13
0007 BARBE Micheline		43.04	381.70		338.66		0.00		316.00		342.72		-26.72			26.72
0008 BARDIN Christophe		178.46	394.28		394.09		-178.27		324.47		354.00		-29.53			207.80
0009 BARRY-LEMAIRE Blaine-Stéphanie	0.00		795.54		795.54		0.00		607.78		729.86		-122.08			122.08
0100 BASTIDE	0.00		153.61		291.38		-137.77		250.17		276.12		-25.95			163.72
0003 BELMONTÉ François		155.30	344.96		344.79		-155.13		281.29		309.92		-28.63			183.76
0008 BOUMEDIENE Mehdi	902.46		336.24		1238.70		0.00		275.89		302.08		-26.19			26.19
0009 BOUTELLE Adrien	0.00		361.90		361.90		0.00		298.16		325.12		-26.96			26.96
0010 BOUTRA Mehdi		405.05	290.76		54.81		-169.10		235.78		261.42		-25.64			194.74
0011 BRINGER Ludovic	130.83		377.84		679.22		-170.55		312.93		339.30		-26.37			196.92
0012 BRIOT Joel		65.26	387.06		321.80		0.00		320.81		347.64		-26.83			26.83
0099 BRIOT Joel	0.00		457.00		457.00		0.00		373.88		408.40		-34.52			34.52
0013 BUATIER Nathalie et Audrey	0.00		377.84		548.39		-170.55		312.93		339.30		-26.37			196.92
0014 CAYREL Annie		27.92	629.14		822.95		-221.73		465.32		580.96		-115.64			337.37
0079 CAYROL Sylvain		47.14	414.58		367.44		0.00		341.93		372.10		-30.17			30.17
0015 CHAIGNEAU Magali			761.68		1002.02		0.00		579.73		699.50		-119.77			119.77
0016 CHERIER Thierry			405.36		386.10		184.25		334.05		363.76		-29.71	154.54		
0017 CHEVALIER Loic		168.81	372.48		203.67		0.00		305.26		334.38		-29.12			29.12
0094 CHEVASSU Walter	0.00		348.82		348.82		0.00		287.21		313.34		-26.13			26.13
0018 CHONG KEE Luc	0.00		591.40		591.40		0.00		431.36		547.16		-115.80			115.80
0019 CORNAND Laurent		42.61	377.84		335.23		0.00		310.08		339.30		-29.22			29.22
0090 DEBIEVRE Alexandre	100.00		815.88		1024.37		-108.49		625.24		748.00		-122.76			231.25
0020 DELESTRE Lionel	0.00		607.84		607.84		0.00		445.75		561.86		-116.11			116.11
0021 DELION François		37.91	339.60		301.69		0.00		276.48		305.00		-28.52			28.52
0022 DELPHIN-POULAT Armand	488.29		292.90		41.55		739.64		0.00		0.00		0.00		739.64	
0023 DENIS Cyrille		26.38	615.56		589.18		0.00		451.89		568.70		-116.81			116.81
0024 DESCHAMPS Bernard		36.37	327.02		438.07		-147.42		265.16		293.74		-28.58			176.00
0025 DI PALMA Alex			646.72		874.22		-227.50		487.20		597.24		-110.04			337.54
0026 DRILLON Karine	0.00		327.52		291.15		0.00		267.64		294.24		-26.60			26.60
0027 DRUCIAK André		32.02	663.02		631.00		0.00		490.52		611.34		-120.82			120.82
0095 DUVAL Fabien	90.50		319.28		58.81		350.97		259.02		286.88		-27.86			
0028 FAUCON Céline	0.00		324.64		206.29		118.35		263.83		291.80		-27.97			
0029 FAURE Véronique		35.86	323.64		287.78		0.00		264.57		290.80		-26.23			26.23

SGIT GESTION

SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranée CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: (04.42.40.69.70) Fax:

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme AYMÉ 04.42.25.88.46

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CITY'VIN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 3 -
13:26:45
JAY

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2023

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
0030 FINANCIERE DE SARRET M DE GRULLY	0.00		2065.24		2065.24		0.00		1625.93		1883.94		-258.01		258.01	
0031 FORTUNAT Adley	0.00		390.90		390.90		0.00		323.88		351.06		-27.18		27.18	
0096 FRERE-KUCHARSKI Sylvain-Laura		155.30	345.46		345.29		-155.13		283.77		310.42		-26.65		181.78	
0032 FREUDENBERGER Jérôme	143.88		414.08		405.01		152.95		342.30		371.60		-29.30		123.65	
0033 GAROUDI Mawaheb	0.00		423.30		615.07		-191.77		350.18		379.94		-29.76		221.53	
0085 GERBAULT Marc	0.00		786.84		786.84		0.00		599.53		722.02		-122.49		122.49	
0034 GRIMM Alexandra	451.97		369.12		685.45		135.64		304.67		331.46		-26.79		108.85	
0035 GUILLET Cyril		111.75	332.88		221.13		0.00		272.45		299.16		-26.71		26.71	
0036 GUIROUS Idris	0.00		373.98		67.94		306.04		309.85		335.88		-26.03		280.01	
0077 ISNARD Florian	0.00		1113.94		1113.94		0.00		885.33		1014.98		-129.65		129.65	
0037 JACQUET Sébastien	0.00		761.68		761.68		0.00		579.73		699.50		-119.77		119.77	
0038 KUBRYK Stéphane		210.37	603.98		393.61		0.00		442.68		558.44		-115.76		115.76	
0039 LAFITTE Christiane		221.96	628.16		627.93		-221.73		463.21		579.98		-116.77		338.50	
0072 LALIQUE Julie		252.84	695.92		695.66		-252.58		519.30		640.74		-121.44		374.02	
0040 LE STRAT Marie-Hélène	0.00		356.52		356.52		0.00		293.35		320.18		-26.83		26.83	
0093 LEGRAND Lorène		2.74	381.70		378.96		0.00		313.15		342.72		-29.57		29.57	
0083 LEPELTIER Anthony	162.02		538.22		700.24		0.00		385.11		499.68		-114.57		114.57	
0041 LOMBARDIN Didier		50.47	813.02		762.55		0.00		624.28		745.58		-121.30		121.30	
0042 MADINIER Jean-Baptiste		40.27	323.64		165.65		117.72		264.57		290.80		-26.23		91.49	
0088 MAGNARD Valérie		87.60	775.46		687.86		0.00		637.98		696.20		-58.22		58.22	
0043 MARDAGA Sébastien		151.44	336.24		184.80		0.00		275.89		302.08		-26.19		26.19	
0082 MAUDET Marie		45.60	402.00		356.40		0.00		330.61		360.84		-30.23		30.23	
0044 MAYO GARRIDO Marjory	0.00		414.58		414.58		0.00		341.93		372.10		-30.17		30.17	
0045 MEJEAN Morgan	1066.93		681.02		1521.29		226.66		468.39		584.40		-116.01		110.65	
0046 MELE Stéphane	126.46		365.26		491.72		0.00		298.75		328.04		-29.29		29.29	
0080 MEYNADIER Estéban	0.00		624.28		624.28		0.00		460.14		576.54		-116.40		116.40	
0047 MIRABEL Nicolas	0.00		554.66		554.66		0.00		399.50		514.36		-114.86		114.86	
0048 MONNIER Christian		141.78	316.42		174.64		0.00		258.06		284.46		-26.40		26.40	
0049 MORENTE Jean-Marc	142.44		409.22		365.48		186.18		337.12		367.18		-30.06		156.12	
0097 MUHLENTHALER Dominique	0.00		515.22		749.40		-234.18		426.81		462.24		-35.43		269.61	
0050 NADALINI Philippe			307.22		413.37		0.00		250.17		276.12		-25.95		25.95	
0051 NADEAU/CARVAL olivier & Mélissa		31.76	290.76		259.00		0.00		235.78		261.42		-25.64		25.64	
0052 PADELLEC Yann		166.88	369.62		369.43		-166.69		304.30		331.96		-27.66		194.35	
0081 PASQUET Stéphane		29.97	644.60		614.63		0.00		477.60		594.68		-117.08		117.08	
0053 PERRIARD/LORES Guillaume & Doriane	30.46		377.84		408.31		-0.01		312.93		339.30		-26.37		26.37	
0054 PIHEN Serge		220.03	624.30		624.07		-219.80		460.14		576.56		-116.42		336.22	
0055 POIRIER Elodie	0.00		290.76		290.76		0.00		235.78		261.42		-25.64		25.64	
0056 PRADES Albert	129.37		373.98		366.12		137.23		309.85		335.88		-26.03		111.20	

SGIT GESTION
SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranne CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.40.69.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 4 -
13:26:45
JAY

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme AYMÉ 04.42.25.88.46

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/09/2023

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	Créditeur													Débit	Créditeur
0057 QUINTIN Jean-Philippe		176.52	390.40		213.88		0.00		321.40		350.56		-29.16			29.16
0058 RENAUD née FOUILLARD France		21.77	578.84		557.07		0.00		420.03		535.92		-115.89			115.89
0059 RIBOT Henri	196.85		636.90		833.75		0.00		471.46		587.84		-116.38			116.38
0091 ROSSI Gaëlle		393.74	1003.22		292.39		317.09		792.99		916.08		-123.09		194.00	
0060 ROQUETTE Eric	0.00		369.12		369.12		0.00		304.67		331.46		-26.79			26.79
0061 ROUSSEAU Eddy		178.46	392.78		392.59		-178.27		322.73		352.50		-29.77			208.04
0062 SAINTE MARIE-RABAH Agnès	220.53		360.40		391.53		189.40		296.42		323.62		-27.20		162.20	
0063 SANTIN Joseph	0.00		382.20		554.68		-172.48		315.63		343.22		-27.59			200.07
0064 SARIYAR/DELAIGUE Ibrahim & Sabrina		320.81	307.22		393.72		-407.31		250.17		276.12		-25.95			433.26
0092 SEBERT Yvon	0.00		774.26		774.26		0.00		588.20		710.76		-122.56			122.56
0076 SEMPERE/CHEDOT Olivier/Nicolas		138.79	578.82		638.61		-198.58		422.88		535.90		-113.02			311.60
0084 SIESTU Jean-Pierre		283.71	761.66		477.95		0.00		576.88		699.48		-122.60			122.60
0066 SICRE Romain		159.15	352.66		264.15		-70.64		290.28		316.76		-26.48			97.12
0074 SIMONNEAU Pascal		277.94	749.12		471.18		0.00		565.55		688.24		-122.69			122.69
0098 SOLANA Christian			710.22		955.89		0.00		580.04		637.96		-57.92			57.92
0086 SOLER THIERRY	245.67		356.52		356.36		-160.92		293.35		320.18		-26.83			187.75
0067 TISON Rodolphe		161.08	417.94		417.74		-189.84		345.37		375.02		-29.65			219.49
0068 TOURAT Vincent		190.04	385.06		515.92		-174.41		316.59		345.64		-29.05			203.46
0071 TRANCHARD Sébastien		43.55	730.78		652.68		-1.49		555.17		672.10		-116.93			118.42
0069 TUIN/LAURETTA Fabrice & Mirella		79.59	761.68		717.35		0.00		579.73		699.50		-119.77			119.77
0070 WIERUSZIEWSKI Philippe		44.33														
		166.88	369.12		368.93		-166.69		304.67		331.46		-26.79			193.48
	5140.14	6566.45	48358.23		49344.49		-2412.57		37932.82		43791.68		-5858.86		2645.84	10917.27

SGIT GESTION
SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranee CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.40.69.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 5 -
13:26:45
JAY

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme A YME 04.42.25.88.46

A N N E X E 2

Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023
Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2024 au 30/09/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		N - 1	N	N	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		
		Ex-Précédent approuvé	Ex-Clos Budget voté	Ex-Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter					Ex-Précédent approuvé	Ex-Clos Budget voté	Ex-Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
61 Services extérieurs		12053.83	15968.00	11765.13	15950.00	13095.00			701 Provisions sur opérations courantes		41600.82		43791.68		
614 Contrats de maintenance		2661.37	4700.00	7408.78	5200.00	5200.00			713 Indemnités d'assurances		0.00	0.00	3555.90	0.00	0.00
615 Entretien et petites réparations									716 Produits financiers		3.82	0.00	163.76	0.00	0.00
616 Primes d'assurances		3887.24	4063.00	4315.00	4323.00	4324.00									
62 Frais d'administration et honoraires		17296.50	16000.00	15999.96	16000.00	16655.00									
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété															
6211 Rémunération du syndic		1053.55	1200.00	1357.80	1100.00	1415.00									
623 Rémunérations de tiers intervenants		615.65	460.00	638.66	770.00	785.00									
624 Frais du conseil syndical		0.00	300.00	83.58	300.00	300.00									
63 Impôts et taxes		0.00	1000.00	0.00	0.00	0.00									
633 Taxe foncière															
66 Charges financières Emprunts Agios Autres															
662 Autres charges financières et agios		103.68	100.00	84.00	110.00	111.00									
Sous-total		37671.82	43791.00	41652.91	43753.00	41885.00			Sous-total		41604.64	0.00	47511.34	0.00	0.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires		3957.82		5838.43					Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires						
Total I		41604.64	43791.00	47511.34	43753.00	41885.00			Total I		41604.64		47511.34	0.00	0.00

SGMT GESTION 655 Rue René Descartes Parc de la duranme CS 80412 15091 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
 Capital de : 304998.03 Euros SIRET : 3318134516010175 APE:6831Z RC:RCS Aix 331 813 451 Cartes@sgmtgestion.fr CPE 1310201 5000002929 Dénomination: SOCIÉTÉ PAR ACTIONS EN COURSE
 CMA RSEILLE PROVENCE Garantie de : 15 000 000 Eur. Déliv. par: Commissaire Européenne de Garanties et Caution

SGIT GESTION
SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranee CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.40.69.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 7 -
13:26:45
JAY

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme A YME 04.42.25.88.46

A N N E X E 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2022 au 30/09/2023
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2024 au 30/09/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget					
06 CHARGES PARKING Net	Bx. Prédéclart approuvé		Bx. Clus Réalisé à approuver		Budget Prévisionnel en cours voté		Budget Prévisionnel à voter	
	4443.52		7066.00		3377.46		5067.00	
	37668.00		43791.00		37933.25		41885.00	
TOTAL CHARGES NETTES	37668.00		43791.00		37933.25		41885.00	
Provisions copropriétaires	41600.82		43791.68					
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	-3932.82		-5858.43					

SGIT GESTION
SAS
655 Rue René Descartes Parc de la duranne CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Tel.: 04.42.40.69.70 Fax:

Gestionnaire : M LUGON Comptable : Mme A YME 04.42.25.88.46

A N N E X E 5

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX (3220)
27 Bd Maréchal Juin
13004 MARSEILLE

(* SANS OBJET ***)**
(* SANS OBJET ***)**

AIX EN PROVENCE, le 04 Mars 2024

- 9 -
13:26:45
JAY

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic	Nom : SGIT GESTION Dénomination sociale : SAS SGIT GESTION Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de AIX EN PROVENCE N° d'identification : B331813451 Titulaire de la carte professionnelle Syndic n° CPI13102015000002929 délivrée le 26/10/2021 par CCI MARSEILLE PROVENCE Adresse : 655 rue René Descartes Parc de la Duranne CS 80412 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : 29 Boulevard du Maréchal Juin - 13004 MARSEILLE N° d'immatriculation : AD2-643-223 Nombre de lots de la copropriété : 133 • Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 99 • Autres lots : 34
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 1 AN
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : • le lundi de 8H00 à 12H30 et de 14H00 à 18H30 • le mardi de 8h00 à 12H30 et de 14H00 à 18h30 • le mercredi de 8h00 à 12H30 et de 14H00 à 18h30 • le jeudi de 8h00 à 12H30 et de 14H00 à 18h30 • le vendredi de 8h00 à 12H30 et de 14H00 à 17h30 • le samedi de NEANT à NEANT et de NEANT à NEANT

Ce courrier a été assemblé, signé et expédié par NEWCO ATHOME pour le compte de SGIT GESTION

Horaires de disponibilité

Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :

☒ Accueil physique

- le lundi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30
- le samedi de NEANT à NEANT et de NEANT à NEANT

☒ Accueil téléphonique

- le lundi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00
- le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30
- le samedi de NEANT à NEANT et de NEANT à NEANT

2. FORFAIT

Le forfait 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 no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

13 600,00 € HT, soit 16 320,00 € TTC

Il n'est pas prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois.

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 2H Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : ☒ Oui ☐ Non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : ☐ Oui ☒ Non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 4 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 08 heures à 20 heures.

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	☒ Oui La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de 4 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10h00 heures à 18h00 heures.	☐ Non
Réunions avec le conseil syndical	☒ Oui L'organisation de 2 sur demande réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 16 heures.	☐ Non

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : **85 € / heure HT**, soit **102 € / heure TTC**.

3. PRESTATIONS PARTICULIÈRES NON COMPRISSES DANS LE FORFAIT

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- ☐ au temps passé : coût horaire unique **85 € / heure HT**, soit **102 € / heure TTC**
- ☐ au tarif forfaitaire total proposé

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 4 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heure(s) à 18 heure(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 0 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	☐	☒ Forfait de 20 € TTC / lots principaux avec forfait minimum de 500,00 € € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 4 heure(s).	☐	☒ Forfait de 150 € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☐	☒ Forfait de 150 € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☐	☒ Forfait 100 € TTC
Prise de mesures conservatoires	☐	☒ offert € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	☐	☒ Forfait 100 € TTC
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 € TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à **sans majoration** % du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	☐	☒ 24 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	☐	☒ A la vacation selon le tarif suivant : 85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure toutes taxes comprises € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☐	☒ A la vacation selon le tarif suivant : 85 €/ heure hors taxes, soit 102 €/ heure toutes taxes comprises € TTC

4. TARIFICATION PRATiquÉE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ

- Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 24 € TTC

Relance après mise en demeure : 48 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté : 380 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : 50 € TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations**

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : Forfait 20€ TTC / Lots principaux avec forfait minimum de 500 € TTC

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret no 67-223 du 17 mars 1967)



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 soussignées 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, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **02/04/2024**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit leauprès de
et

2. LE SYNDIC

D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **02/04/2024**

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 00175 représentée par son **Président Monsieur Antoine KIEFFER** et par délégation **Monsieur LUGON Matthieu**, dont le siège social est situé **Parc de La Duranne, 655 rue René Descartes – CS 80412 – 13591 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 55 Avenue Pierre MENDES-France – 75013 PARIS, pour un montant de 11 200 000 € Garanti en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie **ALLIANZ**, sous le n° 62544618.

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 AN** (1).

Il prendra effet le **01/04/2024** et prendra fin au plus tard le **31/03/2025**.

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

3. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

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

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

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. NOUVELLE 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 désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

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

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

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

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (3)

6-1 En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

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

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

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

6-2 La transmission des pièces au conseil syndical.

En application du 7^{ème} alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

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

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

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 8h à 18h30 ;
 Le mardi de 8h à 18h30 ;
 Le mercredi de 8h à 18h30 ;
 Le jeudi de 8h à 18h30 ;
 Le vendredi de 8h à 17h30 ;

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 9h à 12h30 et de 14h à 17h00 ;
 Le mardi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h00 ;
 Le mercredi 9h à 12h30 et de 14h à 17h00 ;
 Le jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h00 ;
 Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h30.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend **toutes les prestations fournies** par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 6 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 rédaction d'un rapport/~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de maximum de **4 heures** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **08 heures à 20 heures**, par :

- le syndic

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

- **l'organisation de 2 réunions avec le conseil syndical** d'une durée de **2 heures** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **08 heures à 20 heures**

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

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

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (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 13 600 ,00 € hors taxes, soit, **16 320,00 € toutes taxes comprises**.

Cette rémunération est payable :

- **d'avance**

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 0 € TTC (que les parties conviennent de fixer dès à présent)

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, à l'exception de celles citée au point 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul 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 20 € TTC / lots principaux avec forfait minimum de 500,00 €
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 150 € TTC
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un	Forfait de 150 € TTC

rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du Président du conseil syndical/hors la présence du Président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles) par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	
--	--

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.

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 100 € TTC
La prise de mesures conservatoires	Offert
L'assistance aux mesures d'expertise	Forfait 100 € TTC
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 (rayer la mention inutile):

- 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 1965).

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

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

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

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés

au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	20€ HT 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 (changement de syndic)	Offert dans la limite d'un exercice
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	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées

Paraphes

9

la loi du 10 juillet 1965	
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 PRATiquÉE EXPRIMEE EN HT et TTC	
8.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	(art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965) Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	20 € HT	24€ TTC
	Relance après mise en demeure ;	40€ HT	48€ TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Offert	
	Frais de constitution d'hypothèque ;	200€ HT	240€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	200€ HT	240€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	200€ HT	240€ TTC
	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).	300€ HT 85€ HT/h	360€ TTC 102€ TTC/h
8.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ;	316,67€ HT	380€ TTC

	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	41.66€ HT par mutation	50€ TTC
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 ;	20€ HT	24€ TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	20€ HT	24€ TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	20€ HT	24€ TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	20€ HT	24€ TTC
8.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée Générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droit ou obligations (art 17-1AA de la loi du 10 juillet 1965)		Forfait 20 € TTC / lots principaux avec forfait minimum de 500 € 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 PARC DE LA DURANNE 655 RUE RENE DESCARTES CS 80412 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

Pour le syndicat PARC DE LA DURANNE 655 RUE RENE DESCARTES CS 80412 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat Le syndic LUGON Matthieu

(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 parties communes.

II. - Conseil syndical	II-5 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6 Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7 Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8 Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	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 des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque
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.	
	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 copropriété et à l'état descriptif de division :	4 Etablissement ou modification du 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 ;

Paraphes

20

	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. 19 Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Dématérialisation des notifications en copropriété

Je soussigné (Nom, prénom ou raison sociale du copropriétaire)

.....

Demeurant (Adresse postale complète)

.....

Représenté par (le cas échéant) (Nom, prénom ou raison sociale du représentant)

Numéro de téléphone portable

Copropriétaire dans l'immeuble en copropriété

Accepte expressément que les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure qui doivent m'être expédiées dans le cadre des dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié, le soient sous forme électronique conformément aux dispositions du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015 et 2018-347 du 9 mai 2018.

L'adresse de messagerie électronique à laquelle devront me parvenir les notifications est la suivante :

.....@.....

Je confirme cette adresse de messagerie une seconde fois :

.....@.....

En cas de mandataire, le copropriétaire devra communiquer l'adresse électronique du mandataire.

Je reconnais que l'accès à la boîte aux lettres correspondant à cette adresse électronique et sa consultation sont sous mon entière et pleine responsabilité. En cas de changement d'adresse électronique, je m'engage à informer le syndic par lettre recommandée et/ou à le faire sur mon compte extranet ouvert par le syndic.

Je renonce expressément à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception version papier et accepte cette seule notification dématérialisée dans les formes du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015 2018-347 du 9 mai 2018 par lettre recommandée électronique.

J'ai connaissance de ma faculté de résiliation pour revenir à une diffusion papier. Il me suffira de notifier au syndic cette résiliation par lettre recommandée avec AR version papier ou par lettre recommandée électronique. Cette résiliation prendra effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic.

Bon pour accord,

Date de mon accord :

Nom, prénom, raison sociale :

Signature :