



une belle vie immobilière

VENDRE ACHETER LOUER GÉRER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE LE PARC CEZANNE



**VOTRE AGENCE NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
CS 70880
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1**

TÉLÉPHONE : 04.42.26.41.05

VOS INTERLOCUTEURS DÉDIÉS

Gestionnaire :
M. CARMILLE Xavier
XCARMILLE@nexity.fr
0442264105

Assistant(e) :
Mlle LADAM Lucile
LLADAM@nexity.fr

Comptable
Mlle MARTINEZ Sophie
martinezs@nexity.fr
04.42.99.23.12



www.nexity.fr

NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
CS 70880
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Téléphone : 04.42.26.41.05

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
LE PARC CEZANNE
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
13100 AIX EN PROVENCE

AIX EN PROVENCE CEDEX 1, 13/01/2017

CONVOCAION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui se tiendra :

Le jeudi 9 février 2017 à 18h00
HOTEL ESCALE OCEANIA
12 AVENUE DE LA CIBLE
13100 AIX EN PROVENCE

Si vous ne pouvez être présent à cette réunion, nous vous demandons de bien vouloir vous faire représenter à l'aide du pouvoir joint.

Nous vous rappelons que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. **Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote** sauf si le total des voix dont il dispose (les siennes et celles de ses mandants) n'excède pas 5% des voix du Syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire (1).

Nous vous précisons que, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967, **l'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour**. Elle peut, en outre examiner, sans effet décisoire, toute question non inscrite à l'ordre du jour.

Comptant sur votre présence,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

NEXITY AIX MIRABEAU
M. CARMILLE Xavier

Modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges :

Les pièces justificatives des charges de la copropriété sont mises à la disposition des copropriétaires par le syndic dans ses bureaux, Nexity Aix Mirabeau 10 COURS MIRABEAU CS 70880 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1.

Elles seront consultables, sur rendez-vous uniquement, le :

- Vendredi 27 janvier 2017 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

(1) Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance.	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs.	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance.	Page 4
Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016.	Page 4
Résolution n°5 Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2016.	Page 4
Résolution n°6 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 230.000,00 €.	Page 4
Résolution n°7 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 pour un montant de 230.000,00 €.	Page 5
Résolution n°8 Désignation du syndic et approbation du contrat de mandat (candidatures multiples). Proposition 1 : NEXITY LAMY Proposition 2 : CG IMMOBILIER	Page 5
Point d'information n°9 Rapport d'activité du Conseil Syndical.	Page 6
Résolution n°10 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.	Page 6
Résolution n°11 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 6
Résolution n°12 Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical. Article 21 du Décret du 17 mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965).	Page 6
Résolution n°13 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 7
Résolution n°14 Opération de rénovation de l'éclairage extérieur.	Page 7
Résolution n°15 Opération de rénovation de l'éclairage extérieur : honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).	Page 7

Résolution n°16

Utilisation du fonds travaux pour le financement d'une partie des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur.

Page 7**Résolution n°17**

Financement de travaux : autorisation pour souscrire un prêt délivré par le Crédit Foncier (COPRO 100).

Page 8**Résolution n°18**

Révision du règlement de copropriété.

Page 8**Résolution n°19**

Aménagement du local Hermitage.

Page 9**Résolution n°20**

Demande de M. et Mme MACOUIN, copropriétaires : autorisation de changement des volets de leur appartement.

Page 9**Point d'information n°21**

Vie de l'immeuble.

Page 9

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M

Vote sur la candidature de M

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :

- M

Résolution N° 2 : Désignation des Scrutateurs.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M.....
- M.....

Vote sur la candidature de M

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M,
- M,

En qualité de Scrutateurs.

Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale désigne M. CARMILLE Xavier, représentant la société NEXITY, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 228.211,04 € pour les opérations courantes.

Résolution N° 5 : Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2016.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2016.

Résolution N° 6 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 230.000,00 €.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 03/02/2016, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/10/2016 au 30/09/2017 a été adopté pour un montant de 242.200,00 €.

L'Assemblée Générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son

montant à 230.000,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Résolution N° 7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 pour un montant de 230.000,00 €.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 230.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résolution N° 8 : Désignation du syndic et approbation du contrat de mandat (candidatures multiples).

Proposition 1 : NEXITY LAMY

Proposition 2 : CG IMMOBILIER

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Après avoir pris connaissance des deux projets de contrat de syndic mis au point par le Conseil Syndical, conformément au contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), et au terme d'une procédure de mise en concurrence dans les conditions explicitées dans le rapport d'activité joint à la convocation de la présente assemblée, et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide (alternative) :

• à nouveau en qualité de syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 10/02/2017 et prendra fin le 09/02/2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 14 062,50 € HT, soit 16 875,00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/10/2016 au 30/09/2017.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période. Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

• désigne en qualité de syndic, la société CG IMMOBILIER S.A.S représentée par son Président, M. GAMARRA Lionel, sise 11 cours Gambetta - Immeuble le Gambetta - 13182 CEDEX 5, titulaire de la carte professionnelle CPI 1310 2016 000 011 314 délivrée par la CCI Marseille-Provence, adhérente à la caisse de garantie C.E.G.C

sise 16 rue Hoche - La Défense.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 10/02/2017 et prendra fin le 09/02/2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 12.500,00 € HT, soit 15.000,00 € TTC.

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve le contrat de syndic fixant la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic tel que définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance, M..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Point d'information N° 9 : Rapport d'activité du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation relatant l'activité du Conseil Syndical pendant l'exercice clos, et après avoir entendu le rapport de M. CARRON, Président du Conseil Syndical, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Résolution N° 10 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

M. CARRON
Mme D'ONORIO DI MEO
M. FUREDI Louis
M. POSS Jean-Louis
Mme WOLKOWITSCH

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M
- M

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M
- M

en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/09/2017.

Résolution N° 11 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 2.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Résolution N° 12 : Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical. Article 21 du Décret du 17 mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'Article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion

courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de 3.100.00 € HT.

Le Conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Résolution N° 13 : Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 2.000,00 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Résolution N° 14 : Opération de rénovation de l'éclairage extérieur.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Après avoir pris connaissance de la note de présentation de l'opération de rénovation du réseau d'éclairage extérieur et du rapport d'analyse des offres établi à l'issue du processus de consultation des entreprises joints à la convocation de l'Assemblée Générale, et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide :

- d'attribuer le marché de travaux à l'entreprise AMPERIS-EPM pour un montant de 91 935,75 € TTC, selon les modalités définies dans l'acte d'engagement et le cahier des clauses administratives particulières joints à la convocation de l'Assemblée Générale et parties constitutives du marché de travaux.

- de confier la mission de maîtrise d'oeuvre au cabinet Lumière et Couleur dans le cadre du contrat validé par l'Assemblée Générale du 11/03/2015, pour un taux d'honoraires égal à 2% du montant hors taxes du marché de travaux.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GENERALES.

Démarrage des travaux prévu en mai-juin 2017.

Le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Résolution N° 15 : Opération de rénovation de l'éclairage extérieur : honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, figurant à l'article 7.4.5.4 dudit contrat.

L'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic au titre des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°15, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération.

Résolution N° 16 : Utilisation du fonds travaux pour le financement d'une partie des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi 2014-336 du 24/03/2014, les

copropriétaires ont le droit d'affecter les sommes versées au titre du fonds travaux pour le financement d'une partie des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur.

Les sommes affectées par cette décision sont celles versées sur le fonds travaux à la date de la tenue de l'Assemblée Générale, soit 3.027,50 € (montant appelé lors de l'appel de fonds du 01/01/2017).

Résolution N° 17 : Financement de travaux : autorisation pour souscrire un prêt délivré par le Crédit Foncier (COPRO 100).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale confère au syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses.
Cette notification (LRAR) doit intervenir après le vote de l'assemblée générale dans le délai de deux mois maximum à compter de :
 - . la notification du procès-verbal pour les copropriétaires opposants ou défaillants
 - . la tenue de l'assemblée générale pour les autres copropriétaires,
- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
- accepter l'offre de prêt valant contrat dont le projet est joint à la convocation,
- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,
- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société Comptoir Financier de Garantie afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

L'Assemblée Générale prend acte que pour la mise en place et le suivi de ce financement, le syndic percevra des honoraires facturés au temps passé selon le coût de la vacation horaire dont le montant est fixé au contrat de mandat de syndic.

Résolution N° 18 : Révision du règlement de copropriété.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Après avoir pris connaissance des éléments d'information développés dans le rapport d'activité du conseil syndical joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide de faire procéder à la révision du règlement de copropriété.

Un projet sera présenté à la prochaine assemblée générale ordinaire qui pourra alors décider son enregistrement et sa publication légales.

Cette mission est confiée au syndic au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération dans les conditions définies à l'article 7.4.3 du contrat de syndic.

Le montant prévisionnel des honoraires négociés dans le cadre de la mise au point du contrat de syndic s'établit à :

- € TTC pour les prestations réalisées par le syndic lui-même ;
- € TTC pour les prestations réalisées par l'avocat dont le syndic se sera attaché les services.

Il est précisé que le coût sera réparti selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GENERALES.

Le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Résolution N° 19 : Aménagement du local Hermitage.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Un petit local de 7,6 m² existe dans les sous-sols du bâtiment Hermitage. Il dispose d'une porte ouvrant directement sur l'extérieur. Il fut construit à l'origine pour abriter les équipements de distribution du réseau téléphonique. À l'époque où la résidence employait une personne d'entretien, il a servi de sanitaires et de local de stockage des produits et petits matériels d'entretien.

Ce local équipé de sanitaires (WC et lavabo en mauvais état), est aujourd'hui mis à disposition des entreprises prestataires lorsque leurs interventions sont susceptibles de durer. Outre sa fonction de sanitaires, ce local, une fois

aménagé, pourra servir de local d'archivage pour y rassembler tous les documents utiles à la bonne gestion de la copropriété et à l'activité du Conseil Syndical.

Le programme de l'aménagement consistera en la création d'un cloisonnement pour isoler le coin toilette, au changement de la robinetterie et de la plomberie du lavabo et de la cuvette WC (chasse d'eau), en la mise en peinture, et à l'installation d'un petit mobilier pour archivage et consultation de documents.

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de procéder à cet aménagement et confie le mandat au Conseil Syndical de le mener à bien dans la limite d'un budget maximum de 4 000 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GENERALES.

Le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Résolution N° 20 : Demande de M. et Mme MACOUIN, copropriétaires : autorisation de changement des volets de leur appartement.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Selon le courrier de M. et Mme MACOUIN joint à la convocation et après avoir entendu les explications fournies en séance, l'Assemblée Générale prend bonne note de leur demande et décide d'autoriser les travaux dans les conditions suivantes :

Point d'information N° 21 : Vie de l'immeuble.

**DÉFINITION DES MAJORITÉS REQUISES PAR LES ARTICLES 24, 25 ET 26 DE LA LOI N°65.557 DÛ 10
JUILLET 1965**

- Article 24 (Art. 24) : Majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés.
- Article 25 (Art. 25) : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Article 25-1 (Art. 25.1) : A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote immédiatement. Si le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
- Article 26 (Art. 26) : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix de l'ensemble.



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

I – SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	01/10/2014- 30/09/2015	01/10/2015- 30/09/2016	01/10/2014- 30/09/2015	01/10/2015- 30/09/2016
512 SDC LE PARC CEZANNE	105 904,08€DB	54 044,85€DB	2 322,10€DB 1 299,87€DB 69 228,55€CR	1 299,87€DB 5 512,22€CR
Total I	105 904,08€DB	54 044,85€DB	65 606,58€CR	4 212,35€CR

102 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE
102 PASSAGE CAMERA ET CURAGE RESEAU EP
120 Soldes en attente sur travaux et opérations exceptionnelles

II – CREANCES NETTES DE DEPRECIATIONS

	01/10/2014- 30/09/2015	01/10/2015- 30/09/2016	01/10/2014- 30/09/2015	01/10/2015- 30/09/2016
401 DALKIA	4 562,26€DB			284,00€CR
408 Fournisseurs - Factures non parvenues	1 752,52€DB		214,50€CR	842,33€CR
431 URSSAF	0,11€DB	0,11€DB	3 622,13€CR	204,78€CR
442 Taxe sur salaires	357,00€DB	357,00€DB		5 212,30€CR
45011000 Centralisateur Copropriétaires - budget prévisionnel (comptabilité auxiliaire)	1 476,34€DB	6 097,40€DB	2 468,72€CR	
45021000 Centralisateur Copropriétaires - travaux et opérations exceptionnelles (comptabilité auxiliaire)	6 418,39€DB	1 392,96€DB		820,00€CR
471 Régularisation charges courantes		0,51€DB		1 730,30€CR
486 Charges constatées ou payées d'avance	2 598,75€DB	2 619,54€DB		37,06€CR
671 ABBATAGE PIN PENICHE NUMERO 21	576,00€DB			1 934,40€CR
671 EMONDAGE DES PINS	12 978,00€DB			2 490,00€CR
671 PASSAGE CAMERA ET CURAGE RESEAU EP	1 605,00€DB		2 582,22€CR	5 345,92€CR
671 REMISE EN ETAT DESCENTE D'ACCES AUX GARAGES	1 180,96€DB		39,00€CR	20,30€CR
702 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE	5 177,90€DB		160,00€CR	39,00€CR
			9 420,76€CR	3 210,90€CR
			5 246,20€CR	10 759,55€CR
			0,79€CR	4 303,09€CR
			58,00€CR	0,79€CR
			5 328,23€CR	58,00€CR
			27,38€CR	19 304,18€CR
				279,77€CR

DETTES

401 AAM
401 ENB
401 ENGIE COFELY
401 ERDE
401 ESPACES VERTS SERVICES (EURL - FR5648046665500010)
401 EXPRESS CLES
401 FERRER Christian
401 HONORAIRES SYNDIC
401 JARDINS SESTIAN
401 JC FERRATO
401 NEJ*
401 POSS
401 SIP AIX-EN-PROVENCE NORD
401 SMA ASSAINISSEMENT
401 TELE SEXTIUS
401 VILLE D'AIX EN PROVENCE
401 VR ENERGIE
408 Fournisseurs - Factures non parvenues
432 ASSEDIIC
432 Prévoyance
45011000 Centralisateur Copropriétaires - budget prévisionnel (comptabilité auxiliaire)
45021000 Centralisateur Copropriétaires - travaux et opérations exceptionnelles (comptabilité auxiliaire)



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

				471 Comptes en attente d'imputation 471 Régularisation charges courantes 671 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE 702 ABBATAGE PIN PENICHE NUMERO 21 702 EMONDAGE DES PINS 702 PASSAGE CAMERA ET CURAGE RESEAU EP 702 REMISE EN ETAT DESCENTE D'ACCES AUX GARAGES 702 Travaux décidés par l'AG - Divers - MS : 28327 - Cpt 70200011			124,14€CR 23 525,66€CR 5 177,90€CR 576,00€CR 14 500,00€CR 2 364,87€CR 1 000,00€CR 2 544,23€CR	119,25€CR
Total II	38 683,23€DB	10 467,52€DB	Total II			78 980,73€CR	56 995,92€CR	
Total général (I + II)	144 587,31€DB	64 512,37€DB	Total général (I + II)			144 587,31€CR	61 208,27€CR	

RECAPITULATIF PAR CLASSE DE COMPTE

	01/10/2014- 30/09/2015	01/10/2015- 30/09/2016
Classe 1		
Classe 4	65 606,58€CR	4 212,35€CR
Classe 5	35 652,36€CR	46 528,40€CR
Classe 671	105 904,08€DB	54 044,85€DB
Classe 702	11 162,06€DB	
	15 807,20€CR	
Total récapitulatif	0,00€	3 304,10€DB



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162558001	Monsieur ARBOD JEAN	8,41	
450111162558002	Monsieur ARBOD JEAN	7,14	
450111162599001	Monsieur et Madame AUBERT JEAN PAUL		122,06
450111162559001	Monsieur et Madame AVEROUS		910,04
450111162559002	Monsieur et Madame AVEROUS		26,59
450111162560001	Monsieur et Madame BALDY ROGER		1,44
450111162560002	Monsieur et Madame BALDY ROGER	2,93	
450111450303001	Monsieur et Madame BARRAU VINCENT	439,01	
450111679149001	Monsieur et Madame BAYLE Robert		283,22
450111169245001	Madame BERTHON COLETTE		300,51
450112554729001	Monsieur BIANCHI FREDERIC		85,61
450111162593001	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	291,43	
450111162593002	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	53,33	
450111162593003	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS		0,20
450112100880001	Madame BREARD ANNE	52,27	
450111162597001	Monsieur BRUNET THIBAUT		280,85
450111168144001	Madame BUNZL Annie		297,30
450111162604001	Monsieur et Madame BURDETT MARTIN		209,20
450111162590002	Madame CAPION GRISONI CHRISTINE	809,27	
450111162611001	Madame CAROZZI HUGUETTE		592,90
450111162563001	Monsieur et Madame CARRON	12,64	
450111162563002	Monsieur et Madame CARRON		2,36
450111169228001	Madame CENAZANDOTTI Catherine		148,61
450111169228002	Madame CENAZANDOTTI Catherine		4,84
450111169228003	Madame CENAZANDOTTI Catherine		0,20
450112008814001	Monsieur et Madame CHAPTAL FREDERIC		161,28
450111525793001	Monsieur et Madame CHICARD MAURICE		130,26
450111618295002	Monsieur et Madame CLOUET PAUL		272,14
450111169237001	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		216,35
450111169237002	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		2,36
450111169237003	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		0,20
450112521375001	Monsieur DALL AGNOL JEAN FRANCOIS	570,45	
450112702542001	Madame DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE		175,40
450111162568001	Monsieur et Madame DERRIENNIC		817,04
450111162568002	Monsieur et Madame DERRIENNIC		30,33
450111162568003	Monsieur et Madame DERRIENNIC	22,13	
450111551733001	Madame DESHORMIERE HELENE		1 353,82
450111169225001	Monsieur et Madame DEVESA		221,95
450111169225002	Monsieur et Madame DEVESA	3,66	
450111169225003	Monsieur et Madame DEVESA		0,20
450111169226001	Monsieur et Madame DION PHILIPPE		57,16



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111169226002	Monsieur et Madame DION PHILIPPE		2,36
450111162564001	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO		137,24
450111162564002	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO	2,93	
450111162571001	Monsieur et Madame FIESCHI		1 287,79
450112261575001	Monsieur et Madame FUREDI LOUIS		711,61
450111168154001	Monsieur et Madame GENTHON	121,76	
450111168154002	Monsieur et Madame GENTHON	7,14	
450111162581001	Monsieur et Madame GERBER RENE		206,81
450111162581002	Monsieur et Madame GERBER RENE	2,93	
450111162591001	Monsieur et Madame GROS PIERRE	54,85	
450111162591002	Monsieur et Madame GROS PIERRE	2,93	
450111162601001	Monsieur et Madame GUEDJ PIERRE	2,03	
450111162573001	Monsieur et Madame HERENGUEL		72,50
450111162573002	Monsieur et Madame HERENGUEL		2,36
450111162573003	Monsieur et Madame HERENGUEL		0,20
450111162575001	Monsieur LALET André		749,27
450111162575002	Monsieur LALET André		26,59
450111560672001	Madame LAMY-BLANCHET MARYLENE		131,35
450111168152001	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	208,94	
450111168152002	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	2,93	
450111169244001	Monsieur et Madame LECRIVAIN STEPHANE		267,59
450111143078002	Monsieur et Madame LEVREL JOSEPH		1 344,75
450112621911001	Monsieur et Madame MACOUIN DAVID		317,96
450111162612001	Monsieur MAHE DESPORTES FRANCOIS .		343,06
450111162577001	Monsieur et Madame MAILHOS		3,98
450111162577002	Monsieur et Madame MAILHOS	3,66	
450111162578001	Monsieur et Madame MAINA		144,80
450111162578002	Monsieur et Madame MAINA		2,36
450111162595001	Monsieur MANHAVAL ERIC		922,20
450111162595002	Monsieur MANHAVAL ERIC		34,34
450111714434001	Monsieur et Madame MESLE ERIC		917,16
450111162579001	Madame MILLE FRANCOISE		333,90
450111162580001	Monsieur et Madame MIRALLES	138,56	
450111162580002	Monsieur et Madame MIRALLES	53,33	
450111168151001	Monsieur et Madame MONTEIL	88,10	
450111168151002	Monsieur et Madame MONTEIL	2,93	
450111168151003	Monsieur et Madame MONTEIL		0,20
450111162582001	Monsieur et Madame PARIS	632,71	
450111162582002	Monsieur et Madame PARIS	83,69	
450111162583001	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD	193,26	
450111162583002	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD		4,84



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162584001	Madame PEYTAVIN DE GARAM		204,84
450112467082001	Monsieur PILIGIAN FRANCK OU MME CAVAILLES NADINE	117,19	
450111169233001	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS		4,60
450111169233002	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS		170,63
450111169233003	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS	53,33	
450111169236001	Monsieur et Madame RENARD		181,56
450111169236002	Monsieur et Madame RENARD		4,84
450111169236003	Monsieur et Madame RENARD		0,20
450111162602001	Monsieur et Madame RENUCCI MICHEL		307,76
450111456691001	Madame REVEST ANNE		165,69
450111162586001	Monsieur et Madame RICHARD .		437,70
450111162586002	Monsieur et Madame RICHARD .	7,14	
450111162613001	Madame RIGAL ELIANE		456,84
450111162615001	Société RIPARC	197,44	
450111162566001	Madame ROBLIN Marie paule		207,02
450111162566002	Madame ROBLIN Marie paule		4,84
450111162605001	Société ROMAN	199,12	
450111169246001	Société ROMARIN		281,73
450111162592003	Monsieur et Madame ROUFOSSE LIONEL		6,26
450111169234001	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT		465,32
450111169234002	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT	3,66	
450111169234003	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT		0,20
450111169235001	Société SAUMUROISE DE PROVENCE	746,39	
450111169235002	Société SAUMUROISE DE PROVENCE	2,93	
450111162606001	Monsieur et Madame SAUNE HUBERT	4,19	
450111162598001	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN		986,84
450111162598002	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN		30,33
450111162587001	Monsieur et Madame SIBILLE	5,39	
450111162587002	Monsieur et Madame SIBILLE		6,26
450111162587003	Monsieur et Madame SIBILLE		6,26
450111162587004	Monsieur et Madame SIBILLE		4,39
450111162594001	Madame THIBAULT FRANCOISE		172,96
450111162594002	Madame THIBAULT FRANCOISE		6,26
450112116028001	Madame THOM SHEILA		204,21
450111162614001	Madame VERRIN EMMANUELLE		131,59
450111162600001	Monsieur et Madame VINCENT DANIEL	732,92	
450111560643001	Madame VINCENNELLI MICHELE		50,28
450111162588001	Madame WATIN NATHALIE	38,95	
450111162588002	Madame WATIN NATHALIE	53,33	
450111162588003	Madame WATIN NATHALIE		0,20
450111162589001	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand		134,93



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162589002	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	6,74	
450111162589003	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	53,33	
450211162558001	Monsieur ARBOD JEAN	141,39	
450211162558002	Monsieur ARBOD JEAN	11,26	
450211162599001	Monsieur et Madame AUBERT JEAN PAUL	17,61	
450211162559001	Monsieur et Madame AVEROUS	13,00	
450211162559002	Monsieur et Madame AVEROUS	1,04	
450211162560001	Monsieur et Madame BALDY ROGER	13,46	
450211162560002	Monsieur et Madame BALDY ROGER	1,04	
450211450303001	Monsieur et Madame BARRAU VINCENT	14,50	
450211679149001	Monsieur et Madame BAYLE Robert	14,04	
450211169245001	Madame BERTHON COLETTE	17,61	
450212554729001	Monsieur BIANCHI FREDERIC	44,42	
450211162593001	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS		85,94
450211162593002	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	1,04	
450211162593003	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	0,35	
450212100880001	Madame BREARD ANNE	55,71	
450211162597001	Monsieur BRUNET THIBAULT	43,49	
450211168144001	Madame BUNZL Annie	25,86	
450211162604001	Monsieur et Madame BURDETT MARTIN	14,50	
450211162590002	Madame CAPION GRISONI CHRISTINE	17,61	
450211162611001	Madame CAROZZI HUGUETTE	17,96	
450211162563001	Monsieur et Madame CARRON	16,57	
450211162563002	Monsieur et Madame CARRON	1,04	
450211169228001	Madame CENAZANDOTTI Catherine	13,46	
450211169228002	Madame CENAZANDOTTI Catherine	1,04	
450211169228003	Madame CENAZANDOTTI Catherine	0,35	
450212008814001	Monsieur et Madame CHAPTAL FREDERIC	14,04	
450211525793001	Monsieur et Madame CHICARD MAURICE		93,60
450211618295002	Monsieur et Madame CLOUET PAUL	17,61	
450211169237001	Monsieur et Madame COCHET BERNARD	16,57	
450211169237002	Monsieur et Madame COCHET BERNARD	1,04	
450211169237003	Monsieur et Madame COCHET BERNARD	0,35	
450212521375001	Monsieur DALL AGNOL JEAN FRANCOIS	12,77	
450212702542001	Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE	12,77	
450211162568001	Monsieur et Madame DERRIENNIC	13,00	
450211162568002	Monsieur et Madame DERRIENNIC	1,04	
450211162568003	Monsieur et Madame DERRIENNIC	1,04	
450211551733001	Madame DESHORMIERE HELENE	17,61	
450211169225001	Monsieur et Madame DEVESA	16,57	
450211169225002	Monsieur et Madame DEVESA	1,04	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450211169225003	Monsieur et Madame DEVESA	0,35	
450211169226001	Monsieur et Madame DION PHILIPPE	13,00	
450211169226002	Monsieur et Madame DION PHILIPPE	1,04	
450211162564001	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO	13,46	
450211162564002	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO	1,04	
450211162571001	Monsieur et Madame FIESCHI	18,65	
450212261575001	Monsieur et Madame FUREDI LOUIS	14,04	
450211168154001	Monsieur et Madame GENTHON	13,00	
450211168154002	Monsieur et Madame GENTHON	1,04	
450211162581001	Monsieur et Madame GERBER RENE	13,00	
450211162581002	Monsieur et Madame GERBER RENE	1,91	
450211162591001	Monsieur et Madame GROS PIERRE	16,57	
450211162591002	Monsieur et Madame GROS PIERRE	1,04	
450211162601001	Monsieur et Madame GUEDJ PIERRE	25,86	
450211162573001	Monsieur et Madame HERENGUEL	16,57	
450211162573002	Monsieur et Madame HERENGUEL	1,04	
450211162573003	Monsieur et Madame HERENGUEL	0,35	
450211162575001	Monsieur LALET André	13,46	
450211162575002	Monsieur LALET André	1,04	
450211560672001	Madame LAMY-BLANCHET MARYLENE	14,85	
450211168152001	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	11,73	
450211168152002	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	1,04	
450211169244001	Monsieur et Madame LECRIVAIN STEPHANE	14,50	
450211143078002	Monsieur et Madame LEVREL JOSEPH		100,23
450212621911001	Monsieur et Madame MACOUIN DAVID	17,61	
450211162612001	Monsieur MAHE DESPORTES FRANCOIS .	14,04	
450211162577001	Monsieur et Madame MAILHOS	16,57	
450211162577002	Monsieur et Madame MAILHOS	1,04	
450211162578001	Monsieur et Madame MAINA	16,57	
450211162578002	Monsieur et Madame MAINA	1,04	
450211162595001	Monsieur MANHAVAL ERIC	16,57	
450211162595002	Monsieur MANHAVAL ERIC	1,04	
450211714434001	Monsieur et Madame MESLE ERIC	12,08	
450211162579001	Madame MILLE FRANCOISE	17,96	
450211162580001	Monsieur et Madame MIRALLES	13,00	
450211162580002	Monsieur et Madame MIRALLES	1,04	
450211168151001	Monsieur et Madame MONTEIL	13,00	
450211168151002	Monsieur et Madame MONTEIL	1,04	
450211168151003	Monsieur et Madame MONTEIL	0,35	
450211162582001	Monsieur et Madame PARIS	16,57	
450211162582002	Monsieur et Madame PARIS	1,04	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450211162583001	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD	13,46	
450211162583002	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD	1,04	
450211162584001	Madame PEYTAVIN DE GARAM	33,07	
450212467082001	Monsieur PILIGIAN FRANCK OU MME CAVAILLES NADINE	13,81	
450211169233001	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS	0,23	
450211169233002	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS	12,77	
450211169233003	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS	1,04	
450211169236001	Monsieur et Madame RENARD	23,95	
450211169236002	Monsieur et Madame RENARD	1,91	
450211169236003	Monsieur et Madame RENARD	0,64	
450211162602001	Monsieur et Madame RENUCCI MICHEL	14,04	
450211456691001	Madame REVEST ANNE	12,66	
450211162586001	Monsieur et Madame RICHARD .	16,57	
450211162586002	Monsieur et Madame RICHARD .	1,04	
450211162613001	Madame RIGAL ELIANE	17,61	
450211162615001	Société RIPARC	17,96	
450211162566001	Madame ROBLIN Marie paule	11,73	
450211162566002	Madame ROBLIN Marie paule	1,04	
450211162605001	Société ROMAN	14,04	
450211169246001	Société ROMARIN	14,50	
450211162592003	Monsieur et Madame ROUFOSSE LIONEL	1,04	
450211169234001	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT	13,46	
450211169234002	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT	1,04	
450211169234003	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT	0,35	
450211169235001	Société SAUMUROISE DE PROVENCE	13,46	
450211169235002	Société SAUMUROISE DE PROVENCE	1,04	
450211162606001	Monsieur et Madame SAUNE HUBERT	13,81	
450211162598001	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN	13,46	
450211162598002	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN	1,04	
450211162587001	Monsieur et Madame SIBILLE	12,77	
450211162587002	Monsieur et Madame SIBILLE	1,04	
450211162587003	Monsieur et Madame SIBILLE	1,04	
450211162587004	Monsieur et Madame SIBILLE	0,23	
450211162594001	Madame THIBAUT FRANCOISE	18,29	
450211162594002	Madame THIBAUT FRANCOISE	1,04	
450212116028001	Madame THOM SHEILA	12,43	
450211162614001	Madame VERRIN EMMANUELLE	14,04	
450211162600001	Monsieur et Madame VINCENT DANIEL	14,39	
450211560643001	Madame VINCENTELLI MICHELE	12,77	
450211162588001	Madame WATIN NATHALIE	13,00	
450211162588002	Madame WATIN NATHALIE	1,04	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450211162588003	Madame WATIN NATHALIE	0,35	
450211162589001	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	13,00	
450211162589002	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	1,74	
450211162589003	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	1,04	
	Total 45011	6 097,40	19 304,18
	Total 45021	1 392,96	279,77
	Total	7 490,36	19 583,95



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2016
Détail des fournisseurs

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

N° Compte	Libellé	Débits	Crédits
Fournisseurs			
4011 0000285 001	HONORAIRES SYNDIC		37,06
4011 0091980 001	EXPRESS CLES		820,00
4011 0092196 001	JARDINS SESTIAN		1 934,40
4011 0255235 001	ENB		842,33
4011 0255548 001	VILLE D'AIX EN PROVENCE		10 759,55
4011 0255603 001	AAM		284,00
4011 0255608 001	SMA ASSAINISSEMENT		3 210,90
4011 0255646 001	ENGIE COFELY		204,78
4011 0255730 001	NEJ*		5 345,92
4011 0391637 001	SIP AIX-EN-PROVENCE NORD		39,00
4011 0401696 001	ERDE		5 212,30
4011 0425735 001	POSS		20,30
4011 0438983 001	FERRER Christian		1 730,30
4011 0477426 001	JC FERRATO		2 490,00
	Total	0,00	32 930,84



NEXITY AIX MIRABEAU

Annexe 2
Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
 LE PARC CEZANNE
 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
 LE PARC CEZANNE
 13100 AIX EN PROVENCE

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES										
60 Achats de matières et fournitures	75 480,76	88 120,00	81 852,79	90 780,00	91 480,00	70 Appels de fonds	235 999,52	235 200,00	235 199,90	230 000,01
61 Services extérieurs	109 567,85	122 640,00	121 684,50	126 290,00	119 010,00					
62 Autres services extérieurs	27 385,69	24 390,00	24 572,64	25 080,00	19 360,00					
63 Impôts, taxes et versements assimilés	39,00	50,00	39,00	50,00	50,00					
66 Charges financières exceptionnelles	0,56		60,84		100,00					
Sous-total	212 473,86	235 200,00	228 211,04	242 200,00	230 000,00	Sous-total	235 999,52	235 200,00	235 199,90	230 000,01
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	23 525,66		6 988,86			Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	0,00		0,00	
Total I	235 999,52	235 200,00	235 199,90	242 200,00	230 000,00	Total I	235 999,52	235 200,00	235 199,90	230 000,01

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		
67 Charges exceptionnelles	14 734,96	13 196,35
Solde (excédent)		
Total II	14 734,96	13 196,35

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES		
70 Appels de fonds	14 734,96	12 045,90
Solde (insuffisance)		1 150,45
Total II	14 734,96	13 196,35



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget voté 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018
0003 - 1 - Charges communes générales - CHARGES GENERALES					
60110000 Eau froide	3 824,06	3 900,00	4 805,71	4 010,00	4 150,00
60210000 Electricité	1 257,89	1 300,00	2 277,11	1 340,00	1 700,00
61100000 Nettoyage des locaux	30 948,09	31 500,00	31 755,96	32 400,00	32 400,00
61210000 Locations de salles	200,00	250,00	200,00	250,00	250,00
61405000 Contrat maintenance extincteurs	730,20	210,00	148,08	210,00	120,00
61407000 Contrat maintenance espaces verts	29 779,41	30 000,00	26 566,89	30 900,00	23 400,00
61520000 Entretien espaces verts	3 288,00	3 500,00	3 639,26	3 610,00	5 000,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	3 399,79	4 430,00	4 607,59	4 510,00	3 870,00
61610000 Assurance Multirisques	11 223,57	11 700,00	11 672,52	12 050,00	12 050,00
61800000 Divers			12,00		
62110000 Rémunération du syndic Honoraires de gestion	19 800,00	20 000,00	20 000,00	20 600,00	16 875,00
62130100 Frais postaux	1 678,38	1 800,00	2 119,20	1 800,00	1 800,00
62130200 Frais postaux AG	84,00				
62211000 Honoraires syndic travaux			78,00		
62221200 Honoraires syndic photocopies	21,60				
62700000 Services bancaires et assimilés	40,56	90,00	20,28	100,00	
63301000 Taxes foncières	39,00	50,00	39,00	50,00	50,00
66210000 Frais de Tenue de Compte			60,84		100,00
67890000 Ecart sur appels et répartition	0,56		1,27		
Total des charges	106 315,11	108 730,00	108 003,71	111 830,00	101 765,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	106 315,11	108 730,00	108 003,71	111 830,00	101 765,00
0008 - 1 - Batiments - CHARGES BATIMENTS					
60110000 Eau froide		13 500,00	0,03	13 900,00	13 900,00
61416000 Contrat maintenance entreprise désinfection V.O.	475,20	500,00	477,40	510,00	
61421000 Contrat de maintenance canalisations	3 179,00	3 300,00	3 210,90	3 400,00	3 400,00
Total des charges	3 654,20	17 300,00	3 688,33	17 810,00	17 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	3 654,20	17 300,00	3 688,33	17 810,00	17 300,00
0008 - 2 - Batiments - CHARGES ENTREE A ARLEQUIN					
60210000 Electricité	811,17	830,00	676,32	850,00	850,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	473,00	500,00	709,50	510,00	510,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget voté 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018
61550100 Entretien et petites réparations matériel	1 484,15	1 100,00	746,00	1 130,00	1 000,00
Total des charges	2 768,32	2 430,00	2 131,82	2 490,00	2 360,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 768,32	2 430,00	2 131,82	2 490,00	2 360,00
0008 - 3 - Batiments - CHARGES ENTREE B BELLEVUE					
60210000 Electricité	658,38	600,00	638,92	610,00	610,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	473,00	500,00	709,50	510,00	510,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	257,05	1 100,00	1 476,21	1 130,00	1 000,00
Total des charges	1 388,43	2 200,00	2 824,53	2 250,00	2 120,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 388,43	2 200,00	2 824,53	2 250,00	2 120,00
0008 - 4 - Batiments - CHARGES ENTREE C ESTAQUE					
60210000 Electricité	603,95	630,00	683,28	650,00	650,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	473,00	500,00	709,50	510,00	510,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	289,30	1 100,00	280,76	1 130,00	1 000,00
Total des charges	1 366,25	2 230,00	1 673,54	2 290,00	2 160,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 366,25	2 230,00	1 673,54	2 290,00	2 160,00
0008 - 5 - Batiments - CHARGES ENTREE D OLYMPIA					
60210000 Electricité	604,86	630,00	537,77	650,00	650,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	1 222,60	1 100,00	690,40	1 130,00	1 000,00
Total des charges	1 827,46	1 730,00	1 228,17	1 780,00	1 650,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 827,46	1 730,00	1 228,17	1 780,00	1 650,00
0008 - 6 - Batiments - CHARGES ENTREE E STE VICTOIRE					
60210000 Electricité	641,17	800,00	624,96	820,00	820,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	69,30	1 100,00	170,40	1 130,00	1 000,00
Total des charges	710,47	1 900,00	795,36	1 950,00	1 820,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	710,47	1 900,00	795,36	1 950,00	1 820,00
0008 - 7 - Batiments - CHARGES ENTREE F L'HERMITAGE					
60210000 Electricité	603,81	630,00	628,08	650,00	650,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	259,00	1 100,00	276,90	1 130,00	1 000,00
Total des charges	862,81	1 730,00	904,98	1 780,00	1 650,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget voté 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	862,81	1 730,00	904,98	1 780,00	1 650,00	1 650,00
0008 - 8 - Batiments - CHARGES ENTREE G LE GRAND PIN						
60210000 Electricité	816,23	850,00	73,56	880,00	880,00	880,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	473,00	500,00	709,50	510,00	510,00	510,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	225,29	1 100,00	911,66	1 130,00	1 000,00	1 000,00
Total des charges	1 514,52	2 450,00	1 694,72	2 520,00	2 390,00	2 390,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 514,52	2 450,00	1 694,72	2 520,00	2 390,00	2 390,00
0010 - 1 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ARLEQUIN						
60210000 Electricité	267,47	300,00	260,50	310,00	310,00	310,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 679,07	1 550,00	1 358,04	1 600,00	1 740,00	1 740,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			629,42		100,00	100,00
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	299,47	310,00	310,00	310,00
Total des charges	2 235,99	2 150,00	2 547,43	2 220,00	2 150,00	2 150,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 235,99	2 150,00	2 547,43	2 220,00	2 150,00	2 150,00
0010 - 2 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR BELLEVUE						
60210000 Electricité	324,58	350,00	316,47	360,00	360,00	360,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 759,90	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 740,00	1 740,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			629,42		100,00	100,00
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	196,41	310,00	310,00	310,00
Total des charges	2 373,93	2 200,00	2 500,35	2 270,00	2 510,00	2 510,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 373,93	2 200,00	2 500,35	2 270,00	2 510,00	2 510,00
0010 - 3 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ESTAQUE						
60210000 Electricité	277,23	300,00	269,20	310,00	310,00	310,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 679,07	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			1 829,83		100,00	100,00
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	195,64	310,00	310,00	310,00
Total des charges	2 245,75	2 150,00	3 652,72	2 220,00	2 010,00	2 010,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 245,75	2 150,00	3 652,72	2 220,00	2 010,00	2 010,00
0010 - 4 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR OLYMPIA						



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget voté 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018	
60210000 Electricité	264,78	300,00	260,92	310,00	310,00	310,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 759,90	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			564,52		100,00	
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	195,64	310,00		
Total des charges	2 314,13	2 150,00	2 379,13	2 220,00	2 010,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	2 314,13	2 150,00	2 379,13	2 220,00	2 010,00	
0010 - 5 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR STE VICTOIRE						
60210000 Electricité	250,39	300,00	247,39	310,00	310,00	310,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 759,90	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			564,52		100,00	
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	195,64	310,00		
Total des charges	2 299,74	2 150,00	2 365,60	2 220,00	2 010,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	2 299,74	2 150,00	2 365,60	2 220,00	2 010,00	
0010 - 6 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR L'HERMITAGE						
60210000 Electricité	276,30	300,00	267,19	310,00	310,00	310,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 679,07	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			564,52		100,00	
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	195,64	310,00		
Total des charges	2 244,82	2 150,00	2 385,40	2 220,00	2 010,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	2 244,82	2 150,00	2 385,40	2 220,00	2 010,00	
0010 - 7 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR LE GRAND PIN						
60210000 Electricité	212,96	250,00	334,64	260,00	260,00	260,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 679,07	1 550,00	1 358,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			564,52		100,00	
62634000 Contrat téléphone ascenseur	289,45	300,00	195,64	310,00		
Total des charges	2 181,48	2 100,00	2 452,85	2 170,00	1 960,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	2 181,48	2 100,00	2 452,85	2 170,00	1 960,00	
0011 - 1 - Chauffage - CHARGES CHAUFFAGE						
60120000 Eau chaude	2,84	11 900,00	-6,18	12 300,00	9 500,00	
60210000 Electricité	2 682,21	2 700,00	3 233,79	2 800,00	2 800,00	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget voté 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018	
60320000 Gaz	39 651,90	47 600,00	42 977,49	49 000,00	52 000,00	
61412000 Contrat P2 maintenance chaufferie	2 725,75	5 100,00	4 513,14	5 300,00	5 300,00	
61413000 Contrat P3 maintenance chaufferie garantie totale	-428,49	5 500,00	5 376,64	5 700,00	5 700,00	
61425000 Contrat maintenance P2 Eau Chaude Sanitaire	460,57		634,26			
61499000 Contrats de maintenance divers	2 794,53	2 800,00	2 810,63	2 900,00	2 900,00	
62360000 Divers tiers	3 360,00					
Total des charges	51 249,31	75 600,00	59 539,77	78 000,00	78 200,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	51 249,31	75 600,00	59 539,77	78 000,00	78 200,00	
0012 - 1 - Charges d'eau chaude						
60111000 Eau froide	3 918,75		3 601,47			
60120000 Eau chaude	8 426,41		9 409,79			
Total des charges	12 345,16	0,00	13 011,26	0,00	0,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	12 345,16	0,00	13 011,26	0,00	0,00	
0013 - 1 - Charges d'eau froide						
60111000 Eau froide	9 004,32		9 590,32			
Total des charges	9 004,32	0,00	9 590,32	0,00	0,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	9 004,32	0,00	9 590,32	0,00	0,00	
0015 - 1 - Garages - BLOC GARAGES/STE VICTOLYMPIA						
60210000 Electricité	99,10	150,00		150,00	150,00	
61402000 Contrat maintenance portails, portes	473,00	500,00	709,50	510,00	510,00	
61550100 Entretien et petites réparations matériel	75,00	200,00	522,26	210,00	210,00	
Total des charges	647,10	850,00	1 231,76	870,00	870,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	647,10	850,00	1 231,76	870,00	870,00	
0015 - 2 - Garages - CHARGES GARAGES						
60210000 Electricité			144,16			
62130100 Frais postaux			144,88			
62221100 Honoraires syndic AG et CS			361,20			
Total des charges	0,00	0,00	650,24	0,00	0,00	
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Net	0,00	0,00	650,24	0,00	0,00	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2015 au 30/09/2016
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2017 au 30/09/2018

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé 01/10/2014 - 30/09/2015	Exercice clos budget vote 01/10/2015 - 30/09/2016	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2015 - 30/09/2016	Budget prévisionnel en cours vote 01/10/2016 - 30/09/2017	Budget prévisionnel à voter 01/10/2017 - 30/09/2018	
0018 - 1 - Charges particulières - COMPTEURS						
61428000 Contrat relevés et entretien compteurs	2 549,56	2 600,00	2 584,05	2 680,00	2 680,00	2 680,00
Total des charges	2 549,56	2 600,00	2 584,05	2 680,00	2 680,00	2 680,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 549,56	2 600,00	2 584,05	2 680,00	2 680,00	2 680,00
0018 - 2 - Charges particulières - CHARGES UNITAIRES						
62360000 Divers tiers	375,00	400,00	375,00	410,00	375,00	375,00
Total des charges	375,00	400,00	375,00	410,00	375,00	375,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	375,00	400,00	375,00	410,00	375,00	375,00
TOTAL CHARGES NETTES	212 473,86	235 200,00	228 211,04	242 200,00	230 000,00	230 000,00
Provisions copropriétaires	235 999,52	235 200,00	235 199,90	242 200,00	230 000,00	230 000,00
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	-23 525,66		-6 988,86			



Henry Ain Minsibar

10 COURS MIRABEAUX 70800 13628 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Téléphone 04.42.36.41.05 - Fax 04.42.27.54.13

REIETY LAMY SAS au capital de 21938000€ SIREN 887520093

RCS Paris 4954831A Carte pro T G S PT 750120150000124

Affiliée au la CCI de Paris 86 de France - Garanties

Finances SOCOMABA, 16 rue Hoche 92019 La Defense Cedex

Budget prévisionnel : Budget 2016 : 01/10/2015 au 30/09/2016 Exercice : 01/10/2015 - 30/09/2016

Mandat MS0028327 - LE PARC CEZANNE

Ensemble Immobilier: IM0064861 LE PARC CEZANNE

Adresse : LE PARC CEZANNE 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES 13100 AIX EN PROVENCE

Groupe charges	Intitulé	Budget 2016 : 01/10/2015 au 30/09/2016		Budget 2017 : 01/10/2016 au 30/09/2017		Budget 2018 : 01/10/2017 au 30/09/2018	
		Budget	Dont récupérable	Dépenses	Budget	Dont récupérable	Budget	Dont récupérable
0003-1	Charges communes générales - CHARGES GENERALES						
60111000	Eau froide	3 900,00	3 900,00	4 805,71	4 150,00	4 150,00	4 150,00
60210000	Electricité	1 300,00	1 300,00	2 277,11	1 700,00	1 700,00	1 700,00
61100000	Nettoyage des locaux	31 500,00	31 500,00	31 755,96	32 400,00	32 400,00	32 400,00
61210000	Locations de salles	250,00	250,00	200,00	250,00	250,00	250,00
61405000	Contrat maintenance extincteurs	210,00	210,00	148,08	120,00	120,00	120,00
61407000	Contrat maintenance espaces verts	30 000,00	30 000,00	26 566,89	23 400,00	23 400,00	23 400,00
61520900	Entretien espaces verts	3 500,00	3 500,00	3 639,26	5 000,00	5 000,00	5 000,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	4 430,00	4 430,00	4 607,59	3 870,00	3 870,00	3 870,00
61610000	Assurance Multirisques	11 700,00	11 700,00	11 672,52	12 050,00	12 050,00	12 050,00
61800000	Divers	12,00	12,00	12,00			
62110000	Rémunération du syndic Honoraires de gestion	20 000,00	20 000,00	20 000,00	16 875,00	16 875,00	16 875,00
62130100	Frais postaux	1 800,00	1 800,00	2 119,20	1 800,00	1 800,00	1 800,00
62211000	Honoraires syndic travaux	78,00	78,00	78,00			
62700000	Services bancaires et assimilés	90,00	90,00	20,28			
65301000	Taxes foncières	50,00	50,00	39,00	50,00	50,00	50,00
66210000	Frais de Tenue de Compte	60,84	60,84	60,84	100,00	100,00	100,00
67890000	Ecart sur appels et répartition	1,27	1,27	1,27			
	Sous total:	108 730,00	66 910,00	108 003,71	61 770,00	101 765,00	61 770,00
0008-1	Batiments - CHARGES BATIMENTS						
60111000	Eau froide	13 500,00	13 500,00	0,03	13 900,00	13 900,00	13 900,00
61416000	Contrat maintenance entreprise désinfection V.O.	500,00	500,00	477,40			
61421000	Contrat de maintenance canalisations	3 300,00	3 300,00	3 210,90	3 400,00	3 400,00	3 400,00
	Sous total:	17 300,00	17 300,00	3 688,33	17 300,00	17 300,00	17 300,00
0008-2	Batiments - CHARGES ENTREE A ARLEQUIN						
60210000	Electricité	830,00	830,00	676,32	850,00	850,00	850,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	500,00	500,00	709,50	510,00	510,00	510,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	746,00	1 000,00	1 000,00	510,00
	Sous total:	2 430,00	1 830,00	2 131,82	1 870,00	2 360,00	1 870,00
0008-3	Batiments - CHARGES ENTREE B BELLEVUE						
60210000	Electricité	600,00	600,00	633,82	610,00	610,00	610,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	500,00	500,00	709,50	510,00	510,00	510,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	1 476,21	1 000,00	1 000,00	510,00
	Sous total:	2 200,00	1 600,00	2 824,53	2 120,00	2 120,00	1 630,00
0008-4	Batiments - CHARGES ENTREE C ESTAQUE						
60210000	Electricité	630,00	630,00	683,28	650,00	650,00	650,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	500,00	500,00	709,50	510,00	510,00	510,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	280,76	1 000,00	1 000,00	510,00
	Sous total:	1 100,00	500,00	280,76	1 000,00	1 000,00	510,00

0010-6 Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR L'HERMITAGE									
60210000	Electricité	300,00	300,00	267,19	310,00	310,00	310,00	310,00	310,00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 550,00	1 550,00	1 359,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	300,00	300,00	564,52	100,00	100,00	100,00	100,00	50,00
62654000	Contrat téléphone ascenseur	300,00	300,00	195,64	2 150,00	2 010,00	2 010,00	2 010,00	1 960,00
	 Sous total :	2 150,00	2 150,00	2 385,40	2 150,00	2 010,00	2 010,00	2 010,00	1 960,00
0010-7 Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR LE GRAND PIN									
60210000	Electricité	250,00	250,00	334,64	260,00	260,00	260,00	260,00	260,00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 550,00	1 550,00	1 359,05	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00
62654000	Contrat téléphone ascenseur	300,00	300,00	564,52	100,00	100,00	100,00	100,00	50,00
	 Sous total :	2 100,00	2 100,00	2 457,85	2 100,00	1 960,00	1 960,00	1 960,00	1 910,00
0011-1 Chauffage - CHARGES CHAUFFAGE									
60120000	Eau chaude	11 900,00	11 900,00	-6,18	9 500,00	9 500,00	9 500,00	9 500,00	9 500,00
60210000	Electricité	2 700,00	2 700,00	3 233,79	2 800,00	2 800,00	2 800,00	2 800,00	2 800,00
60920000	Gas	47 600,00	47 600,00	42 977,49	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00
61412000	Contrat P2 maintenance chaufferie	5 100,00	5 100,00	4 513,14	5 300,00	5 300,00	5 300,00	5 300,00	5 300,00
61413000	Contrat P3 maintenance chaufferie garantie totale	5 500,00	5 500,00	5 376,64	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 300,00
61425000	Contrat maintenance P2 Eau Chaude Sanitaire	2 800,00	2 800,00	634,26	2 900,00	2 900,00	2 900,00	2 900,00	2 900,00
61499000	Contrats de maintenance divers	75 600,00	67 300,00	59 539,77	69 600,00	78 200,00	78 200,00	78 200,00	69 600,00
	 Sous total :	0,00	0,00	13 011,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0012-1 Charges d'eau chaude - EAU CHAUDE-01/10/2015 au 30/09/2016									
60111000	Eau froide	0,00	0,00	3 601,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60120000	Eau chaude	0,00	0,00	9 409,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	 Sous total :	0,00	0,00	9 590,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0013-1 Charges d'eau froide - EAU FROIDE-01/10/2015 au 30/09/2016									
60111000	Eau froide	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0015-1 Garages-BLOC GARAGES/STE VICT/DOLYMPIA									
60210000	Electricité	150,00	150,00	144,16	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	500,00	500,00	709,50	510,00	510,00	510,00	510,00	510,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	200,00	200,00	522,26	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00
	 Sous total :	850,00	850,00	1 231,75	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00
0015-2 Garages - CHARGES GARAGES									
60210000	Electricité	0,00	0,00	650,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62130100	Frais postaux	0,00	0,00	144,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62221100	Honoraires syndic AG et CS	0,00	0,00	361,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	 Sous total :	0,00	0,00	650,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0018-1 Charges particulières - COMPTEURS									
61428000	Contrat relevés et entretien compteurs	2 600,00	2 600,00	2 584,05	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00
	 Sous total :	2 600,00	2 600,00	2 584,05	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00
0018-2 Charges particulières - CHARGES UNITAIRES									
62360000	Divers tiers	400,00	400,00	375,00	400,00	375,00	375,00	375,00	375,00
	 Sous total :	400,00	400,00	375,00	400,00	375,00	375,00	375,00	375,00
	Total	235 200,00	180 860,00	228 211,04	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00	177 625,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 4
Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
hors budget prévisionnel
de l'exercice clos réalisé du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver		
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
CHANGEMENT DETENDEUR				
0003 - 1 Charges communes générales				
Fournisseurs	5 000,00	6 150,45		
Total	5 000,00	6 150,45		
Produits affectés				
Total provisions appelées			5 000,00	
Total			5 000,00	-1150,45
Total CHANGEMENT DETENDEUR	5 000,00	6 150,45	5 000,00	
Solde (insuffisance)				-1 150,45
REFECTION ELECTRICITE GARAGES				
0015 - 2 Garages				
Fournisseurs	4 555,90	4 555,90		
Total	4 555,90	4 555,90		
Produits affectés				
Total provisions appelées			4 555,90	
Total			4 555,90	0,00
Total REFECTION ELECTRICITE GARAGES	4 555,90	4 555,90	4 555,90	
Solde				0,00
REFECTION DE L'ALLEE DES MURIERS				
0003 - 1 Charges communes générales				
Fournisseurs	2 490,00	2 490,00		
Total	2 490,00	2 490,00		



NEXITY AIX MIRABEAU
 10 COURS MIRABEAU
 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 4
Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
hors budget prévisionnel
de l'exercice clos réalisé du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
 LE PARC CEZANNE
 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
 LE PARC CEZANNE
 13100 AIX EN PROVENCE

	Exercice clos réalisé à approuver		
	Exercice clos dépenses votées	DEPENSES	PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX
Produits affectés			
Total provisions appelées			2 490,00
Total			2 490,00
Total REFLECTION DE L'ALLEE DES MURIERS	2 490,00	2 490,00	
Solde			0,00
TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14-2	12 045,90	13 196,35	12 045,90
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		0,00	0,00
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	12 045,90	13 196,35	-1 150,45



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 5
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes
non encore clôturés
à la fin de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	A		B		C		D		E=D-C		F
	TRAVAUX VOTES (montant et date)		TRAVAUX PAYES (montant et date)		TRAVAUX REALISES (montant et date)		PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX (montant et date)		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX			SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE AG DU 19/02/13											
0003 - 1 - Charges communes générales	7 500,00	19/02/2013	2 457,00	27/01/2014	2 720,90	09/11/2012	7 500,00	05/06/2013			
			2 070,83	13/01/2016	2 457,00	05/01/2014					
					2 070,83	31/12/2015					
Total	7 500,00		4 527,83		7 248,73		7 500,00	251,27			
Total MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE AG DU 19/02/13	7 500,00		4 527,83		7 248,73		7 500,00	251,27			
APPEL D'OFFRE TRAVAUX ELECTRIQUES											
0003 - 1 - Charges communes générales	4 500,00	01/04/2014	2 457,00	28/04/2015	2 457,00	28/01/2015	4 500,00	05/09/2014			
Total	4 500,00		2 457,00		2 457,00		4 500,00	2 043,00			
Total APPEL D'OFFRE TRAVAUX ELECTRIQUES	4 500,00		2 457,00		2 457,00		4 500,00	2 043,00			
RENOVATION ECLAIRAGE ET MISE AUX NORMES ELECTRIQUE											
0008 - 2 - Batiments	15 803,00	11/03/2015	13 410,66	31/08/2015	13 410,66	17/08/2015	5 267,67	05/06/2015			
			2 392,34	09/10/2015	2 392,34	22/09/2015	5 267,67	05/09/2015			
							5 267,67	05/12/2015			
Total	15 803,00		15 803,00		15 803,00		15 803,00	0,00			
0008 - 3 - Batiments	15 803,00	11/03/2015	2 853,86	09/10/2015	2 853,86	22/09/2015	5 267,67	05/06/2015			
			21 684,72	12/11/2015	8 735,58	29/10/2015	5 267,67	05/09/2015			



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 5
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes
non encore clôturés
à la fin de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	A		B		C		D		E=D-C		F	
	TRAVAUX VOTES (montant et date)		TRAVAUX PAYES (montant et date)		TRAVAUX REALISES (montant et date)		PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX (montant et date)		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX		SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)	
			5 159,18	23/12/2015	12 949,14	29/10/2015	5 267,67	05/12/2015				
	15 803,00		29 697,76		5 159,18	27/11/2015	15 803,00					
0008 - 4 - Batiments	13 801,00	11/03/2015	13 801,00	12/11/2015	13 801,00	29/10/2015	4 600,33	05/06/2015		-13 894,76		
							4 600,33	05/09/2015				
							4 600,33	05/12/2015				
Total	13 801,00		13 801,00		13 801,00		13 801,00			0,00		
0008 - 5 - Batiments	15 803,00	11/03/2015	5 974,31	12/11/2015	5 974,31	29/10/2015	5 267,67	05/06/2015				
			9 828,69	13/01/2016	9 789,95	25/01/2016	5 267,67	05/09/2015				
							5 267,67	05/12/2015				
Total	15 803,00		15 803,00		15 764,26		15 803,00			38,74		
0008 - 6 - Batiments	15 803,00	11/03/2015	1 076,50	13/01/2016	3 132,25	25/01/2016	5 267,67	05/06/2015				
			3 045,13	12/02/2016	1 028,12	25/01/2016	5 267,67	05/09/2015				
							5 267,67	05/12/2015				
Total	15 803,00		4 121,63		4 160,37		15 803,00			11 642,63		
0008 - 7 - Batiments	13 801,00	11/03/2015	13 801,00	23/12/2015	13 801,00	27/11/2015	4 600,33	05/06/2015				
							4 600,33	05/09/2015				
							4 600,33	05/12/2015				
Total	13 801,00		13 801,00		13 801,00		13 801,00			0,00		
0008 - 8 - Batiments	13 801,00	11/03/2015	13 801,00	23/12/2015	13 801,00	27/11/2015	4 600,33	05/06/2015				
							4 600,33	05/09/2015				
							4 600,33	05/12/2015				
Total	13 801,00		13 801,00		13 801,00		13 801,00			0,00		
Total RENOVATION ECLAIRAGE ET MISE AUX NORMES ELECTRIQUE	104 615,00		106 828,39		106 828,39		104 615,00			-2 213,39		
MAITRISE D'OEUVRE RENOVATION ECLAIRAGE												



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 5
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes
non encore clôturés
à la fin de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	A		B		C		D		E=D-C		F
	TRAVAUX VOTES (montant et date)		TRAVAUX PAYES (montant et date)		TRAVAUX REALISES (montant et date)		PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS/AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX (montant et date)		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX			SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
EXTERIEUR											
0003 - 1 - Charges communes générates	1 022,87	11/03/2015	1 022,87	13/01/2016	1 022,87	30/12/2015	1 022,87	05/06/2015			
Total	1 022,87		1 022,87		1 022,87		1 022,87				
Total MAITRISE D'OEUVRE RENOVATION ECLAIRAGE EXTERIEUR	1 022,87		1 022,87		1 022,87		1 022,87				
RENOVATION TABLEAU DEPART DES COMMUNES											
0003 - 1 - Charges communes générates	5 432,00	11/03/2015	2 741,42	11/12/2015			5 432,00	05/06/2015			
			3 409,03	11/12/2015							
Total	5 432,00		6 150,45				5 432,00		5 432,00		
Total RENOVATION TABLEAU DEPART DES COMMUNES	5 432,00		6 150,45				5 432,00		5 432,00		
REMPLACEMENT PLATINE INTERPHONE BAT-OLYMPIA											
0008 - 5 - Batiments	2 803,49	03/02/2016			2 803,49	22/09/2016					
Total	2 803,49				2 803,49		2 803,49				
Total REMPLACEMENT PLATINE INTERPHONE BAT-OLYMPIA	2 803,49				2 803,49		2 803,49				
REMPLACEMENT PLATINE INTERPHONE BAT-HERMITAGE											



NEXITY AIX MIRABEAU
 10 COURS MIRABEAU
 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 5
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes
non encore clôturés
à la fin de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
 LE PARC CEZANNE
 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
 LE PARC CEZANNE
 13100 AIX EN PROVENCE

	A	B	C	D	E=D-C	F
	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
0008 - 7 - Batiments	2 408,15		2 408,81	1 204,08		
Total	2 408,15		2 408,81	1 204,07		
Total REMPLACEMENT PLAQUE INTERPHONE BAT HERMITAGE	2 408,15		2 408,81	2 408,15		
TOTAL	128 281,51	120 986,54	122 769,29	128 281,51	5 512,22	



Nexity Aix Mirabeau
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

**État détaillé des sommes perçues par le
Syndic au titre de sa rémunération**

MS0028327
LE PARC CEZANNE
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
13100 AIX EN PROVENCE

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

A LA CHARGE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES			
Type d'honoraire	Libellé de l'honoraire	Montant € HT	Montant € TTC
Honoraires de base	Honoraires de base (contrat ALUR)	8 416,67 € CR	10 100,00 € CR
Honoraires de base	Honoraires de base (contrat tout compris)	8 250,00 € CR	9 900,00 € CR
Remboursement de frais divers	Remboursement des frais d'affranchissement et d'acheminement ALUR	639,15 € CR	639,15 € CR
Frais administratifs	Convocation assemblée générale supplémentaire	301,00 € CR	361,20 € CR
Vacations horaires	Vacation horaire Suivi Technique	65,00 € CR	78,00 € CR
Solde à la charge du syndicat des copropriétaires		17 671,82 € CR	21 078,35 € CR

A LA CHARGE INDIVIDUELLE DES COPROPRIETAIRES			
Type d'honoraire	Libellé de l'honoraire	Montant € HT	Montant € TTC
Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement Etat daté - Article 10-1 Loi du 10 juillet 1965 : renseignement notaire, situation comptable et financière du copropriétaire concerné, informations administratives et juridiques	303,38 € CR	364,06 € CR
Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ALUR	303,38 € CR	364,06 € CR
Frais de recouvrement	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ALUR	43,33 € CR	52,00 € CR
Solde à la charge individuelle des copropriétaires		650,09 € CR	780,12 € CR

Solde des sommes perçues par le Syndic au titre de sa rémunération		18 321,91 € CR	21 858,47 € CR
---	--	-----------------------	-----------------------



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Projet d'état individuel de répartition

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Copropriétaire	Total quote- parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
----------------	-----------------------	--------------	--------------------	------------------

Charges courantes

Copropriétaire	Total quote- parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
CP0734924 - Monsieur ARBOD JEAN	2 860,51 €	2 844,96 €	15,55 €	
CP0734965 - M. et Mme AUBERT JEAN PAUL	3 607,98 €	3 730,04 €		122,06 €
CP0734925 - M. et Mme AVEROUS	2 662,46 €	2 862,16 €		199,70 €
CP0734926 - M. et Mme BALDY ROGER	2 959,93 €	2 958,44 €	1,49 €	
CP0900231 - M. et Mme BARRAU VINCENT	2 745,38 €	3 075,16 €		329,78 €
CP0972465 - M. et Mme BAYLE Robert	2 575,70 €	2 858,92 €		283,22 €
CP0742415 - Madame BERTHON COLETTE	3 157,01 €	3 457,52 €		300,51 €
CP1245413 - M. BIANCHI FREDERIC	2 779,63 €	2 865,24 €		85,61 €
CP0734959 - M. BRACKMAN FRANCOIS	3 255,40 €	2 962,84 €	292,56 €	
CP1107100 - Mme BREARD ANNE	3 837,15 €	3 784,88 €	52,27 €	
CP0734963 - M. BRUNET THIBAULT	2 506,43 €	2 787,28 €		280,85 €
CP0741160 - Mme BUNZL Annie	2 564,54 €	2 862,04 €		297,50 €
CP0734970 - M. et Mme BURDETT MARTIN	2 728,08 €	2 937,28 €		209,20 €
CP0734956 - Mme CAPION GRISONI CHRISTINE	4 609,43 €	3 800,16 €	809,27 €	
CP0734977 - Mme CAROZZI HUGUETTE	4 026,99 €	3 674,20 €	352,79 €	
CP0734929 - M. et Mme CARRON	3 513,68 €	3 503,40 €	10,28 €	
CP0742398 - Mme CENAZANDOTTI Catherine	2 984,19 €	3 137,84 €		153,65 €
CP1079639 - M. et Mme CHAPTAL FREDERIC	2 830,76 €	2 992,04 €		161,28 €
CP0929830 - M. et Mme CHICARD MAURICE	2 919,70 €	3 049,96 €		130,26 €
CP1031549 - M. et Mme CLOUET PAUL	3 345,26 €	3 617,40 €		272,14 €
CP0742407 - M. et Mme COCHET BERNARD	3 450,41 €	3 669,32 €		218,91 €
CP1238004 - M. DALL AGNOL JEAN FRANCOIS	2 624,01 €	2 738,08 €		114,07 €
CP1284894 - Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE	2 341,68 €	2 517,08 €		175,40 €
CP0734934 - M. et Mme DERRIENNIC	2 900,67 €	2 963,16 €		62,49 €
CP0940513 - Mme DESHORMIERE HELENE	3 211,89 €	3 630,92 €		419,03 €
CP0742395 - M. et Mme DEVESA	3 421,39 €	3 639,88 €		218,49 €
CP0742396 - M. et Mme DION PHILIPPE	2 835,28 €	2 894,80 €		59,52 €
CP0734930 - M. et Mme D'ONORIO DI MEO	2 806,53 €	2 940,84 €		134,31 €
CP0734937 - M. et Mme FIESCHI	3 421,06 €	3 744,72 €		323,66 €
CP1156933 - M. et Mme FUREDI LOUIS	3 034,08 €	2 978,80 €	55,28 €	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Projet d'état individuel de répartition

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Copropriétaire	Total quote-parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
CP0741170 - M. et Mme GENTHON	2 956,66 €	2 827,76 €	128,90 €	
CP0734947 - M. et Mme GERBER RENE	2 675,76 €	2 879,64 €		203,88 €
CP0734957 - M. et Mme GROS PIERRE	3 653,18 €	3 595,40 €	57,78 €	
CP0734967 - M. et Mme GUEDJ PIERRE	2 862,43 €	2 860,40 €	2,03 €	
CP0734939 - M. et Mme HERENGUEL	3 630,19 €	3 647,80 €		17,61 €
CP0734941 - M. LALET André	2 899,55 €	2 922,88 €		23,33 €
CP0942437 - Mme LAMY-BLANCHET MARYLENE	2 875,81 €	3 007,16 €		131,35 €
CP0741168 - Mme LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	2 712,59 €	2 500,72 €	211,87 €	
CP0742414 - M. et Mme LECRIVAIN STEPHANE	2 826,05 €	3 093,64 €		267,59 €
CP1119673 - M. et Mme LEVREL JOSEPH	3 426,43 €	3 794,20 €		367,77 €
CP1262980 - M. et Mme MACOUIN DAVID	3 306,80 €	3 624,76 €		317,96 €
CP0734978 - M. MAHE DESPORTES FRANCOIS .	2 509,66 €	2 852,72 €		343,06 €
CP0734943 - M. et Mme MAILHOS	3 585,44 €	3 585,76 €		0,32 €
CP0734944 - M. et Mme MAINA	3 513,20 €	3 660,36 €		147,16 €
CP0734961 - M. MANHAVAL ERIC	3 782,32 €	3 768,60 €	13,72 €	
CP0981402 - M. et Mme MESLE ERIC	1 485,36 €	2 402,52 €		917,16 €
CP0734945 - Mme MILLE FRANCOISE	3 303,38 €	3 637,28 €		333,90 €
CP0734946 - M. et Mme MIRALLES	2 975,89 €	2 784,00 €	191,89 €	
CP0741167 - M. et Mme MONTEIL	2 879,87 €	2 789,04 €	90,83 €	
CP0734948 - M. et Mme PARIS	3 335,46 €	3 492,08 €		156,62 €
CP0734949 - M. et Mme PARISOT BERNARD	3 268,46 €	3 080,04 €	188,42 €	
CP0734950 - Madame PEYTAVIN DE GARAM	3 301,72 €	3 506,56 €		204,84 €
CP1221999 - M. PILIGIAN FRANCK OU MME CAVAILLES NADINE	3 029,71 €	2 912,52 €	117,19 €	
CP0742403 - M. et Mme POSS J.LOUIS	2 702,02 €	2 823,92 €		121,90 €
CP0742406 - M. et Mme RENARD	2 850,04 €	3 036,64 €		186,60 €
CP0734968 - M. et Mme RENUCCI MICHEL	2 561,12 €	2 868,88 €		307,76 €
CP0905560 - Mme REVEST ANNE	2 413,79 €	2 579,48 €		165,69 €
CP0734952 - M. et Mme RICHARD .	3 149,24 €	3 589,80 €		440,56 €
CP0734979 - Madame RIGAL ELIANE	3 109,28 €	3 566,12 €		456,84 €
CP0734981 - Société RIPARC	3 798,32 €	3 600,88 €	197,44 €	
CP0734932 - Mme ROBLIN Marie paule	2 375,98 €	2 587,84 €		211,86 €



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Projet d'état individuel de répartition

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Copropriétaire	Total quote-parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
CP0734971 - Société ROMAN	3 076,72 €	2 877,60 €	199,12 €	
CP0742416 - Société ROMARIN	2 675,55 €	2 957,28 €		281,73 €
CP0734958 - M. et Mme ROUFOSSE LIONEL	109,86 €	116,12 €		6,26 €
CP0742404 - M. et Mme SABATIER LAURENT	2 525,22 €	2 987,08 €		461,86 €
CP0742405 - Société SAUMUROISE DE PROVENCE	3 697,36 €	2 976,04 €	721,32 €	
CP0734972 - M. et Mme SAUNE HUBERT	2 882,31 €	2 878,12 €	4,19 €	
CP0734964 - M. SCOGNAMIGLIO ALAIN	2 719,54 €	2 971,68 €		252,14 €
CP0734953 - M. et Mme SIBILLE	3 121,28 €	3 132,80 €		11,52 €
CP0734960 - Mme THIBAUT FRANCOISE	4 016,66 €	4 195,88 €		179,22 €
CP1113532 - Mme THOM SHEILA	2 302,03 €	2 506,24 €		204,21 €
CP0734980 - Mme VERRIN EMMANUELLE	2 712,85 €	2 844,44 €		131,59 €
CP0734966 - M. et Mme VINCENT DANIEL	3 715,52 €	2 982,60 €	732,92 €	
CP0942434 - Mme VINCENTELLI MICHELE	2 429,40 €	2 479,68 €		50,28 €
CP0734954 - Mme WATIN NATHALIE	3 099,92 €	3 007,84 €	92,08 €	
CP0734955 - M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand	2 853,54 €	2 928,40 €		74,86 €
Reliquat répartition	0,36 €	0,00 €	0,36 €	
Total	228 211,04 €	235 200,56 €		6989,52 €
BT150630 - CHANGEMENT DETENDEUR				
CP0734924 - Monsieur ARBOD JEAN	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734965 - M. et Mme AUBERT JEAN PAUL	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734925 - M. et Mme AVEROUS	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734926 - M. et Mme BALDY ROGER	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0900231 - M. et Mme BARRAU VINCENT	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0972465 - M. et Mme BAYLE Robert	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0742415 - Madame BERTHON COLETTE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP1245413 - M. BIANCHI FREDERIC	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734959 - M. BRACKMAN FRANCOIS	79,35 €	64,50 €	14,85 €	
CP1107100 - Mme BREARD ANNE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734963 - M. BRUNET THIBAUT	76,89 €	62,50 €	14,39 €	
CP0741160 - Mme BUNZL Annie	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734970 - M. et Mme BURDETT MARTIN	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734956 - Mme CAPION GRISONI CHRISTINE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734977 - Mme CAROZZI HUGUETTE	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP0734929 - M. et Mme CARRON	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0742398 - Mme CENAZANDOTTI Catherine	79,35 €	64,50 €	14,85 €	
CP1079639 - M. et Mme CHAPTAL FREDERIC	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0929830 - M. et Mme CHICARD MAURICE	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP1031549 - M. et Mme CLOUET PAUL	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0742407 - M. et Mme COCHET BERNARD	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP1238004 - M. DALL AGNOL JEAN FRANCOIS	68,27 €	55,50 €	12,77 €	
CP1284894 - Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE	68,27 €	55,50 €	12,77 €	
CP0734934 - M. et Mme DERRIENNIC	80,58 €	65,50 €	15,08 €	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Projet d'état individuel de répartition

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Copropriétaire	Total quote- parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
CP0940513 - Mme DESHORMIERE HELENE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0742395 - M. et Mme DEVESA	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP0742396 - M. et Mme DION PHILIPPE	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734930 - M. et Mme D'ONORIO DI MEO	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734937 - M. et Mme FIESCHI	99,65 €	81,00 €	18,65 €	
CP1156933 - M. et Mme FUREDI LOUIS	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0741170 - M. et Mme GENTHON	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734947 - M. et Mme GERBER RENE	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734957 - M. et Mme GROS PIERRE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734967 - M. et Mme GUEDJ PIERRE	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734939 - M. et Mme HERENGUEL	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP0734941 - M. LALET André	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0942437 - Mme LAMY-BLANCHET MARYLENE	79,35 €	64,50 €	14,85 €	
CP0741168 - Mme LAZARD LETENEUR GENEVIEVE	68,27 €	55,50 €	12,77 €	
CP0742414 - M. et Mme LECRIVAIN STEPHANE	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP1119673 - M. et Mme LEVREL JOSEPH	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP1262980 - M. et Mme MACOUIN DAVID	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734978 - M. MAHE DESPORTES FRANCOIS .	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734943 - M. et Mme MAILHOS	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734944 - M. et Mme MAINA	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734961 - M. MANHAVAL ERIC	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0981402 - M. et Mme MESLE ERIC	64,58 €	52,50 €	12,08 €	
CP0734945 - Mme MILLE FRANCOISE	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP0734946 - M. et Mme MIRALLES	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0741167 - M. et Mme MONTEIL	76,89 €	62,50 €	14,39 €	
CP0734948 - M. et Mme PARIS	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734949 - M. et Mme PARISOT BERNARD	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734950 - Madame PEYTAVIN DE GARAM	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP1221999 - M. PILIGIAN FRANCK OU MME CAVAILLES NADINE	73,81 €	60,00 €	13,81 €	
CP0742403 - M. et Mme POSS J.LOUIS	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0742406 - M. et Mme RENARD	76,89 €	62,50 €	14,39 €	
CP0734968 - M. et Mme RENUCCI MICHEL	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0905560 - Mme REVEST ANNE	67,66 €	55,00 €	12,66 €	
CP0734952 - M. et Mme RICHARD .	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734979 - Madame RIGAL ELIANE	94,11 €	76,50 €	17,61 €	
CP0734981 - Société RIPARC	95,96 €	78,00 €	17,96 €	
CP0734932 - Mme ROBLIN Marie paule	68,27 €	55,50 €	12,77 €	
CP0734971 - Société ROMAN	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0742416 - Société ROMARIN	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734958 - M. et Mme ROUFOSSE LIONEL	5,54 €	4,50 €	1,04 €	
CP0742404 - M. et Mme SABATIER LAURENT	79,35 €	64,50 €	14,85 €	
CP0742405 - Société SAUMUROISE DE PROVENCE	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734972 - M. et Mme SAUNE HUBERT	73,81 €	60,00 €	13,81 €	
CP0734964 - M. SCOGNAMIGLIO ALAIN	77,50 €	63,00 €	14,50 €	
CP0734953 - M. et Mme SIBILLE	80,58 €	65,50 €	15,08 €	
CP0734960 - Mme THIBAUT FRANCOISE	103,33 €	84,00 €	19,33 €	
CP1113532 - Mme THOM SHEILA	66,43 €	54,00 €	12,43 €	
CP0734980 - Mme VERRIN EMMANUELLE	75,04 €	61,00 €	14,04 €	
CP0734966 - M. et Mme VINCENT DANIEL	76,89 €	62,50 €	14,39 €	
CP0942434 - Mme VINCENTELLI MICHELE	68,27 €	55,50 €	12,77 €	
CP0734954 - Mme WATIN NATHALIE	76,89 €	62,50 €	14,39 €	
CP0734955 - M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand	84,28 €	68,50 €	15,78 €	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Projet d'état individuel de répartition

Période du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Copropriétaire	Total quote-parts	Total appels	Solde débiteurs	Solde créditeurs
Reliquat répartition	-0,51 €	0,00 €		0,51 €
Total budget	6 150,45 €	5 000,00 €	1 150,45 €	

LE PARC CÉZANNE

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

CONTRAT DE SYNDIC

Établi d'après le contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR)

Décembre 2016

Sommaire

1.	Mission	4
2.	Durée	4
3.	Révocation du syndic	4
4.	Démission du syndic	4
5.	Nouvelle désignation du syndic	4
6.	Fiche synthétique de copropriété	5
7.	Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel	5
7.1	disponibilité	5
7.2	Modalités générales de la rémunération	6
7.3	Le forfait de rémunération	6
7.3.1	Contenu du forfait	6
7.3.1.1	Assemblée générale (réf. Annexe 1 - § I)	6
7.3.1.2	Conseil syndical (réf. Annexe 1 - § II)	7
7.3.1.3	Gestion des opérations financières et comptabilité générale (réf. Annexe 1 - § III)	7
7.3.1.4	Administration et gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV)	7
7.3.1.5	Assurances (réf. Annexe 1 - § V)	8
7.3.1.6	Gestion du personnel (réf. Annexe 1 - § VI)	9
7.3.2	Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle	9
7.3.3	Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties	9
7.3.4	Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires	9
7.3.5	Modalités de rémunération	9
7.3.5.1	Rémunération forfaitaire	9
7.3.5.2	Modalités de paiement	9
7.3.5.3	Formule de révision	9
7.3.5.4	Dépassements d'honoraires	10
7.4	Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire	10
7.4.1	Modalités de rémunération des prestations particulières	10
7.4.2	Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.3.1)	10
7.4.3	Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	11
7.4.4	Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	12
7.4.5	Prestations relatives aux travaux et études techniques	12
7.4.5.1	Rappel des clauses du contrat type	12
7.4.5.2	Rappel des opérations réalisées au cours des vingt dernières années	12
7.4.5.3	Opérations futures programmées ou envisagées	13
7.4.5.4	Maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur	13
7.4.5.5	Gestion du compte travaux	13
7.4.6	Prestations relatives aux litiges et contentieux	13
7.4.7	Autres prestations	14
8.	Défraiement et rémunération du syndic non professionnel	14
9.	Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires	14
10.	Copropriété en difficulté	15
11.	Reddition de compte	15
12.	Compétence	15
Annexe 1	Liste non limitative des prestations incluses dans le forfait	16
Annexe 2	Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire	19
Annexe 3	Fiche d'identité de la copropriété	20
Annexe 4	Opérations réalisées au titre des charges exceptionnelles depuis 20 ans	22
Annexe 5	Contrats gérés dans le cadre des charges courantes	23
Annexe 6	Évaluation et ventilation des charges courantes	24
Annexe 7	Liste des documents dématérialisés mis en accès sécurisé	25

(Réf. : 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 le syndicat des copropriétaires de la résidence **LE PARC CÉZANNE**, sise 57 avenue des écoles militaires, 13100 AIX-EN-PROVENCE,

Numéro d'immatriculation : (en attente)

représentée par Monsieur (Nom, prénom) agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du [date AG]

titulaire d'un contrat d'assurance de responsabilité civile souscrit le 10/05/2013 auprès de Société Anonyme AXA ASSURANCES IARD

ci-après désigné le « Syndicat »

d'une part

- Et

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du [date AG]

La société **NEXITY**,

au capital de 219 388 000 €

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 487 530 099

dont le siège social est situé 19 rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08 ;

titulaire de la carte professionnelle n° 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI Paris Ile de France.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2016 auprès de COVEA RISKS.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 1 janvier 2015 auprès de SOCAMAB dont l'adresse est Tour KUPKA B – TSA 39999 - 16 rue Hoche – 92919 PARIS LA DÉFENSE CEDEX.

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante : 10, cours Mirabeau CS70880 - 13626 AIX-EN-PROVENCE ;

Représentée par M. CARMILLE Xavier, en qualité de Gestionnaire,

ci-après désigné le « Syndic »

d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit.

PRÉAMBULE

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

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

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, 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. MISSION

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 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, et par le présent contrat.

2. DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de trois ans, conformément à l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Version consolidée au 18 juin 2016).

La durée du contrat sera prolongée de deux années supplémentaires, au maximum, sous réserve que l'assemblée générale annuelle qui précèdera celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire, décide de déroger à cette mise en concurrence, dans les conditions prévues à l'article 21 de ladite loi.

Il prendra effet le [Date Début Contrat = AG2017]

Il expirera de plein droit à la date de la prochaine assemblée générale annuelle appelée soit à prolonger le présent mandat, soit à désigner un autre syndic, ou, le cas échéant, en vertu de l'article 25-1 de la loi, à la date de la seconde assemblée appelée à décider ce renouvellement ou la désignation d'un autre syndic.

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

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime, porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier devra être notifié par le président du conseil syndical ou alors par un groupe de copropriétaires représentant au moins 25% des tantièmes de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires en première lecture et à la majorité simple en seconde lecture.

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. DÉMISSION DU SYNDIC

Le syndic ne pourra mettre fin à ses fonctions que pour motif légitime et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance, le président du conseil syndical, ou à défaut, chaque copropriétaire.

5. NOUVELLE DÉSIGNATION DU SYNDIC

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

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Cette mise en concurrence s'appuie sur un projet de contrat établi par les soins du conseil syndical à partir du contrat type, et intégrant les exigences spécifiques de la copropriété. Le projet de contrat présenté à l'assemblée générale correspondra à la proposition qui sera appa-

rue comme la mieux disante à l'issue de l'analyse des offres réalisée par le conseil syndical, et après négociation éventuelle si celle-ci s'avère nécessaire pour expliciter certaines clauses du contrat.

6. FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ

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

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 10 € 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 ou de mise à jour de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

7. PRESTATIONS ET MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

7.1 DISPONIBILITÉ

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

Jours et heures ouvrables	MATIN		Après-midi	
	de	à	de	à
lundi	9h	12h	14h	18h
mardi	9h	12h	14h	18h
mercredi	9h	12h	14h	18h
jeudi	9h	12h	14h	18h
vendredi	9h	12h	14h	17h
samedi				

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

Accueil physique	MATIN		Après-midi	
	de	à	de	à
lundi	9h	12h	14h	18h
mardi	9h	12h	14h	18h
mercredi	9h	12h	14h	18h
jeudi	9h	12h	14h	18h
vendredi	9h	12h	14h	18h
samedi				

Accueil téléphonique	MATIN		Après-midi	
	de	.....	.....	à
lundi	9h	.....	.....	19h
mardi	9h	.....	.....	19h
mercredi	9h	.....	.....	19h
jeudi	9h	.....	.....	19h
vendredi	9h	.....	.....	19h
samedi	.....	.....	.....	.....

Outre l'accueil physique et téléphonique dans les conditions précisées ci-dessus, le syndic met à disposition des copropriétaires un accueil permanent par un système extranet sécurisé leur permettant d'exprimer leurs demandes et d'en suivre l'instruction.

Le syndic met à disposition une personne compétente et expérimentée en charge de la gestion de la résidence. Elle est l'interlocuteur privilégié du conseil syndical, des copropriétaires et des résidents.

7.2 MODALITÉS GÉNÉRALES DE LA RÉMUNÉRATION

La rémunération du syndic est déterminée de manière forfaitaire dans les conditions précisées à l'article suivant.

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 7.4 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.3 LE FORFAIT DE RÉMUNÉRATION

7.3.1 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.

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.

En complément de la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait, comme défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et rappelé à l'annexe 1 du présent contrat, il est précisé les dispositions suivantes :

7.3.1.1 Assemblée générale (réf. Annexe 1 - § I)

La présence du gestionnaire, et d'un assistant si besoin, en assemblée générale (AG) ordinaire, est prévue pour une durée maximale 3h30mn, dans le créneau horaire [15h-23h] des jours ouvrés.

Les notifications de convocations aux AG de copropriétés et les procès-verbaux résultant de ces AG peuvent être envoyés par voie électronique aux copropriétaires qui le souhaitent et qui auront communiqué leur adresse électronique au syndic afin que ce dernier puisse leur envoyer ces documents par voie dématérialisée. Dans ce cas, les délais à considérer ont comme point de départ le lendemain de l'envoi du courrier électronique. À défaut la convocation et le procès-verbal de l'AG sont notifiés en version papier à chaque copropriétaire.

7.3.1.2 Conseil syndical (réf. Annexe 1 - § II)

La participation du gestionnaire aux réunions du conseil syndical prévue dans le cadre du forfait correspond à dix heures de présence réparties en quatre ou cinq séances par an, organisées à l'initiative du conseil syndical, soit au sein du cabinet du syndic, soit au domicile de l'un des membres du conseil syndical, et dans les créneaux horaires [9h – 12h30] et [14h – 20 h] des jours ouvrés. Un compte-rendu est rédigé par le président du conseil syndical et affiché par les soins de celui-ci dans chacun des bâtiments, pour information des résidents¹.

7.3.1.3 Gestion des opérations financières et comptabilité générale (réf. Annexe 1 - § III)

- a. L'exercice comptable commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre. Le syndic devra soumettre avant le 30 novembre tous les éléments nécessaires à la clôture des comptes, pour validation par le conseil syndical.
- b. L'évolution et la ventilation constatées des charges courantes (hors travaux et dépenses exceptionnels) sont présentées sur les graphiques de l'annexe 6 au présent contrat. On observe une tendance générale à la baisse des dépenses exprimées en euros constants sur la période 2005-2015. L'objectif général de gestion du syndicat est de poursuivre cet effort de maîtrise des charges.
- c. La gestion du marché chaleur (P1, P2, P3) pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire fait l'objet d'un suivi spécifique, avec l'assistance d'un cabinet extérieur spécialisé dont les honoraires sont pris en charge par le syndicat. Ce cabinet valide les factures présentées par le prestataire titulaire du marché et produit un bilan annuel.
- d. Comptes bancaires utilisés pour la gestion de la copropriété – La liste et les coûts des principales opérations facturées par l'établissement bancaire seront annexés au projet de contrat. Ces principales opérations sont : les frais de tenue de compte ; le coût des virements ; le coût des remises de chèques ; la délivrance d'un chéquier ou de lettres chèques ; les agios en cas de chèque impayé ; la possibilité pour le conseil syndical de consulter en lecture seule le compte bancaire à partir d'une connexion internet.

7.3.1.4 Administration et gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV)

- a. L'immatriculation du syndicat (réf. Annexe 1 - § IV-12) devra intervenir avant le 31 décembre 2017, dans le cadre du présent contrat. La rémunération spécifique est précisée ci-dessous au § 7.4.7 (dernier alinéa) et ne fait donc pas partie du forfait de rémunération.
- b. La fiche synthétique de copropriété (réf. Annexe 1 - § IV-13-a) sera établie avant le 31 décembre 2017 dans le cadre du présent contrat. La rémunération des prestations spécifiques du syndic est comprise dans le forfait de rémunération. Les annexes 3 et suivantes au présent contrat rassemblent les principales données techniques et financières relatives à la copropriété, rassemblées par le conseil syndical, à titre d'information.
- c. Le syndicat choisit de ne pas confier les archives à une entreprise extérieure spécialisée (réf. Annexe 1 - § IV-14-a). Un inventaire détaillé sera réalisé dans le cadre du présent contrat en concertation étroite avec le conseil syndical, au plus tard trois mois après la date de début du contrat.
- d. Le syndic mettra à disposition des membres du conseil syndical et des copropriétaires un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV-14-d), qu'il s'agisse de la gestion courante, ou de la gestion des opérations exceptionnelles décidées par le syndicat. La liste des documents concernés est précisée à l'Annexe 7 du présent contrat.
- e. **Entretien courant et maintenance :** En complément du titre IV-15 de l'annexe 1 du présent contrat, il est précisé les points suivants :
 - i. **Visites (réf. Annexe 1 - § IV-15-a) :** le gestionnaire effectue vingt (20) visites de la copropriété au rythme bihebdomadaire, d'une durée de 1h30mn, en présence d'au moins un membre du conseil syndical, avec production d'un compte-rendu écrit diffusé à tous les membres du conseil syndical par messagerie électronique.

¹http://www.parc-cezanne.fr/images/15-00-2017-CR_du_conseil_syndical.pdf

ii. **Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance** (réf. Annexe 1 - § IV-15-b,c,d,f) :

Concernant toute intervention de prestataires extérieurs agissant dans le cadre d'opérations imputées sur le budget des charges courantes, le forfait de rémunération du syndic comprend toutes les prestations nécessaires pour définir le programme et le budget de l'opération de concert avec le conseil syndical, pour rechercher le prestataire mieux disant, pour passer la commande, en contrôler l'exécution, assurer la réception des travaux, et le paiement du prestataire.

La liste et les principales caractéristiques des contrats en cours portant sur la gestion, les fournitures, l'entretien et la maintenance courante sont précisées à l'annexe 5 du présent contrat. Les dépenses correspondantes représentent de l'ordre de 95% du budget des charges courantes. Le reste des dépenses relevant de ce même budget correspond aux petits travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés sur commandes spécifiques du syndic, au cas par cas. La gestion de tous ces contrats et commandes est comprise dans le forfait de rémunération du syndic, ainsi que les prestations nécessaires à leur renouvellement aux échéances contractuelles prévues. La participation du syndic aux visites conjointes en présence des représentants du titulaire du contrat et du conseil syndical est obligatoire et incluse dans le forfait de rémunération du syndic. Ces visites conjointes ne sont pas systématiquement concomitantes avec les visites bihebdomadaires du syndic, notamment les deux visites annuelles associées au marché chauffage.

Renouvellement des contrats

Le renouvellement des contrats est réalisé dans le cadre d'un processus de consultation d'entreprises spécialisées avec mise en concurrence. L'AG 2016 a fixé à deux mille euros hors taxes le montant des marchés, contrats, ou commandes à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Pour les six principaux contrats (chauffage, nettoyage, espaces verts, syndic, ascenseurs, assurance) dont le montant annuel dépasse dix mille euros TTC, la consultation nécessite l'élaboration d'un dossier de consultation d'entreprises (DCE).

- Dans le cas du chauffage, le DCE est établi par un cabinet spécialisé dont la rémunération est prise en charge par le syndic.
- Dans le cas du contrat de syndic il est établi par les soins du conseil syndical.
- Pour tous les autres contrats (nettoyage, espaces verts, ascenseurs, assurance), le syndic a pour mission, dans le cadre de son forfait de rémunération, de présenter au conseil syndical au moins trois offres d'entreprises à chaque échéance de renouvellement. Ces offres devront avoir été obtenues à l'issue d'un processus de mise en concurrence d'entreprises sur la base d'un dossier de consultation établi en concertation avec le conseil syndical. Elles seront suffisamment détaillées et explicites pour pouvoir être évaluées équitablement des points de vue qualitatif et financier par le conseil syndical. Après approbation par le conseil syndical puis l'AG, le syndic procède à la mise au point du contrat ou marché correspondant.

Pour les contrats dont le montant annuel n'excède pas dix mille euros TTC par an, et pour toute prestation réalisée sur commande spécifique dont le montant n'excède dix mille euros TTC, le syndic présentera au moins trois devis détaillés ; à défaut de pouvoir en recueillir plusieurs, il devra justifier avoir fait le nécessaire pour solliciter au moins trois entreprises spécialisées. Les devis recueillis devront avoir été établis sur la base d'un programme préalablement défini par le syndic, de concert avec le conseil syndical.

Pour les contrats dont le montant annuel est inférieur au montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (soit deux mille euros hors taxes à ce jour) et pour toute prestation réalisée sur commande spécifique dont le montant est inférieur à ce même seuil, la recherche d'au moins deux devis concurrents reste la règle, sauf dispense explicite du conseil syndical.

7.3.1.5 Assurances (réf. Annexe 1 - § V)

Outre les clauses mentionnées en annexe 1, alinéa V du présent contrat, le forfait de rémunération du syndic inclut le suivi du contrat d'assurance multirisques de la résidence, la remise d'un

compte-rendu annuel pour le conseil syndical, ainsi que les prestations nécessaires à son renouvellement au rythme d'au moins une fois tous les quatre ans, dans les conditions précisées ci-dessus (§ 7.3.1.4-e-ii).

7.3.1.6 Gestion du personnel (réf. Annexe 1 - § VI)

Les clauses du contrat type de syndic relatives à la gestion du personnel ne concernent pas le syndicat dans la mesure où toutes les prestations de service sont réalisées par des entreprises extérieures.

7.3.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Voir § 7.3.1.1

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

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat inclut expressément toutes les prestations définies au § 7.3.1.

La préparation, la convocation et la tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle ordinaire, ne sont pas comprises dans le forfait de rémunération (cf. § 7.4.2 ci-dessous).

Les réunions avec le conseil sont comprises dans le forfait de rémunération dans les conditions précisées au § 7.3.1.2 ci-dessus.

7.3.4 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 ; dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ; confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En pratique le présent contrat n'est pas concerné par ces dérogations. Les prestations correspondantes restent comprises dans le forfait de rémunération, comme précisé au § 7.3.1 ci-dessus.

7.3.5 Modalités de rémunération

7.3.5.1 Rémunération forfaitaire

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

Hors Taxes	Quatorze mille soixante-deux euros et cinquante centimes (14 062,50 €)
T.V.A. (20%)	Deux mille huit cents douze euros et cinquante centimes (2 812,50€)
Toutes Taxes Comprises	Seize mille huit cent soixante-quinze euros (16 875,00 €)

7.3.5.2 Modalités de paiement

La rémunération forfaitaire est payable d'avance par trimestre.

7.3.5.3 Formule de révision

Les montants des paiements de la rémunération forfaitaire seront révisés trimestriellement dans les conditions définies ci-après.

Les prix du présent contrat sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de novembre 2016. Ce mois est appelé "mois zéro" (Mo).

Le coefficient de révision applicable, arrondi au millième supérieur, est donné par la formule de variation suivante :

$$A = 0,15 + 0,85 \times (BtoC_n / BtoC_0)$$

Dans laquelle:

$BtoC_0$ et $BtoC_n$ sont les valeurs prises par l'indice trimestriel BtoC publié par l'INSEE des prix de production des services français aux ménages en France (réf. : BtoC - Prix de base - A21 NZ - Activités de services administratifs et de soutien - Base 2010 - <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/bsweb/serie.asp?idbank=001664274>), respectivement au mois Mo d'établissement des prix du marché et au mois n d'exécution des prestations, avec un décalage en lecture de moins 4 mois de l'index $BtoC_n$.

Cette formule de révision s'applique également aux rémunérations des prestations définies aux articles 7.4 et 9.

7.3.5.4 Dépassements d'honoraires

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 7.4.2.

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

Il en est de même des frais de location de salle pour les assemblées générales.

7.4 LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU À RÉMUNÉRATION COMPLÉMENTAIRE

7.4.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- o soit en application du coût horaire ci-dessous :

au prorata du temps passé	Vacation horaire (TVA 20%)	
	HT	TTC
Heures ouvrables	75,00 €	90,0 €
Hors heures ouvrables avant 20 h	116,67 €	140,00 €
Hors heures ouvrables après 20 h	158,33 €	190,00 €
Hors heures ouvrables après 22 h	212,50 €	255,00 €

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

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

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.2 Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.3.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 08 heures à 18 heures (forfait)	1 125,00 €	1 350,00 €
	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus: suivant barème horaire § 7.3.1	
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée d'une heure, par rapport à celles incluses dans le forfait au titre du § 7.3.1.	Suivant barème horaire § 7.4.1	

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
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 celles incluses dans le forfait au titre du § 7.3.1.	Suivant barème horaire § 7.4.1

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

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

Le syndicat envisage de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété. Un « audit légal » a été réalisé en 2004². Chacune des vingt-neuf propositions présentées a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 décembre 2005. Cette même assemblée générale avait confié au syndic le mandat de faire régulariser le règlement de copropriété, conformément à l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965. Mais cette décision n'a pas été suivie d'effet à ce jour.

Aujourd'hui, l'audit mérite d'être actualisé et complété pour une refonte exhaustive du règlement de copropriété. Outre les points déjà évoqués dans le document de 2004, les points suivants ont déjà été identifiés :

- L'article 7 du règlement intérieur relatif aux « droits et obligations des propriétaires et occupants » mérite d'être reconsidéré à la lumière du retour d'expérience de l'opération groupée de rénovation des menuiseries extérieures réalisée en 2014-2015. Cette mise à jour pourrait s'appuyer sur le texte proposé par le CS, associé à la résolution n°43 présentée à l'assemblée générale du 3 février 2016³. Cette résolution a été refusée pour une question de forme, mais elle semble être approuvée à une très forte majorité sur le fond.
- Le Conseil Syndical considère que le règlement de copropriété mérite d'être modifié en ce qui concerne le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, pour le porter à sept, soit un par immeuble.
- Comme pour les menuiseries extérieures, les interventions sur les parties privatives du réseau de chauffage collectif réalisées à l'initiative des particuliers, méritent d'être précisées pour être mieux maîtrisées, dans le but d'améliorer la performance énergétique.
- Les conditions de la répartition des charges de copropriété méritent d'être analysées et précisées pour garantir l'équité entre copropriétaires (charges d'escalier, énergie électrique des parties communes et garages, frais fixes d'énergie de chauffage, etc.).

D'autres points pourront être identifiés dans le cadre de l'audit.

DÉTAIL DE LA PRESTATION		MODALITÉS DE TARIFICATION	
		HT	TTC
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).	Honoraires du syndic	300€	360€
La rémunération comprend toutes les prestations nécessaires à la réalisation de l'audit, à la concertation avec le conseil syndical, au traitement de texte et à la mise en forme du document définitif qui sera soumis par le syndic à l'approbation de l'assemblée générale...	Rémunération d'un avocat pour lecture et validation du modificatif	2000€	2400€
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes. La rémunération comprend les frais de timbres, d'enregistrement, de publication, les honoraires du notaire.		2000€	2400€

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

² Cf. « Adaptation LOI SRU // Règlement de copropriété « Parc Cézanne » - 30 novembre 2004 - par Maître Camille BONHOMME, docteur en droit, avocat à la Cour. Rapport d'audit : <http://www.parc-cezanne.fr/images/Bonhomme.pdf> - Liste des modifications : <http://www.parc-cezanne.fr/images/modifications.pdf>

³ http://www.parc-cezanne.fr/images/Proposition_menuiseriesEt_Specialisations_Recommandations_Juin2016.pdf

7.4.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux (forfait)	35,00 €	42,00 €
La prise de mesures conservatoires (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
L'assistance aux mesures d'expertise (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire majoré de 200 %.

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.

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques**7.4.5.1 Rappel des clauses du contrat type**

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).

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.

7.4.5.2 Rappel des opérations réalisées au cours des vingt dernières années

L'annexe 4 présente la synthèse des principales opérations réalisées au titre des charges exceptionnelles depuis 20 ans pour assurer l'entretien et la conservation des parties communes et

des éléments d'équipement commun. La dépense moyenne annuelle sur cette période représente environ 30% des dépenses annuelles des charges courantes.

7.4.5.3 Opérations futures programmées ou envisagées

Une opération de rénovation de l'éclairage extérieur est en cours dans les conditions explicitées au paragraphe suivant.

Des investigations seront prochainement engagées concernant l'état du dispositif d'étanchéité du toit-terrasse planté du bloc garage, qui pourront conduire à un programme de travaux important pour sa réfection au cours de l'exercice du présent contrat.

7.4.5.4 Maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur

Le syndicat a déjà engagé une grosse opération portant sur la rénovation de l'éclairage extérieur. Elle fait l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre confiée au cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial). L'analyse des offres recueillies à l'issue d'une procédure de consultation d'entreprises est en cours. Un projet de marché de travaux, établi avec l'entreprise mieux disante, sera présenté à l'AG ordinaire qui clôturera l'exercice 2015-2016. Le montant total du marché de travaux est de 83 577,95 € HT. La réalisation des travaux interviendra en principe au printemps 2017, avec un délai d'exécution de deux mois.

Sous réserve de validation par ladite AG, le syndic assurera dans le cadre du présent contrat une mission spécifique de maîtrise d'ouvrage. À ce titre il assurera toutes les prestations nécessaires à la gestion administrative et financière du marché de travaux et du contrat du maître d'œuvre : notifications, ordres de service, participation aux réunions de chantier, réception des travaux, gestion des garanties, paiement des prestataires, appels de fonds, gestion du compte travaux, information du conseil syndical et des copropriétaires, et mise à leur disposition des justificatifs de dépenses...

Sa rémunération sera calculée par application au montant total HT des travaux d'un taux de 3,5%. Elle sera payable en deux fois :

- Le premier paiement interviendra après que la réception des travaux aura été prononcée. Le montant sera calculé en considérant 80% du montant prévisionnel des travaux.
- Le solde sera payé au terme de l'année de garantie de parfait achèvement des travaux.

7.4.5.5 Gestion du compte travaux

Le taux voté par la dernière AG pour constituer le fonds de travaux est de 5%. Le montant constitué pour l'année 2017 sera donc voisin de 11 000 euros.

Le placement des fonds au profit du syndicat donnera lieu à une rémunération limitée, fonction des produits financiers générés, à charge pour le syndic de placer ces fonds sur un compte d'épargne de type livret A défiscalisé, soit de placer ces fonds sur un compte sécurisé. En aucun cas le syndic ne pourra invoquer l'augmentation éventuelle de sa prime de garantie financière pour revendiquer une rémunération supplémentaire. La rémunération correspondante est comprise dans le forfait de rémunération (§ 7.3.5.1).

7.4.6 Prestations relatives aux litiges et contentieux

(Hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception (forfait)	43,33 €	52,00 €
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)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Suivant barème horaire § 7.4.1	

Les prix mentionnés ici sont révisibles dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.7 Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Suivant barème horaire § 7.4.1	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
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	Sans objet	
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	Suivant barème horaire § 7.4.1	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Suivant barème horaire § 7.4.1	
L'immatriculation initiale du syndicat (forfait)	225,00 €	270,00 €

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

8. DÉFRAIEMENT ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Article non applicable

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

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

PRESTATION	DÉTAIL	TARIFICATION PRATIQUÉE	
		HT	TTC
9.1. - Frais de recouvrement (art 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (forfait)	43,33 €	52,00 €
	Relance après mise en demeure (forfait)	43,33 €	52,00 €
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Frais de constitution d'hypothèque (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Frais de mainlevée d'hypothèque (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Dépôt d'une requête en injonction de payer (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Saisi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
9.2. - Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté (forfait) (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 €).	303,40 €	364,08 €
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. (forfait)	75,00 €	90,00 €

9.3. - Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien (forfait)	43,33 €	52,00 €
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques (forfait)	43,33 €	52,00 €
	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 (forfait)	43,33 €	52,00 €
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967). (forfait)	43,33 €	52,00 €

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

10. COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année dans les conditions suivantes :

- o Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice, c'est-à-dire le 30 septembre.
- o La répartition des charges intervient à la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes.

12. COMPÉTENCE

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

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

Pour le syndic : **Xavier CARMILLE**
NEXITY
 10, cours Mirabeau
 CS 70880
 13626 Aix-en-Provence

Pour le syndicat : à l'adresse du syndic ci-dessus

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à Aix-en-Provence

Faire précéder de la mention : "Lu et approuvé"

Pour le Syndicat,
 Le Président de l'Assemblée Générale

Pour le Syndic,

Xavier CARMILLE

nexity

AIX MIRABEAU

10, cours Mirabeau - CS 70880

13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

TÉL. 04 42 25 41 05 - Fax 04 42 27 54 11

www.nexity.fr - Siret : 467 931 029 - RCS Nanterre

ANNEXE 1. LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

Conforme au Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus 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.

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I.- Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Établissement 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) Établissement 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 défilant) ; 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) Établissement 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) Établissement 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 dispute (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 ;

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>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.</p>
III-10°	Autres.	<p>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.</p>
III-11°	Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV-12°	Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
IV-13°	Documents obligatoires.	<p>a) Élaboration 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) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Établissement 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.</p>
IV-14°	Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détenion 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 travail 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 révoqués, 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) Élaboration 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).</p>
IV-16°	Entretien courant et maintenance.	<p>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 ;</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communaux ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	Sans objet	

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° Établissement 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'huilier, 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 disposition 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 syndicat ; 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 syndicat ; 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.

ANNEXE 3. FICHE D'IDENTITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Adresse	57 avenue des écoles militaires – 13100 Aix en Provence			
Destination	Habitation – 75 logements			
Nombre de lots	250 (voir caractéristiques des lots ci-dessous)			
Date construction	Début des années 1970			
Caractérisation des surfaces	La superficie cadastrale totale est voisine de 15 000 m ² . Superficie bâtie (sept immeubles + bloc-garages) : 3 180 m ² Aires de circulation et de stationnement : 3 040 m ² dont o voies de circulation véhicules et parkings (bitume) : 2 630 m ² o Allées/escaliers piétons et cour des mûriers : 410 m ² Autres surfaces (espaces verts) : 8 800 m ² environ			
Équipements principaux	Nature	Caractéristiques		
	Chauffage et eau chaude	Collectif – Chaufferie énergie gaz rénovée en 2010 – robinets thermostatiques sur radiateurs		
	Ascenseurs	Un par immeuble (7) Rénovation et mise en conformité en 2007		
	Compteurs d'eau	Compteurs individuels eau chaude / froide - télé-relève		
	Éclairage intérieur	Installations électriques et éclairage intérieur des parties communes – Travaux de rénovation en 2015		
	Éclairage extérieur	Travaux de rénovation prévus en 2017		
	Autres	Un local vélo par bâtiment		
Espaces verts	Surface totale : environ 9 000 m ² dont toit-terrasse bloc-garages			
	Espaces	pelouses ~1 800 m ²	Zone forestière ~2 700 m ²	Zones plantées ~4 500 m ²
	Arrosage (compteur vert)	aspersion	néant	localisée

Caractéristiques des lots de la copropriété																			
7 bâtiments indépendants +1 bloc-garage		ARLEZON		BEAUVILLE		ESPAQUE		OLYMPIA		HERMITAGES		St-VICTOIRE		G&PV		BLOC-GARAGES	Ensemble		
		NIVEAUX		R+3	R+3	R+2	R+3	R+2	R+3	R+2	R+3	R+2							
Logements : types, nombre, surf. habitable (i.n.c. loggias)	Type	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHA B (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	
	T3	79,13	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	-	7	564
	T4a	98,71	3	281	3	281	2	187	3	281	2	187	3	281	2	187	-	10	1 687
	T4b	89,95	4	350	4	350	3	270	4	350	3	270	4	350	3	270	-	25	2 248
	T5	117,54	4	470	4	470	3	353	4	470	3	353	4	470	3	353	-	25	2 989
Ensemble			12	1 190	12	1 190	9	885	12	1 190	9	885	12	1 190	9	885	-	75	7 427
Box-garages individuels s/sol		9		11		9		11		0		10		11		15		76	
Caves en s/sol		12		12		9		12		9		12		9		0		75	
Parkings extérieurs		-		-		-		-		-		-		-		-		24	
Nombre total de lots		33		35		27		35		10		34		29		15		250	



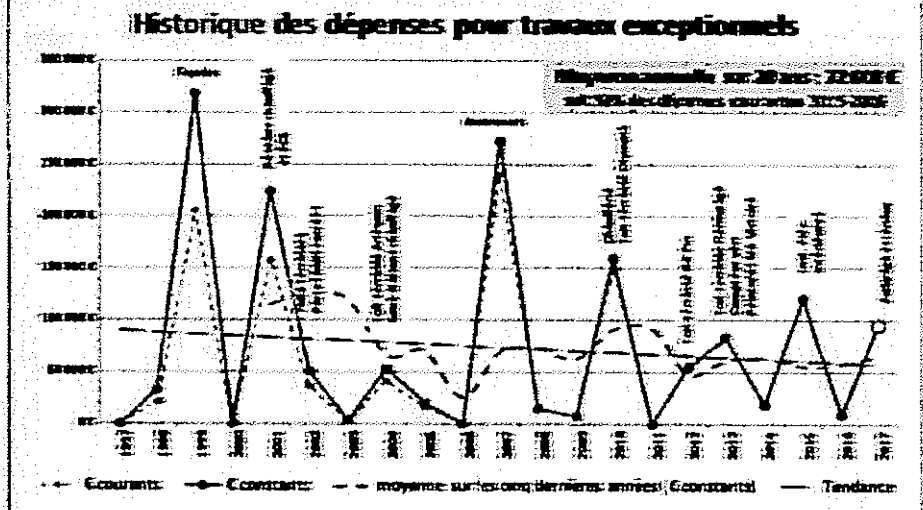
Limites cadastrales de la copropriété (Géoportail)



Vue aérienne avec plan de situation des grands arbres (photo aérienne Google Earth)

ANNEXE 4. OPÉRATIONS RÉALISÉES AU TITRE DES CHARGES EXCEPTIONNELLES DEPUIS 20 ANS

Parc Cézanne						
Principaux travaux hors budget courant réalisés depuis 1996						20-oct-16
date AG	année travaux	Objet	Programme	Maître d'œuvre	montant TTC	
29/01/1996	1996	RAS				0 €
28/01/1997	1997	RAS				0 €
09/12/1997	1998	Antennes paraboliques	Tous bâtiments - 137 760 francs		137 760 FRF	21 001 €
18/12/1998	1999	Ravalement des façades	Ensemble des façades y.c. maîtrise d'œuvre, coordination sécurité et assurance dommage-ouvrage(s)	SOL.A.I.R.	1.950 000 FRF	205 928 €
10/02/2000	2000	RAS				0 €
15/02/2001	2001	Chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS)	Travaux en chaudière ; réseau de distribution du chauffage (vannes, tuyaux en cuivre, calorifuge ...); ECS (remplacement canalisations, calorifuge, reconstitution des boucles, ...)	SOL.A.I.R.	157 967 € (dont travaux 129 911 €)	157 967 €
21/01/2002	2002	Toit terrasse Estaque Interphones Bellevue Toit terrasse Hermitage	Réfection étanchéité (EPTHO BATI) y.c. assurance DO Remplacement Réfection étanchéité (EPTHO BATI) y.c. assurance DO		14 579 € 1 713 € 11 186 €	36 648 €
03/03/2003	2003	Portes halls entrées Réseau eau	Arlesquin, Bellevue, Ste-Victoire, Gd Pin Déplacement réducteur de pression		9 380 € 26 481 €	2 649 €
18/02/2004	2004	Réseau chauffage	Sous-stations - Remise à niveau technique par DALIDA	SOL.A.I.R.	29 075 €	41 265 €
01/03/2005	2005	Toit terrasse Arlesquin	Réfection étanchéité (EPTHO BATI) y.c. assurance DO		12 291 €	
16/12/2005	2006	RAS				15 980 €
22/02/2007	2007	Toit terrasse Bellevue Réfection cascade cour des mûriers honoraires travaux syndic Ascenseurs	Réfection étanchéité (montant maximum voté) Raffage en pierres de Bavière à vérifier ! Mise aux normes objectifs 2006-2013 y.c. maîtrise d'œuvre		25 108 € 23 565 € 2 175 € 204 602 €	240 547 €
06/02/2008	2008	Création réseau arrosage Parties communes Bellevue	Installation par EYS - goutte-à-goutte et zéperon Réfection peinture cage escalier		6 009 € 7 252 €	13 252 €
23/03/2009	2009	Abattage pins RAS	Suite à l'expertise de FONG	EYS	7 000 €	7 000 €
10/09/2010	2010	Chauffage et ECS	Rénovation chaudière (Passage au gaz), robinet thermostatiques Bilan global : 118 157 € déduction faite de 44 313 € d'aides	PLB	138 970 €	150 908 €
05/01/2010 (Dossier 1047)		Toit terrasse Olympia	Réfection étanchéité - entreprise SOCOOIS - 29 571,54 € TTC (N°3,4) + Dommage-ouvrage 1792 € TTC + syndic 1392 € 842 €)		32 352 €	
16/03/2011	2011	Toit terrasse Arlesquin	Reprise des travaux réalisés en 2004 - Remise par l'assurance DO pour un montant de 39 396 € TTC dont 38 800 € de travaux			0 €
13/03/2012	2012	Voirie Toit terrasse Gd Pin Entrées Immeubles	Reprise des aménagements réalisés par les racines d'arbres Réfection étanchéité (entr. SZE - 41 546,69 € TTC + syndic 800 €) Système VIDEX		4 800 € 42 747 € 6 204 €	53 960 €
19/01/2013	2013	Chaudière Arrosage Menuiseries extérieures Installations électriques Toit terrasse Hermitage curage réseau EP Peintures parties communes Peintures parties communes	Alarme incendie Compresseur vert et adaptation du réseau d'arrosage Maîtrise d'œuvre projet (M. MASSOL architecte) Maîtrise d'œuvre projet (Baudry et Caudou) Réfection étanchéité Caméra (563 € TTC) et charge réseau pivot (BATELLET € TTC) - SMA Espace - Réfection peinture garage Ste-Victoire - Réfection peinture cage escalier		1 000 € 3 434 € 5 695 € 5 178 € 42 948 € 2 365 € 2 362 €	82 538 €
01/04/2014	2014	Installations électriques Arbres Cour des mûriers Peintures parties communes	Maîtrise d'œuvre consultation entreprises Végétal Reprises pancarte pierres de Bavière Olympia - Réfection peinture-discente-escalier-garage	SARNAZ	12 302 € 2 507 € 12 998 € 1 484 € 2 181 €	18 212 €
11/03/2015	2015	Installations électriques Réseau eau Arbres	Rénovation int. BAC et éclairage intérieurs - VR Energie Maîtrise œuvre projet éclairage extérieur Rénovation des équipements de site - Réducteur de pression Abattage pin gêné n°21	SARNAZ	13 084 € 1 028 € 6 038 € 593 €	189 753 €
03/02/2016	2016	Allée des mûriers Interphones Olympia et Hermitage Condamnation vide ordures	Suppressions marches, reprise dallage - entreprise J.C. POIRATO avec visiophonie - entreprise ENDE Tous bâtiments sauf Bellevue - entreprise ENB		2 400 € 5 200 € 664 €	8 364 €

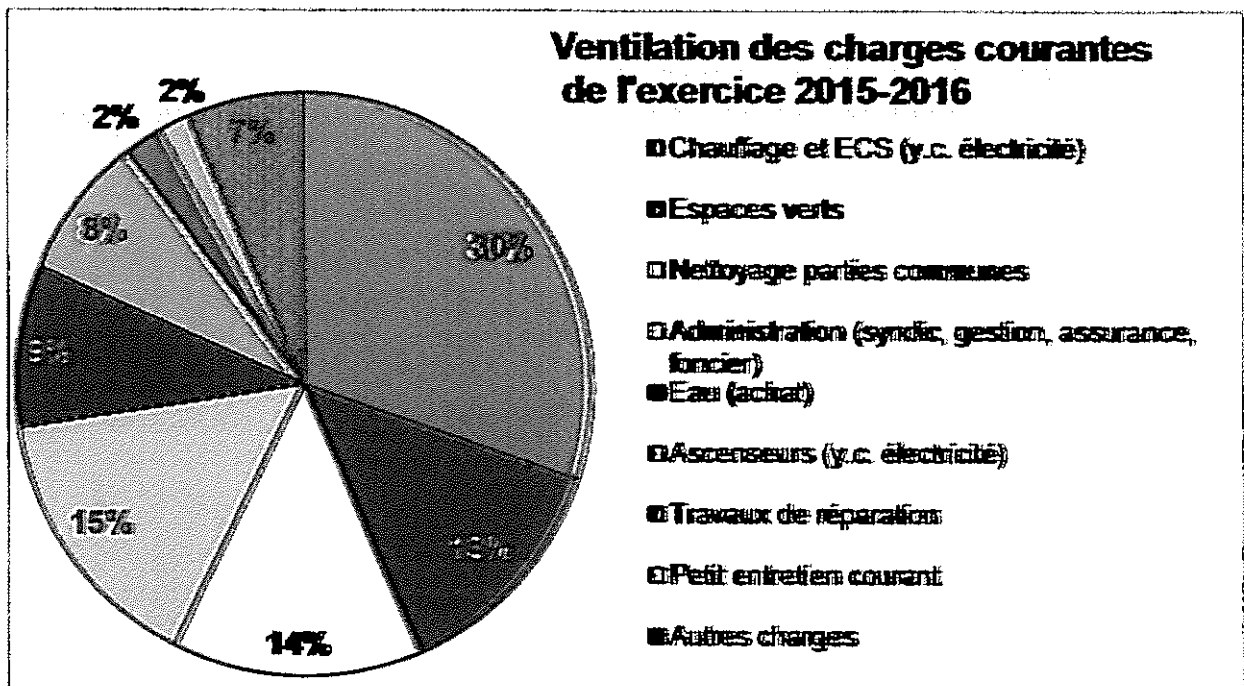
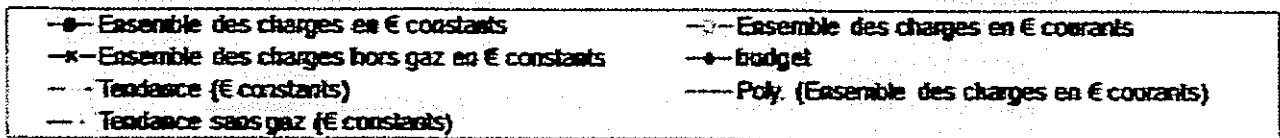
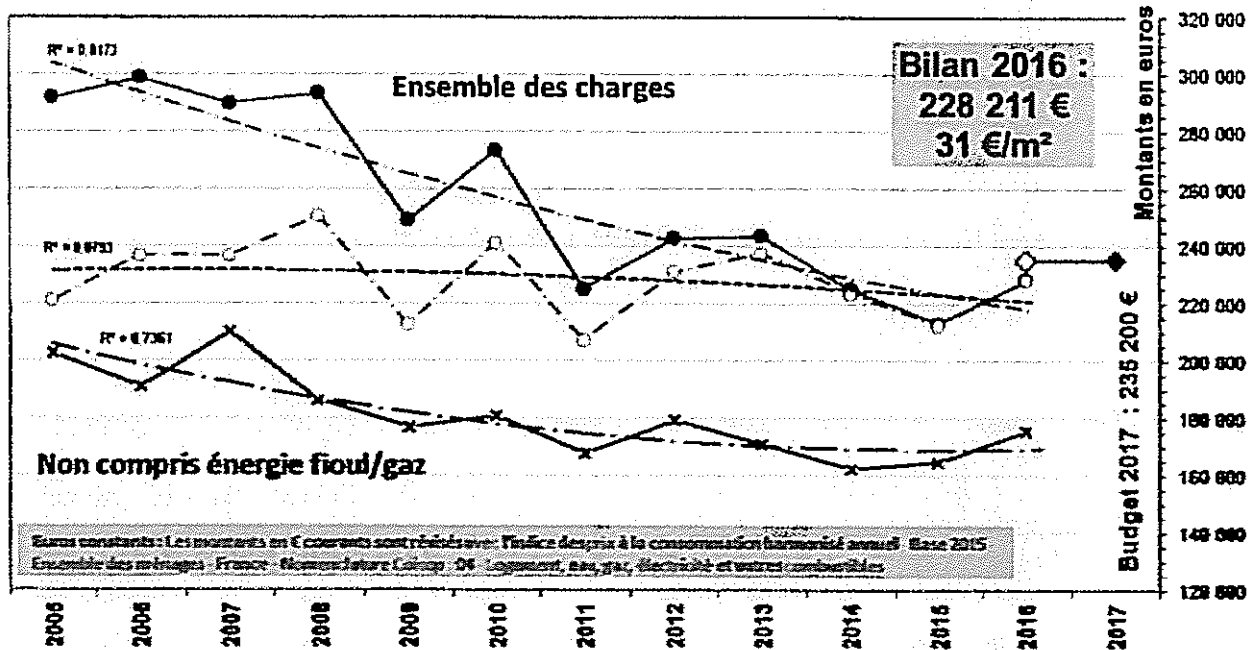


ANNEXE 5. CONTRATS GÉRÉS DANS LE CADRE DES CHARGES COURANTES

Parc Gézanne - Charges courantes		Date de mise à jour : Juin 16		Contrats de service : gestion, fournitures, entretien, maintenance...				
Bois	Contrat	Objet	Titulaire	Date de début	Durée de Date de (contrat renouvelé)	Montant annuel (initial)	Dernier bilan TTC (2016/2017)	Commentaires
1	Syndic	Gestion copropriété	NEXITY	03/02/2016	1 an / AG 2017	annuel TTC		NEXITY est titulaire du contrat depuis plus de 20 ans. La loi ALUR introduit l'obligation d'une mise en concurrence préalable au choix de l'AG. Le délai de renouvellement prévu par la loi est de 3 ans, mais l'AG peut décider de déroger à ce renouvellement.
2	Espaces verts	Entretien espaces	JARDIN FERTIAN	01/04/2016	3 ans (initial) / 5 ans (maxi)	annuel TTC	29 213 €	
3	Alembours (7)	Maintenance contrat "triomphe"	KONE	01/07/2015	3 ans	annuel TTC	11 986 €	
4	Chauffage (inclure avec intérêt sur le rendement et la concurrence)	P1 - fourniture Chauffage ECS	ENGIE COPELY	01/07/2015	5 ans (tarifs fixes) / 3 ans (tarif)	HT par MWh	37,25 €	Henri CARROZ bilan préfecture
		P2 - Entretien chauffage	ENGIE COPELY	01/07/2015	5 ans	HT par m ³	4,44 €	Henri CARROZ prévision entrée en cours
		P3 - Garantie totale Assistance technique	ENGIE COPELY	01/07/2015	5 ans	m ³ ECS HT	0,90 €	Henri CARROZ prévision entrée en cours
5	Chauffage	Assistance technique	RENER	01/07/2015	5 ans	annuel HT	4 836,80 €	
6	Maintenance	Entretien parties communes	MEJ	01/07/2015	1 an	annuel TTC	2 300 €	
7	Eurage réservoir	Eau usées - sandes	SMA ASSAINISSEMENT	01/01/2010	1 an	annuel TTC	30 986,64 €	Le contrat commence à dater. Envisager son renouvellement en 2017.
8	Vide-ordures	Nettoyage, désinfection, désodorisation	SMA ASSAINISSEMENT	01/01/2010	1 an	annuel TTC	2 975,10 €	La suppression des VO a été votée par l'AG 2016, sauf pour le Bellevue.
9	Assurance	Assurance multirisque	AVA ASSURANCES	01/05/2013	1 an (vérifier)	annuel TTC	10 791,80 €	
10	Compteurs	Eau froide et ECS	LA GENERALE INDUSTRIELLE	17/07/2019	10 ans / 15/07/2025	annuel TTC	2 380,50 €	S'assurer que tous les compteurs ont bien été changés !
11	Eau (2 contrats)	Domestique et arrosage	Ville d'Arbonne Provence	compteur vert depuis 2013			16 747 €	
12	Perles garages	Maintenance parties automobiles (6 unités)	AM Automatismes Maintenance (AAM)	17/2016	1 an / 17/2016	annuel HT	1 900,00 €	Nouveau contrat renouvelé en 2016
13	Energie électrique	31 compteurs	EDF				10 652 €	Environ 55 MWh par an
14	Extincteurs	Maintenance 16 extincteurs (à parc à 2 étages)	FLEURY FEU	30/12/1993	1 an	annuel HT	790 €	Le contrat de FLEURY FEU est très ancien. Renouvellement en cours
15	Equipements électriques	Maintenance des installations électriques	MADIS PROVENCE		2017			Contrat à mettre en place après travaux rénovation éclairage extérieur.
16	Equipements hydrauliques	Maintenance équipements hydrauliques	MADIS PROVENCE		2017			Contrat à mettre en place en 2017. Voir proposition MADIS Provence.
montant total annuel TTC :								

ANNEXE 6. ÉVOLUTION ET VENTILATION DES CHARGES COURANTES

Bilans des charges courantes et tendances d'évolution



ANNEXE 7. LISTE DES DOCUMENTS DÉMATÉRIALISÉS MIS EN ACCÈS SÉCURISÉ

- 1. Situation de trésorerie (accès réservé aux membres du conseil syndical)**
 - Solde compte courant
 - Solde compte de placement
 - Montant des impayés
 - Montant des factures à payer

- 2. Suivi budgétaire des charges courantes : budget / réalisé**
 - Exercice en cours
 - Exercice antérieur
 - Ventilation par clés de répartition des charges

- 3. Consultation des justificatifs des dépenses (accès réservé aux membres du conseil syndical)**
 - des charges courantes : exercice en cours ; exercice antérieur ; classées par clés de répartition des charges
 - ~~Charges exceptionnelles (hors budget charges courantes) classées par opération~~

- 4. Conseil syndical**
 - Constitution du conseil syndical
 - Calendrier de visites du syndic
 - Les quatre derniers comptes rendus des réunions du conseil syndical
 - Le dernier rapport annuel du président du conseil syndical à l'assemblée générale
 - ...

- 5. Copropriété**
 - Règlement de copropriété
 - Assemblées générales : PV de la dernière AG ; Pièces jointes à la convocation de la dernière AG
 - ...

- 6. Contrats courants (charges courantes)**
 - Liste et principales caractéristiques des contrats de gestion, de fourniture, d'entretien et de maintenance courants
 - Fichier PDF des tous les contrats en cours
 - ...

- 7. Marchés et contrats de travaux (hors charges courantes)**

LE PARC CÉZANNE

GESTION DE LA COPROPRIETE

CONTRAT DE SYNDIC

Établi d'après le contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR)

Décembre 2016

Sommaire

1.	Mission	4
2.	Durée	4
3.	Révocation du syndic	4
4.	Démission du syndic	4
5.	Nouvelle désignation du syndic	4
6.	Fiche synthétique de copropriété	5
7.	Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel	5
7.1	disponibilité	5
7.2	Modalités générales de la rémunération	6
7.3	Le forfait de rémunération	6
7.3.1	Contenu du forfait	6
7.3.1.1	Assemblée générale (réf. Annexe 1 - § I)	6
7.3.1.2	Conseil syndical (réf. Annexe 1 - § II)	6
7.3.1.3	Gestion des opérations financières et comptabilité générale (réf. Annexe 1 - § III)	7
7.3.1.4	Administration et gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV)	7
7.3.1.5	Assurances (réf. Annexe 1 - § V)	8
7.3.1.6	Gestion du personnel (réf. Annexe 1 - § VI)	8
7.3.2	Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle	9
7.3.3	Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties	9
7.3.4	Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires	9
7.3.5	Modalités de rémunération	9
7.3.5.1	Rémunération forfaitaire	9
7.3.5.2	Modalités de paiement	9
7.3.5.3	Formule de révision	9
7.3.5.4	Dépassements d'honoraires	10
7.4	Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire	10
7.4.1	Modalités de rémunération des prestations particulières	10
7.4.2	Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.3.1)	10
7.4.3	Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	10
7.4.4	Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	11
7.4.5	Prestations relatives aux travaux et études techniques	12
7.4.5.1	Rappel des clauses du contrat type	12
7.4.5.2	Rappel des opérations réalisées au cours des vingt dernières années	12
7.4.5.3	Opérations futures programmées ou envisagées	12
7.4.5.4	Maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur	12
7.4.5.5	Gestion du compte travaux	13
7.4.6	Prestations relatives aux litiges et contentieux	13
7.4.7	Autres prestations	13
8.	Défrayment et rémunération du syndic non professionnel	14
9.	Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires	14
10.	Copropriété en difficulté	14
11.	Reddition de compte	15
12.	Compétence	15
Annexe 1	Liste non limitative des prestations incluses dans le forfait	16
Annexe 2	Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire	19
Annexe 3	Fiche d'identité de la copropriété	20
Annexe 4	Opérations réalisées au titre des charges exceptionnelles depuis 20 ans	22
Annexe 5	Contrats gérés dans le cadre des charges courantes	23
Annexe 6	Évolution et ventilation des charges courantes	24
Annexe 7	Liste des documents dématérialisés mis en accès sécurisé	25

(Réf. : 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 le syndicat des copropriétaires de la résidence **LE PARC CEZANNE**, sise 57 avenue des écoles militaires, 13100 AIX-EN-PROVENCE,

Numéro d'immatriculation : **[en attente]**

représentée par Monsieur **[Nom, prénom]** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **[date AG]**

titulaire d'un contrat d'assurance de responsabilité civile souscrit le 10/05/2013 auprès de Société Anonyme AXA ASSURANCES IARD

ci-après désigné le « **Syndicat** »

d'une part

- Et

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **[date AG]**

La société **CG IMMOBILIER S.A.S.**

au capital de 44 700 €.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le n° 493 730 634 00059.

dont le siège social est situé 11, cours Gambetta Immeuble le Gambetta 13182 CEDEX 5;

titulaire de la carte professionnelle n°CPI 1310 2016 000 011 314 délivrée par la CCI Marseille Provence.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 4 mars 2016 auprès de GENERALI;

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 1 janvier 2016 auprès de C.E.G.C, dont l'adresse est 16, rue Hoche La Défense, pour un montant de 2.460.000 €;

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante : 11, cours Gambetta Immeuble le Gambetta 13182 CEDEX 5 ;

Représenté(e) par M. / Mme Lionel Gamarra, en qualité de Président,

ci-après désigné le « **Syndic** »

d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit.

PRÉAMBULE

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

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

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, 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. MISSION

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 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, et par le présent contrat.

2. DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de trois ans, conformément à l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Version consolidée au 18 juin 2016).

La durée du contrat sera prolongée de deux années supplémentaires, au maximum, sous réserve que l'assemblée générale annuelle qui précèdera celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire, décide de déroger à cette mise en concurrence, dans les conditions prévues à l'article 21 de ladite loi.

Il prendra effet le [Date Début Contrat = AG2017]

Il expirera de plein droit à la date de la prochaine assemblée générale annuelle appelée soit à prolonger le présent mandat, soit à désigner un autre syndic, ou, le cas échéant, en vertu de l'article 25-1 de la loi, à la date de la seconde assemblée appelée à décider ce renouvellement ou la désignation d'un autre syndic.

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

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime, porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier devra être notifié par le président du conseil syndical ou alors par un groupe de copropriétaires représentant au moins 25% des tantièmes de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires en première lecture et à la majorité simple en seconde lecture.

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 ne pourra mettre fin à ses fonctions que pour motif légitime et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance, le président du conseil syndical, ou à défaut, chaque copropriétaire.

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

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

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Cette mise en concurrence s'appuie sur un projet de contrat établi par les soins du conseil syndical à partir du contrat type, et intégrant les exigences spécifiques de la copropriété. Le projet de contrat présenté à l'assemblée générale correspondra à la proposition qui sera appa-

rue comme la mieux disante à l'issue de l'analyse des offres réalisée par le conseil syndical, et après négociation éventuelle si celle-ci s'avère nécessaire pour expliciter certaines clauses du contrat.

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE

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. À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 10 € 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 ou de mise à jour de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

7.1 DISPONIBILITE

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

Jours et heures ouvrables	MATIN		Après-midi	
	de	à	de	à
lundi	9h	12h	14h	18h
mardi	9h	12h	14h	18h
mercredi	9h	12h	14h	18h
jeudi	9h	12h	14h	18h
vendredi	9h	12h	14h	17h
samedi	Fermée	Fermée	Fermée	Fermée

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

Jours et heures ouvrables	MATIN		Après-midi	
	de	à	de	à
lundi	9h	12h	14h	17h
mardi	9h	12h	14h	17h
mercredi	Fermée	Fermée	Fermée	Fermée
jeudi	9h	12h	14h	17h
vendredi	9h	12h	14h	17h
samedi	Fermée	Fermée	14h	17h

Outre l'accueil physique et téléphonique dans les conditions précisées ci-dessus, le syndic met à disposition des copropriétaires un accueil permanent par un système extranet sécurisé leur permettant d'exprimer leurs demandes et d'en suivre l'instruction.

Le syndic met à disposition une personne compétente et expérimentée en charge de la gestion de la résidence. Elle est l'interlocuteur privilégié du conseil syndical, des copropriétaires et des résidents.

7.2 MODALITES GENERALES DE LA REMUNERATION

La rémunération du syndic est déterminée de manière forfaitaire dans les conditions précisées à l'article suivant.

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 7.4 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.3 LE FORFAIT DE REMUNERATION

7.3.1 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.

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.

En complément de la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait, comme défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et rappelé à l'annexe 1 du présent contrat, il est précisé les dispositions suivantes :

7.3.1.1 Assemblée générale (réf. Annexe 1 - § I)

La présence du gestionnaire, et d'un assistant si besoin, en assemblée générale (AG) ordinaire, est prévue pour une durée maximale 3h30mn, dans le créneau horaire [15h-23h] des jours ouvrés.

Les notifications de convocations aux AG de copropriétés et les procès-verbaux résultant de ces AG peuvent être envoyés par voie électronique aux copropriétaires qui le souhaitent et qui auront communiqué leur adresse électronique au syndic afin que ce dernier puisse leur envoyer ces documents par voie dématérialisée. Dans ce cas, les délais à considérer ont comme point de départ le lendemain de l'envoi du courrier électronique. À défaut la convocation et le procès-verbal de l'AG sont notifiés en version papier à chaque copropriétaire.

7.3.1.2 Conseil syndical (réf. Annexe 1 - § II)

La participation du gestionnaire aux réunions du conseil syndical prévue dans le cadre du forfait correspond à dix heures de présence réparties en quatre ou cinq séances par an, organisées à l'initiative du conseil syndical, soit au sein du cabinet du syndic, soit au domicile de l'un des membres du conseil syndical, et dans les créneaux horaires [9h - 12h30] et [14h - 20 h] des jours ouvrés. Un compte-rendu est rédigé par le président du conseil syndical et affiché par les soins de celui-ci dans chacun des bâtiments, pour information des résidents¹.

¹ http://www.parc-cezanne.fr/images/16-09-28_CR_du_conseil_syndical.pdf

7.3.1.3 Gestion des opérations financières et comptabilité générale (réf. Annexe 1 - § III)

- a. L'exercice comptable commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre. Le syndic devra soumettre avant le 30 novembre tous les éléments nécessaires à la clôture des comptes, pour validation par le conseil syndical.
- b. L'évolution et la ventilation constatées des charges courantes (hors travaux et dépenses exceptionnels) sont présentées sur les graphiques de l'annexe 6 au présent contrat. On observe une tendance générale à la baisse des dépenses exprimées en euros constants sur la période 2005-2015. L'objectif général de gestion du syndicat est de poursuivre cet effort de maîtrise des charges.
- c. La gestion du marché chaleur (P1, P2, P3) pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire fait l'objet d'un suivi spécifique, avec l'assistance d'un cabinet extérieur spécialisé dont les honoraires sont pris en charge par le syndicat. Ce cabinet valide les factures présentées par le prestataire titulaire du marché et produit un bilan annuel.
- d. Comptes bancaires utilisés pour la gestion de la copropriété – La liste et les coûts des principales opérations facturées par l'établissement bancaire seront annexés au projet de contrat. Ces principales opérations sont : les frais de tenue de compte ; le coût des virements ; le coût des remises de chèques ; la délivrance d'un chéquier ou de lettres chèques ; les agios en cas de chèque impayé ; la possibilité pour le conseil syndical de consulter en lecture seule le compte bancaire à partir d'une connexion internet.

7.3.1.4 Administration et gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV)

- a. L'immatriculation du syndicat (réf. Annexe 1 - § IV-12) devra intervenir avant le 31 décembre 2017, dans le cadre du présent contrat. La rémunération spécifique est précisée ci-dessous au § 7.4.7 (dernier alinéa) et ne fait donc pas partie du forfait de rémunération.
- b. La fiche synthétique de copropriété (réf. Annexe 1 - § IV-13-a) sera établie avant le 31 décembre 2017 dans le cadre du présent contrat. La rémunération des prestations spécifiques du syndic est comprise dans le forfait de rémunération. Les annexes 3 et suivantes au présent contrat rassemblent les principales données techniques et financières relatives à la copropriété, rassemblées par le conseil syndical, à titre d'information.
- c. Le syndicat choisit de ne pas confier les archives à une entreprise extérieure spécialisée (réf. Annexe 1 - § IV-14-a). Un inventaire détaillé sera réalisé dans le cadre du présent contrat en concertation étroite avec le conseil syndical, au plus tard trois mois après la date de début du contrat.
- d. Le syndic mettra à disposition des membres du conseil syndical et des copropriétaires un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de la copropriété (réf. Annexe 1 - § IV-14-d), qu'il s'agisse de la gestion courante, ou de la gestion des opérations exceptionnelles décidées par le syndicat. La liste des documents concernés est précisée à l'Annexe 7 du présent contrat.
- e. **Entretien courant et maintenance** : En complément du titre IV-15 de l'annexe 1 du présent contrat, il est précisé les points suivants :
 - i. Visites (réf. Annexe 1 - § IV-15-a) : le gestionnaire effectue vingt (20) visites de la copropriété au rythme bihebdomadaire, d'une durée de 1h30mn, en présence d'au moins un membre du conseil syndical, avec production d'un compte-rendu écrit diffusé à tous les membres du conseil syndical par messagerie électronique.
 - ii. **Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance** (réf. Annexe 1 - § IV-15-b,c,d,f) :

Concernant toute intervention de prestataires extérieurs agissant dans le cadre d'opérations imputées sur le budget des charges courantes, le forfait de rémunération du syndic comprend toutes les prestations nécessaires pour définir le programme et le budget de l'opération de concert avec le conseil syndical, pour rechercher le prestataire mieux disant, pour passer la commande, en contrôler l'exécution, assurer la réception des travaux, et le paiement du prestataire.

La liste et les principales caractéristiques des contrats en cours portant sur la gestion, les fournitures, l'entretien et la maintenance courante sont précisées à l'annexe 5 du présent contrat. Les dépenses correspondantes représentent de l'ordre de 95% du budget des charges courantes. Le reste des dépenses relevant de ce même budget correspond aux petits travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés sur commandes spécifiques du syndic, au cas par cas. La gestion de tous ces contrats et commandes est comprise dans le forfait de rémunération du syndic, ainsi que les prestations nécessaires à leur renouvellement aux échéances contractuelles prévues. La participation du syndic aux visites conjointes en présence des représentants du titulaire du contrat et du conseil syndical est obligatoire et incluse dans le forfait de rémunération du syndic. Ces visites conjointes ne sont pas systématiquement concomitantes avec les visites bihebdomadaires du syndic, notamment les deux visites annuelles associées au marché chauffage.

Renouvellement des contrats

Le renouvellement des contrats est réalisé dans le cadre d'un processus de consultation d'entreprises spécialisées avec mise en concurrence. L'AG 2016 a fixé à deux mille euros hors taxes le montant des marchés, contrats, ou commandes à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Pour les six principaux contrats (chauffage, nettoyage, espaces verts, syndic, ascenseurs, assurance) dont le montant annuel dépasse dix mille euros TTC, la consultation nécessite l'élaboration d'un dossier de consultation d'entreprises (DCE).

- Dans le cas du chauffage, le DCE est établi par un cabinet spécialisé dont la rémunération est prise en charge par le syndicat.
- Dans le cas du contrat de syndic il est établi par les soins du conseil syndical.
- Pour tous les autres contrats (nettoyage, espaces verts, ascenseurs, assurance), le syndic a pour mission, dans le cadre de son forfait de rémunération, de présenter au conseil syndical au moins trois offres d'entreprises à chaque échéance de renouvellement. Ces offres devront avoir été obtenues à l'issue d'un processus de mise en concurrence d'entreprises sur la base d'un dossier de consultation établi en concertation avec le conseil syndical. Elles seront suffisamment détaillées et explicites pour pouvoir être évaluées équitablement des points de vue qualitatif et financier par le conseil syndical. Après approbation par le conseil syndical puis l'AG, le syndic procède à la mise au point du contrat ou marché correspondant.

Pour les contrats dont le montant annuel n'excède pas dix mille euros TTC par an, et pour toute prestation réalisée sur commande spécifique dont le montant n'excède dix mille euros TTC, le syndic présentera au moins trois devis détaillés ; à défaut de pouvoir en recueillir plusieurs, il devra justifier avoir fait le nécessaire pour solliciter au moins trois entreprises spécialisées. Les devis recueillis devront avoir été établis sur la base d'un programme préalablement défini par le syndic, de concert avec le conseil syndical.

Pour les contrats dont le montant annuel est inférieur au montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (soit deux mille euros hors taxes à ce jour) et pour toute prestation réalisée sur commande spécifique dont le montant est inférieur à ce même seuil, la recherche d'au moins deux devis concurrents reste la règle, sauf dispense explicite du conseil syndical.

7.3.1.5 Assurances (réf. Annexe 1 - § V)

Outre les clauses mentionnées en annexe 1, alinéa V du présent contrat, le forfait de rémunération du syndic inclut le suivi du contrat d'assurance multirisques de la résidence, la remise d'un compte-rendu annuel pour le conseil syndical, ainsi que les prestations nécessaires à son renouvellement au rythme d'au moins une fois tous les quatre ans, dans les conditions précisées ci-dessus (§ 7.3.1.4-e-ii).

7.3.1.6 Gestion du personnel (réf. Annexe 1 - § VI)

Les clauses du contrat type de syndic relatives à la gestion du personnel ne concernent pas le syndicat dans la mesure où toutes les prestations de service sont réalisées par des entreprises extérieures.

7.3.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Voir § 7.3.1.1

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

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat inclut expressément toutes les prestations définies au § 7.3.1.

La préparation, la convocation et la tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle ordinaire, ne sont pas comprises dans le forfait de rémunération (cf. § 7.4.2 ci-dessous).

Les réunions avec le conseil sont comprises dans le forfait de rémunération dans les conditions précisées au § 7.3.1.2 ci-dessus.

7.3.4 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 ; dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ; confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En pratique le présent contrat n'est pas concerné par ces dérogations. Les prestations correspondantes restent comprises dans le forfait de rémunération, comme précisé au § 7.3.1 ci-dessus.

7.3.5 Modalités de rémunération

7.3.5.1 Rémunération forfaitaire

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

Hors Taxes	Douze mille cinq cents euros (12 500 €)
T.V.A. (20%)	Deux mille cinq cents euros (2 500 €)
Toutes Taxes Comprises	Quinze mille euros (15 000 €)

7.3.5.2 Modalités de paiement

La rémunération forfaitaire est payable d'avance par trimestre.

7.3.5.3 Formule de révision

Les montants des paiements de la rémunération forfaitaire seront révisés trimestriellement dans les conditions définies ci-après.

Les prix du présent contrat sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de novembre 2016. Ce mois est appelé "mois zéro" (Mo).

Le coefficient de révision applicable, arrondi au millième supérieur, est donné par la formule de variation suivante :

$$A = 0,15 + 0,85 \times (BtoC_n / BtoC_0)$$

Dans laquelle:

BtoC₀ et **BtoC_n** sont les valeurs prises par l'indice trimestriel BtoC publié par l'INSEE des prix de production des services français aux ménages en France (réf. : BtoC - Prix de base - A21 INZ - Activités de services administratifs et de soutien - Base 2010 - <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/btwweb/serie.asp?idbarik=001664274>), respectivement au mois Mo d'établissement des prix du marché et au mois n d'exécution des prestations, avec un décalage en lecture de moins 4 mois de l'index BtoC_n.

Cette formule de révision s'applique également aux rémunérations des prestations définies aux articles 7.4 et 9.

7.3.5.4 Dépassements d'honoraires

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 7.4.2.

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

Il en est de même des frais de location de salle pour les assemblées générales.

7.4 LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.4.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- o soit en application du coût horaire ci-dessous :

au prorata du temps passé	Vacation horaire (TVA 20%)	
	HT	TTC
Heures ouvrables	70 €	84 €
Hors heures ouvrables avant 20 h	82,5 €	99 €
Hors heures ouvrables après 20 h	107,50 €	129 €
Hors heures ouvrables après 22 h	107,50 €	129 €

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

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

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.2 Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.3.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 08 heures à 18 heures (forfait)	250 €	300 €
	<i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : suivant barème horaire § 7.4.1</i>	
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée d'une heure, par rapport à celles incluses dans le forfait au titre du § 7.3.1.	<i>Suivant barème horaire § 7.4.1</i>	
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 celles incluses dans le forfait au titre du § 7.3.1.	<i>Suivant barème horaire § 7.4.1</i>	

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

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

Le syndicat envisage de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété. Un « audit légal » a été réalisé en 2004². Chacune des vingt-neuf propositions présentées a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 décembre 2005. Cette même assemblée générale

² Cf. « Adaptation LOI SRU / Règlement de copropriété « Parc Cézanne » - 30 novembre 2004 - par Maître Camille BONHOMME, docteur en droit, avocat à la Cour. Rapport d'audit : <http://www.parc-cezanne.fr/images/Bonhomme.pdf> - Liste des modifications : <http://www.parc-cezanne.fr/images/modifications.pdf>

avait confié au syndic le mandat de faire régulariser le règlement de copropriété, conformément à l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965. Mais cette décision n'a pas été suivie d'effet à ce jour.

Aujourd'hui, l'audit mérite d'être actualisé et complété pour une refonte exhaustive du règlement de copropriété. Outre les points déjà évoqués dans le document de 2004, les points suivants ont déjà été identifiés :

- o L'article 7 du règlement intérieur relatif aux « droits et obligations des propriétaires et occupants » mérite d'être reconsidéré à la lumière du retour d'expérience de l'opération groupée de rénovation des menuiseries extérieures réalisée en 2014-2015. Cette mise à jour pourrait s'appuyer sur le texte proposé par le CS, associé à la résolution n°43 présentée à l'assemblée générale du 3 février 2016³. Cette résolution a été refusée pour une question de forme, mais elle semble être approuvée à une très forte majorité sur le fond.
- o Le Conseil Syndical considère que le règlement de copropriété mérite d'être modifié en ce qui concerne le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, pour le porter à sept, soit un par immeuble.
- o Comme pour les menuiseries extérieures, les interventions sur les parties privatives du réseau de chauffage collectif réalisées à l'initiative des particuliers, méritent d'être précisées pour être mieux maîtrisées, dans le but d'améliorer la performance énergétique.
- o Les conditions de la répartition des charges de copropriété méritent d'être analysées et précisées pour garantir l'équité entre copropriétaires (charges d'escalier, énergie électrique des parties communes et garages, frais fixes d'énergie de chauffage, etc.).

D'autres points pourront être identifiés dans le cadre de l'audit.

DÉTAIL DE LA PRESTATION		MODALITÉS DE TARIFICATION	
		HT	TTC
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). La rémunération comprend toutes les prestations nécessaires à la réalisation de l'audit, à la concertation avec le conseil syndical, au traitement de texte et à la mise en forme du document définitif qui sera soumis par le syndic à l'approbation de l'assemblée générale...	Honoraires du syndic	1 190 €	1 428 €
	Rémunération d'un avocat pour relecture et validation du modificatif	1 500 €	1 800 €
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes. La rémunération comprend les frais de timbres, d'enregistrement, de publication, les honoraires du notaire,		1 100 €	1 320 €

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux (forfait)	70 €	84 €
La prise de mesures conservatoires (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
L'assistance aux mesures d'expertise (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) : sans majoration // au coût horaire majoré de 25 %.

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.

³ http://www.parc-cezanne.fr/images/Renovation_menuiseriesExt_Specifications-Recommandations_Juin2015.pdf

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques

7.4.5.1 Rappel des clauses du contrat type

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 :

- o les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- o les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- o 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 ;
- o les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- o d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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

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

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

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

7.4.5.2 Rappel des opérations réalisées au cours des vingt dernières années

L'annexe 4 présente la synthèse des principales opérations réalisées au titre des charges exceptionnelles depuis 20 ans pour assurer l'entretien et la conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun. La dépense moyenne annuelle sur cette période représente environ 30% des dépenses annuelles des charges courantes.

7.4.5.3 Opérations futures programmées ou envisagées

Une opération de rénovation de l'éclairage extérieur est en cours dans les conditions explicitées au paragraphe suivant.

Des investigations seront prochainement engagées concernant l'état du dispositif d'étanchéité du toit-terrasse planté du bloc garage, qui pourront conduire à un programme de travaux important pour sa réfection au cours de l'exercice du présent contrat.

7.4.5.4 Maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur

Le syndicat a déjà engagé une grosse opération portant sur la rénovation de l'éclairage extérieur. Elle fait l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre confiée au cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial). L'analyse des offres recueillies à l'issue d'une procédure de consultation d'entreprises est en cours. Un projet de marché de travaux, établi avec l'entreprise mieux disante, sera présenté à l'AG ordinaire qui clôturera l'exercice 2015-2016. Le montant total du marché de travaux est de 83 577,95 € HT. La réalisation des travaux interviendra en principe au printemps 2017, avec un délai d'exécution de deux mois.

Sous réserve de validation par ladite AG, le syndic assurera dans le cadre du présent contrat une mission spécifique de maîtrise d'ouvrage. À ce titre il assurera toutes les prestations nécessaires à la gestion administrative et financière du marché de travaux et du contrat du maître d'œuvre : notifications, ordres de service, participation aux réunions de chantier, réception des travaux, gestion des garanties, paiement des prestataires, appels de fonds, gestion du compte travaux, information du conseil syndical et des copropriétaires, et mise à leur disposition des justificatifs de dépenses...

Sa rémunération sera calculée par application au montant total HT des travaux d'un taux de 1.67 %. Elle sera payable en deux fois :

- Le premier paiement interviendra après que la réception des travaux aura été prononcée. Le montant sera calculé en considérant 80% du montant prévisionnel des travaux.
- Le solde sera payé au terme de l'année de garantie de parfait achèvement des travaux.

7.4.5.5 Gestion du compte travaux

Le taux voté par la dernière AG pour constituer le fonds de travaux est de 5%. Le montant constitué pour l'année 2017 sera donc voisin de 11 000 euros.

Le placement des fonds au profit du syndicat donnera lieu à une rémunération limitée, fonction des produits financiers générés, à charge pour le syndic de placer ces fonds sur un compte d'épargne de type livret A défiscalisé, soit de placer ces fonds sur un compte sécurisé. En aucun cas le syndic ne pourra invoquer l'augmentation éventuelle de sa prime de garantie financière pour revendiquer une rémunération supplémentaire. La rémunération correspondante est comprise dans le forfait de rémunération (§ 7.3.5.1).

7.4.6 Prestations relatives aux litiges et contentieux

(Hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception (forfait)	31,67 €	38 €
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)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Suivant barème horaire § 7.4.1	

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

7.4.7 Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Suivant barème horaire § 7.4.1	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
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	Sans objet	
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4) alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1985	Suivant barème horaire § 7.4.1	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Suivant barème horaire § 7.4.1	
L'immatriculation initiale du syndicat (forfait)	166,67 €	200 €

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL*Article non applicable***9. 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.

PRESTATION	DÉTAIL	TARIFICATION PRATIQUÉE	
		HT	TTC
9.1. - Frais de recouvrement <i>(art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</i>	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (forfait)	31,67 €	38 €
	Relance après mise en demeure (forfait)	37,50 €	45 €
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Frais de constitution d'hypothèque (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Frais de mainlevée d'hypothèque (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Dépôt d'une requête en injonction de payer (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
9.2. - Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté (forfait) (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 €).	270,80 €	325 €
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) (heure)	Suivant barème horaire § 7.4.1	
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. (forfait)	125 €	150 €
9.3. - Frais de délivrance des documents sur support papier <i>(art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</i>	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien (forfait)	20,80 €	25 €
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques (forfait)	20,80 €	25 €
	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 (forfait)	20,80 €	25 €
	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). (forfait)	41,66 €	50 €

Les prix mentionnés ici sont révisables dans les conditions définies au § 7.3.5.3.

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année dans les conditions suivantes :

- o Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice, c'est-à-dire le 30 septembre.
- o La répartition des charges intervient à la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes.

12. COMPETENCE

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 : CG Immobilier
11, cours Gambetta - Immeuble le Gambetta
13182 Aix-en-Provence CEDEX 5

Pour le syndicat : à l'adresse du syndic ci-dessus

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à Aix-en-Provence

~~Faire précéder de la mention "Lu et approuvé"~~

Pour le Syndicat,
Le Président de l'Assemblée Générale

Pour le Syndic,



Sandrine Olivari

CG IMMOBILIER
SYNDIC.GESTION.LOCATION.TRANSACTION
Le Gambetta 11, Cours Gambetta - CS 30078
13182 AIX EN PROVENCE Cedex 5
Tél. : 04.42.38.31.03 - Fax : 04.42.26.61.99
SIRET 493 730 634 00059

ANNEXE 1. LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

Conforme au Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus 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.

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I.- Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Établissement 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) Élaboration 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) Établissement de la feuille de présence, élargement, 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) Établissement 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) Établissement 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 ;

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	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.	<p>a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail 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) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p>

	PRESTATIONS	DÉTAILS
		<p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	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	Sans objet	

ANNEXE 2. LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

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° Établissement 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 ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition 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.

ANNEXE 3. FICHE D'IDENTITE DE LA COPROPRIETE

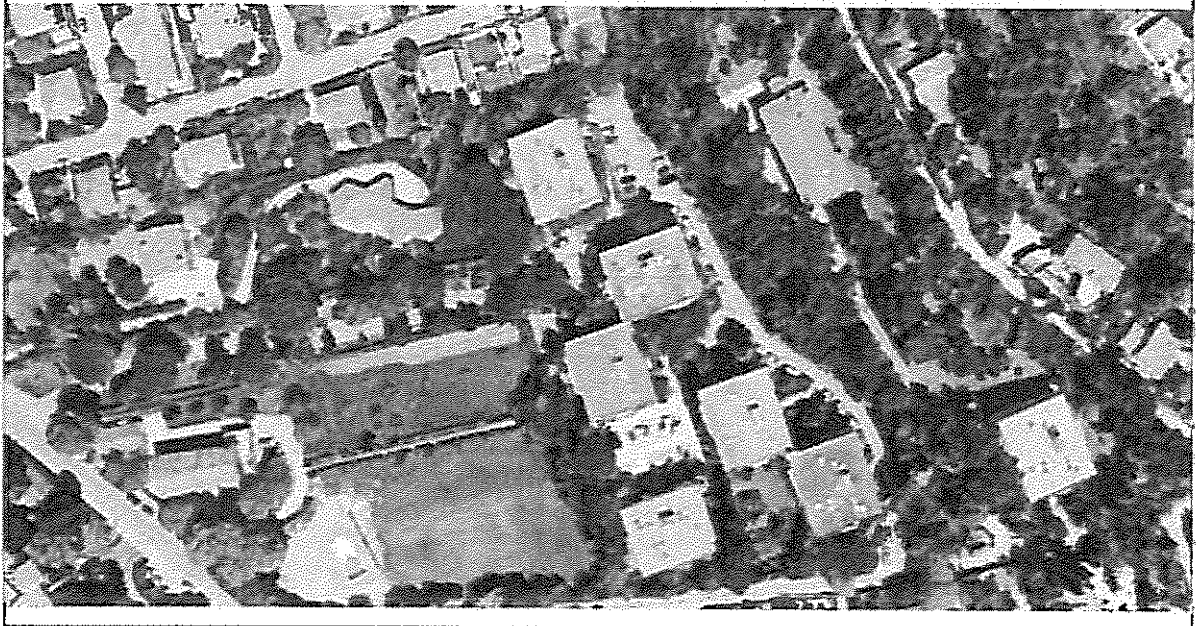
Adresse	57 avenue des écoles militaires – 13100 Aix en Provence			
Destination	Habitation – 75 logements			
Nombre de lots	250 (voir caractéristiques des lots ci-dessous)			
Date construction	Début des années 1970			
Caractérisation des surfaces	La superficie cadastrale totale est voisine de 15 000 m ² . Superficie bâtie (sept immeubles + bloc-garages) : 3 180 m ² Aires de circulation et de stationnement : 3 040 m ² dont ◦ voies de circulation véhicules et parkings (bitume) : 2 630 m ² ◦ Allées/escaliers piétons et cour des mûriers : 410 m ² Autres surfaces (espaces verts) : 8 800 m ² environ			
Équipements principaux	Nature	Caractéristiques		
	Chauffage et eau chaude	Collectif – Chaufferie énergie gaz rénovée en 2010 – robinets thermostatiques sur radiateurs		
	Ascenseurs	Un par immeuble (7) Rénovation et mise en conformité en 2007		
	Compteurs d'eau	Compteurs individuels eau chaude / froide - télé-relève		
	Éclairage intérieur	Installations électriques et éclairage intérieur des parties communes – Travaux de rénovation en 2015		
	Éclairage extérieur	Travaux de rénovation prévus en 2017		
	Autres	Un local vélo par bâtiment		
Espaces verts	Surface totale : environ 9 000 m ² dont toit-terrasse bloc-garages			
	Espaces	pelouses	Zone forestière	Zones plantées
		~1 800 m ²	~2 700 m ²	~4 500 m ²
Arrosage (compteur vert)	aspersion	néant	localisée	

Caractéristiques des lots de la copropriété																					
		7 bâtiments indépendants + 1 bloc-garage		ANDREYEV		BELLEFLEUR		ESPAQUE		OLYMPIA		HERMITAGES St-VICTOIRE		C4-PIN		BLOC-GARAGES	Ensemble				
		NIVEAU		R+3	R+3	R+2	R+3	R+2	R+3	R+2	R+3	R+2									
Logements : types, nombre, surf habitable (p.c. loggias)	Type	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	Nb	SHAB (m ²)	-	Nb	SHAB (m ²)		
	T13	79,13	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	1	79	-	7	554
	T4a	93,71	3	281	3	281	2	187	3	281	2	187	3	281	2	187	-	18	1 687		
	T4b	89,93	4	360	4	360	3	270	4	360	3	270	4	360	3	270	-	25	2 248		
	T5	117,54	4	470	4	470	3	353	4	470	3	353	4	470	3	353	-	25	2 939		
Ensemble			12	1 190	12	1 190	9	889	12	1 190	9	889	12	1 190	9	889	-	75	7 427		
Bloc-garages individuels s/sol			9		11		9		11		0		10		11		15		75		
Caves en s/sol			12		12		9		12		9		12		9		0		75		
Parkings extérieurs			-		-		-		-		-		-		-		-		24		
Nombre total de lots			33		35		27		35		18		34		29		15		250		



Limites cadastrales de la copropriété (Géoportail)

Vue aérienne avec plan de situation des grands arbres (photo aérienne Google Earth)



ANNEXE 4. OPERATIONS REALISEES AU TITRE DES CHARGES EXCEPTIONNELLES DEPUIS 20 ANS

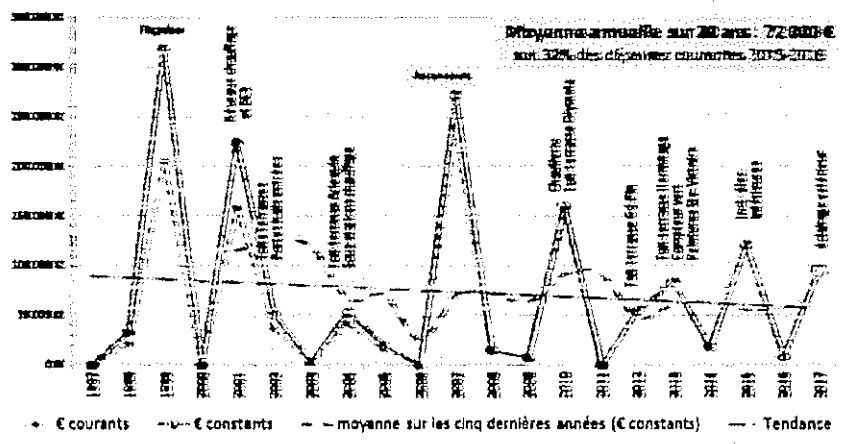
Parc Cézanne

Principaux travaux hors budget courant réalisés depuis 1996

23-01-16

date AG	année travaux	Objet	Programme	Maîtrise d'œuvre	montant TTC
29/01/1996	1996	RAS			0 €
28/01/1997	1997	RAS			0 €
09/11/1997	1998	Antennes paraboliques	Tous bâtiments - 137 760 francs		237 750 FF = 21 001 €
18/12/1998	1999	Ravalement des façades	Ensemble des façades (y.c. maîtrise d'œuvre, coordination sécurité et assurance domptage-couvrages)	SOLA.I.R.	2 352 800 FF = 205 928 €
10/02/2000	2000	RAS			0 €
15/02/2001	2001	Chauffage et d'eau chaude sanitaire	Travaux en chaufferie ; réseau de distribution du chauffage (vannes, tuyaux en cuivre, calorifuge ...) ; ECS (remplacement canalisations, calorifuge, reconstruction des boîtes, ...)	SOLA.I.R.	151 967 € Coût initial : 227 912 €
21/01/2002	2002	Toit-terrasse Estaque Interphones Bellevue Toit-terrasse Hermitage Portes sans entrées	Réfection étanchéité (EPTHO BAT) y.c. assurance DO Remplacement Réfection étanchéité (EPTHO BAT) y.c. assurance DO Arlequin, Bellevue, Ste-Victoire, 65-7m		24 573 € 1 711 € 11 196 € 9 180 €
03/03/2003	2003	Réseau eau	Déplacement récepteur de pression		263,33 = 2 643 €
18/02/2004	2004	Réseau chauffage Toit-terrasse Arlequin	Sous-stations - Remise à niveau technique par DAUGA Réfection étanchéité (EPTHO BAT) y.c. assurance DO	SOLA.I.R.	23 225 € 12 256 €
01/03/2005	2005	Parties communes Gd Pin	Réfection peinture hall entrée, cage escalier, paliers		13 980 € = 15 980 €
16/12/2005	2006	RAS			
21/02/2007	2007	Toit-terrasse Bellevue Réfection dalle pour des mètres herpautres travaux syndic Ascenseurs	Réfection étanchéité (contact maximum vert) Dallage en pierres de Bellevue à vérifier ? Mise aux normes objectifs 2004-2013 y.c. maîtrise d'œuvre		36 330 € 18 363 € 2 253 € 34 946 €
25/02/2008	2008	Création réseau arrosage Parties communes Bellevue	Installation par EYS - goutte à goutte et aspersion		5 790 € 7 722 €
23/03/2009	2009	Alésage puits RAS	Sans à l'expertise de l'ONR	ExS	7 200 €
19/03/2009	2009	Chauffage et ECS	Réfection chaufferie (passage au gaz, radiateurs thermostatiques) Bilan global : 218 557 € additionné d'un de 44 213 € d'aides	PEB	1 995 €
05/01/2009	2009	Toit-terrasse Olympia	Réfection étanchéité - acceptée 500 000 € - 29 671,56 € TTC (200,40 - dommage ouvrage) 1 792 € TTC + syndic (EPE) 867 €		31 350 €
16/03/2011	2011	Toit-terrasse Arlequin	Reprise des travaux réalisés en 2004 - Travaux par l'assurance DO pour un montant de 25 296 € TTC dont 25 000 € de travaux		0 €
13/03/2012	2012	Voies Toit-terrasse Gd Pin Entrées herpautres	regarde des entités soulevées par les notices d'adres Réfection étanchéité (EPE) - 42 946,59 € TTC + syndic : 802 €		4 325 € 42 946 € = 57 968 € 6 304 €
19/02/2013	2013	Chaufferie Arrosage Mise aux normes ascenseurs Installations électriques Toit-terrasse Hermitage ouvrage réseau EP Peintures parties communes	Alarme incendie Comparateur vert et adaptation du réseau d'arrosage Maîtrise d'œuvre projet (M. MANSOUR architecte) Maîtrise d'œuvre projet (Bouffier et Gouffier) Réfection étanchéité Caméra (360 € TTC) et garage réseau physique (1438,87 € TTC) - SNC Extinction - Réfection peinture garage Soc-élec - Réfection peinture cage escalier	MASSOL SINDEL	1 228 € 2 404 € 2 548 € 5 238 € 41 884 € 2 365 € 1 342 € 22 322 €
02/04/2014	2014	Installations électriques Carnet Carnet des métiers Peintures parties communes	Maîtrise d'œuvre constitution entreprises Régage Travaux ponctuelle pierres de Bellevue	SINDEL	2 367 € 2 252 € 2 000 € 1 760 €
12/03/2015	2015	Installations électriques Réseau eau	Préparation local élec. arrosage/herpautres - NR Energie Maîtrise d'œuvre projet arrosage/herpautres	SINDEL SINDEL	2 000 € 2 000 €
03/02/2015	2015	Mise des mètres Interphones Olympia et Hermitage Climatisation zones ardoises	Régage par permis de 20 Régage des mètres, remplacement et aspersion CHERVATC aux téléphones - entreprise BIDE Tous bâtiments / Bellevue - entreprise BDI		2 000 € 5 114 € 8 368 €

Historique des dépenses pour travaux exceptionnels



ANNEXE 5. CONTRATS GERES DANS LE CADRE DES CHARGES COURANTES

Parc Cézanne - Charges courantes Contrats de service : gestion, fournitures, entretien, maintenance...

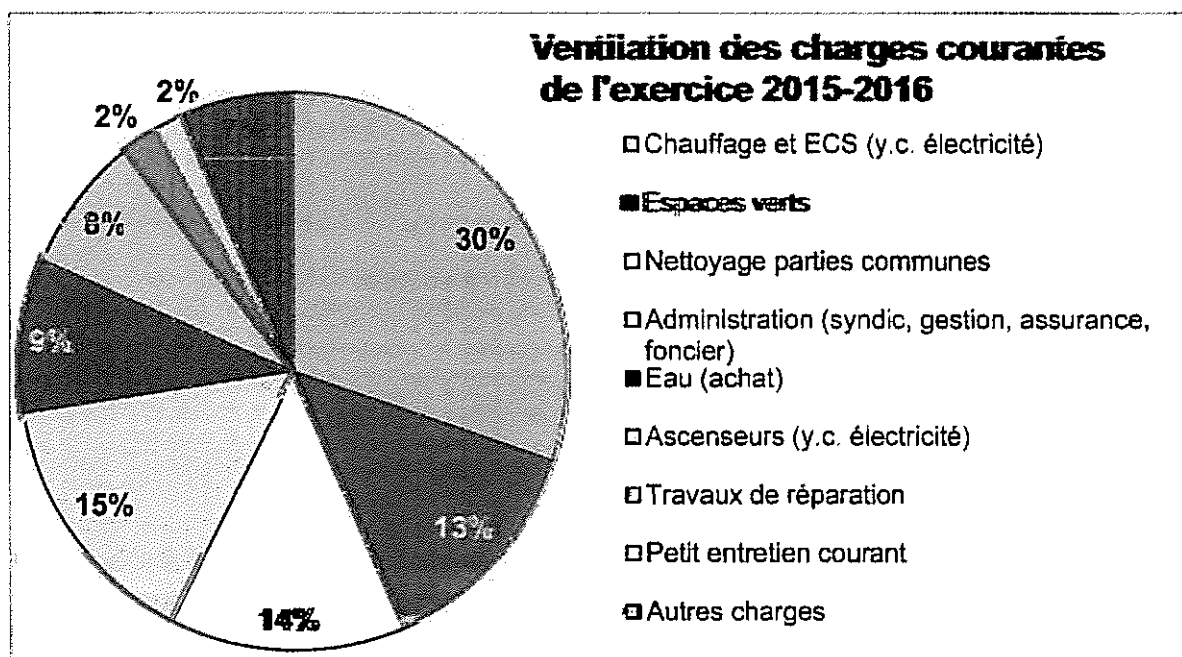
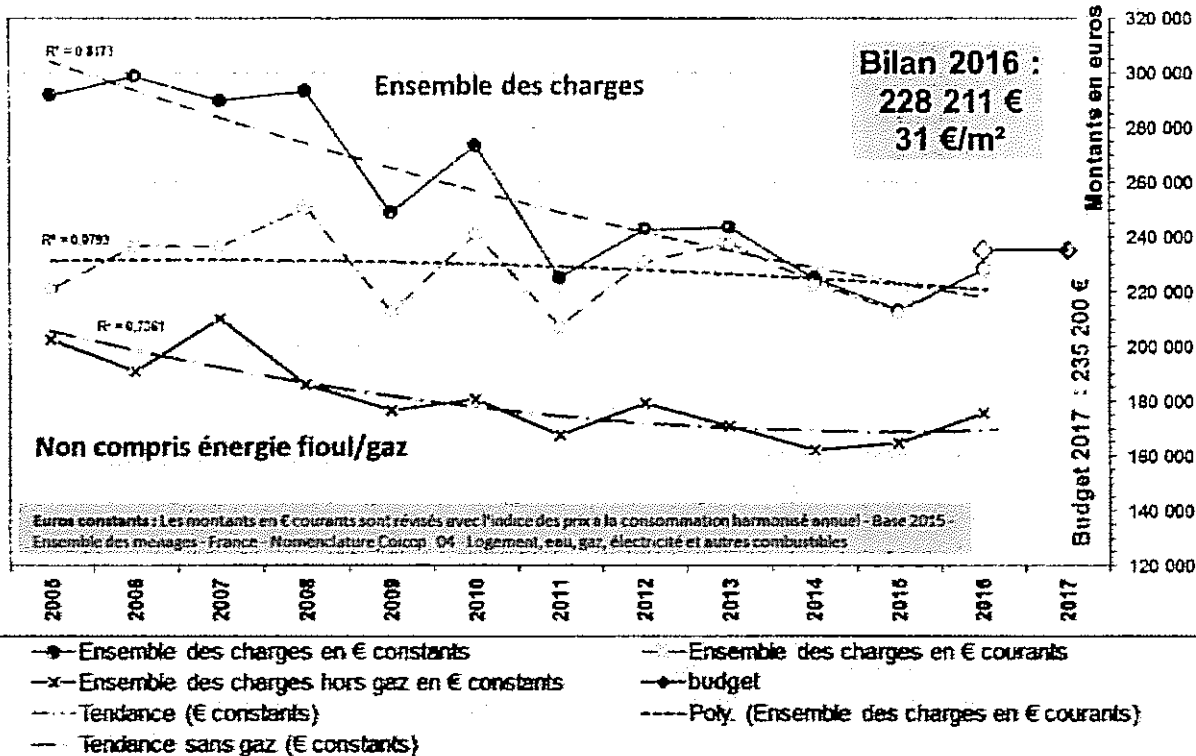
Date de mise à jour : Juin-16

NUMERO	CONTRAT	OBJET	PRESTATAIRE	DATE DE DEBUT	DUREE	DATE DE FIN	Montant annuel (HT)	Montant annuel (TTC)	REMARQUES
1	Syndic	Gestion copropriété	NEXITY	03/02/2016	1 an AG 2017		23 213 €	29 779 €	NEXITY est titulaire du contrat depuis plus de 20 ans. La loi ALUR introduit l'obligation d'une mise en concurrence préalable au choix de l'AG. Le délai de renouvellement prévu par la loi est de 3 ans ; mais l'AG peut décider de déroger à ce renouvellement.
2	Espaces verts	Entretien courant	JARDINS SESTIAN	01/04/2016	3 ans (min) 5 ans (max)	01/04/2019	10 395 €	11 996 €	
3	Ascenseurs (?)	Maintenance (cable "standart")	KONE	01/07/2015	3 ans	01/07/2018	37,25 €	48 081 €	Henri CARRON bilan provisoire
4	Chauffage (inscrit sur le règlement de copropriété)	P1 - fourniture Gaz	ENGIE COFELY	01/07/2015	5 ans (tarif fixe sur 3 ans)	01/07/2020	4,44 €	5 100 €	Henri CARRON prévision exercice en cours
		P2 - Entretien	ENGIE COFELY	01/07/2015	5 ans	01/07/2020	0,30 €	5 500 €	Henri CARRON prévision exercice en cours
		P3 - Garantie totale	ENGIE COFELY	01/07/2015	5 ans	01/07/2020	4 836,80 €	2 795 €	
5	Chauffage	Assistance technique	RENER	01/06/2013	1 an		2 300 €	30 948 €	
6	Nettoyage	Entretien parties communes	NEJ	01/07/2015	1 an		2 975,10 €	3 179 €	Le contrat commence à dater. Envisager son renouvellement en 2017
7	Curage réseaux	Eaux usées - conduites horizontales	SMA	01/01/2010	1 an		221,55 €	475 €	La suppression des VD a été votée par l'AG 2016, sauf pour le Bellevue
8	Vide-ordures	lessivage, désinfection, désodorisation	SMA	01/01/2010	1 an		10 791,90 €	11 224 €	
9	Assurance	Assurance multirisque	AXA ASSURANCES IARD	01/05/2013	1 an (vérifier)		2 380,50 €	2 550 €	S'assurer que tous les compteurs ont bien été changés !
10	Compteurs	Eau froide et ECS	LA GENERALE INDUSTRIELLE	17/07/2015	10 ans	15/07/2025		16 747 €	
11	Eau (2 contrats)	Domestique et arrosage	Ville d'Aix-en-Provence	compteur vert depuis 2013	-				
12	Portes garages	Maintenance portes automatiques (5 unités)	Aix Automatismes Maintenance (AAM)	7/7/2016	1 an	7/7/2016	1 900,00 €	2 365 €	Nouveau contrat renegotié en 2016
13	Energie électrique	21 compteurs	EDF					10 652 €	Environ 55 MWh par an
14	Extincteurs	Maintenance 16 extincteurs (9 PAC, 4, 7 CO, 2 extincteurs)	FLEURY FEU	30/12/1993	1 an		311,5 francs	730 €	Le contrat de FLEURY - FEU est très ancien. Renouvellement en cours.
15	Equip ^{ms} électriques	Maintenance des inst ^{ns} installations			2017				Contrat à mettre en place après travaux rénovation éclairage extérieur.
16	Equip ^{ms} hydrauliques	Maintenance équip ^{ms} installations et extérieures	MADIS Provence		2017		778,80 €		Contrat à mettre en place en 2017. Voir proposition MADIS Provence.

montant total annuel TTC :

ANNEXE 6. ÉVOLUTION ET VENTILATION DES CHARGES COURANTES

Bilans des charges courantes et tendances d'évolution



ANNEXE 7. LISTE DES DOCUMENTS DEMATERIALISES MIS EN ACCES SECURISE

- 1. Situation de trésorerie (accès réservé aux membres du conseil syndical)**
 - Solde compte courant
 - Solde compte de placement
 - Montant des impayés
 - Montant des factures à payer

- 2. Suivi budgétaire des charges courantes : budget / réalisé**
 - Exercice en cours
 - Exercice antérieur
 - Ventilation par clés de répartition des charges

- 3. Consultation des justificatifs des dépenses (accès réservé aux membres du conseil syndical)**
 - des charges courantes : exercice en cours ; exercice antérieur ; classées par clés de répartition des charges
 - Charges exceptionnelles (hors budget charges courantes) classées par opération

- 4. Conseil syndical**
 - Constitution du conseil syndical
 - Calendrier de visites du syndic
 - Les quatre derniers compte-rendus des réunions du conseil syndical
 - Le dernier rapport annuel du président du conseil syndical à l'assemblée générale
 - ...

- 5. Copropriété**
 - Règlement de copropriété
 - Assemblées générales : PV de la dernière AG ; Pièces jointes à la convocation de la dernière AG
 - ...

- 6. Contrats courants (charges courantes)**
 - Liste et principales caractéristiques des contrats de gestion, de fourniture, d'entretien et de maintenance courants
 - Fichier PDF des tous les contrats en cours
 - ...

- 7. Marchés et contrats de travaux (hors charges courantes)**

1 LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) sortant, élu par l'assemblée générale (AG) du 03/02/2016, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron (président) ; M. Füredi ; M. Poss.

Son activité au cours de l'exercice est intervenue de concert avec M. Carmille, gestionnaire de la copropriété chez NEXITY.

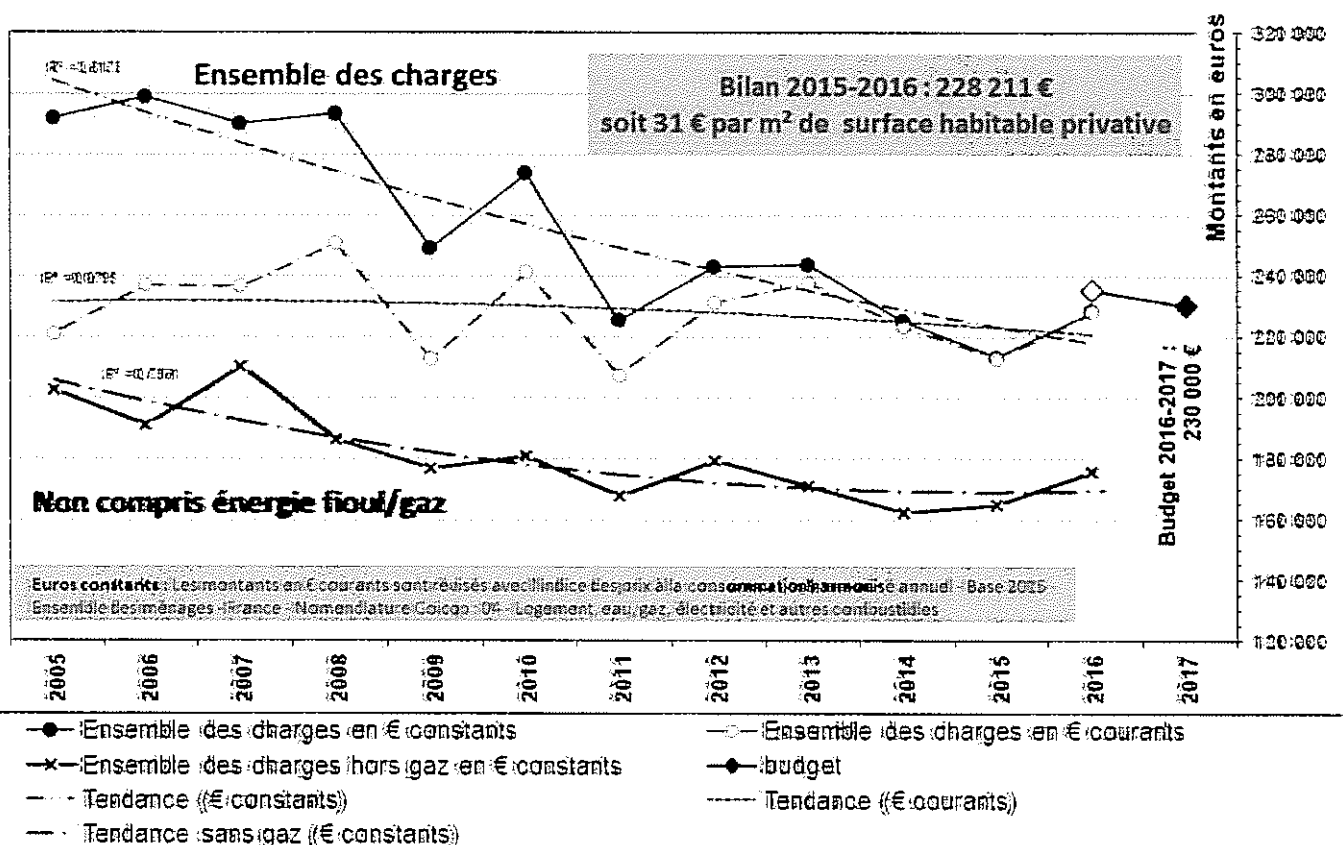
Le CS s'est réuni cinq fois depuis la dernière AG. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à la connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrée et mise à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>). Un certain nombre de copropriétaires volontaires ont été associés à la tenue de ces réunions.

Outre ses prérogatives habituelles, les principales actions conduites au cours de l'exercice par le CS ont concerné l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur (cf. § 5.2) et le renouvellement du contrat de syndic (cf. § 9). Ces deux thèmes font l'objet de résolutions spécifiques soumises au vote de la prochaine AG.

2 BUDGET DES CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, RÉVISION

Le bilan de l'exercice 2015-2016 s'établit en retrait de 3% par rapport au budget (cf. graphique ci-dessous). Cet écart s'explique très exactement par une dépense de gaz moins importante que prévue du fait d'un hiver plus clément que l'année climatique moyenne (cf. § 6), hypothèse retenue pour établir le budget. Sur l'ensemble des autres postes, les écarts observés par rapport au budget prévu se compensent. La principale dépense imprévue concerne les travaux sur les ascenseurs hors contrat de maintenance (+ 5 347 €), dont principalement l'ascenseur de l'Estaque. Elle est en partie compensée par la baisse des charges d'entretien et de fonctionnement de ces mêmes ascenseurs (environ 2 000 €) avec

Bilans des charges courantes et tendances d'évolution



l'entrée en vigueur du nouveau contrat de maintenance et le passage en GSM des liaisons téléphoniques au cours de l'exercice. Le bilan du poste entretien courant des espaces verts s'avère de 3 500 € environ inférieur au budget du fait de l'entrée en vigueur du nouveau contrat en cours d'exercice. Enfin le poste entretien et réparations des charges « bâtiments » s'établit en retrait de 2 800 € environ.

Le bilan de l'exercice s'établit en hausse de 7,4% par rapport à celui de l'exercice précédent pour trois principales raisons : l'augmentation du montant des composantes P2 (entretien courant) et P3 (garantie totale), soit + 7 782 €, du fait de l'entrée en vigueur du nouveau contrat d'exploitation-maintenance de la chaufferie à l'été 2015 ; une dépense de gaz en hausse de 4 300 € ; l'achat d'eau en hausse de 1 250 € pour cause de fuite sur le réseau d'arrosage.

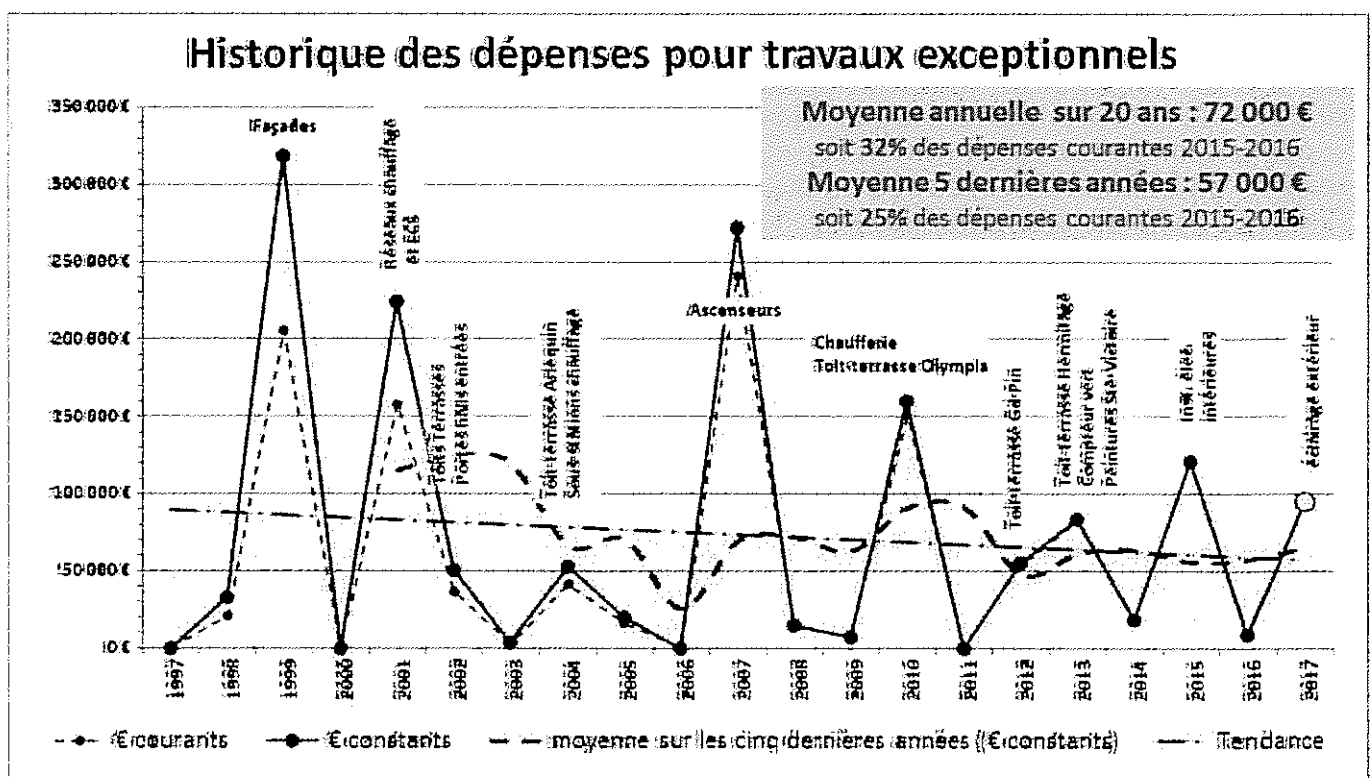
Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31 €/m², soit en moyenne **2 420 € pour un T3, 2 840 € pour un T4, et 3 600 € pour un T5.**

La tendance générale est représentée sur le graphique ci-dessus qui retrace l'évolution des charges courantes sur les onze dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage. On observe une tendance générale à la baisse, déduction faite de l'érosion monétaire, soit -28% pour l'ensemble des charges exprimées en euros constants, -17% si l'on exclut l'énergie gaz. En d'autres termes, considérant les dépenses en euros courants, on peut affirmer que la maîtrise des charges a permis de compenser l'intégralité de l'impact de l'érosion monétaire au cours de la dernière décennie, avec même une diminution voisine de 4%.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2016-2017) fixé à 242 200 € par la dernière AG, le CS propose de le ramener à 230 000 €. Les principaux ajustements correspondent à la diminution des charges relatives au contrat d'entretien des espaces verts d'une part et au contrat de syndic (sans préjuger du choix que fera l'AG) d'autre part. Cette baisse d'environ 5% compensera la nouvelle contribution au fonds de travaux devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

3 CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

S'agissant des charges pour travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe tout d'abord une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi une nette tendance à la baisse sur cette longue période. En moyenne annuelle sur l'ensemble de la période, la dépense s'établit à 72 200 €, soit 32% des charges courantes du dernier exercice. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est largement plus faible, à 57 300 €, soit 25% des charges courantes du dernier exercice.



4 TRAVAUX EXCEPTIONNELS DÉCIDÉS PAR L'AG DU 03 FÉVRIER 2016

Le tableau ci-dessous rappelle le programme général des travaux exceptionnels votés par l'AG du 03 février 2016, et les dépenses correspondantes. Il s'agit là de dépenses qui ne relèvent pas du budget des charges courantes. Les montants sont présentés par opération, et non pas par exercice budgétaire.

Bilan provisoire des dépenses réalisées en exécution des décisions de l'AG du 03 février 2016 (non comptabilisées dans le budget des charges courantes)						
N° résolution	Opération	Nature des prestations	Montants TTC		Natures de charges	
			voté	réalisé		
21	allée cour des mûriers	Création d'une rampe, avec revêtement en pierres de Bavière	2 490 €		2 490 € Charges générales	
28	interphones - visiophones	Olympia (équipement collectif)	2 803 €	5 212 €	2 803 € 5 212 € Charges bâtiments	
32		Hermitage (équipement collectif)	2 408 €			
36 à 42	vide-ordures	Condamnation tous bâtiments sauf Bellevue	664 €		Charges bâtiments	
Montant global			7 702 €	8 366 €		

La réfection de la voie piétonne d'accès à la cour des mûriers qui comportait deux marches avec un revêtement de pierres irrégulières, a été réalisée dans les conditions et pour le montant prévu, avec une rampe continue et un revêtement en pierres de Bavière, comme la cour elle-même, à la satisfaction générale des usagers.

La modernisation des équipements d'interphonie - visiophonie des bâtiments Hermitage et Olympia a été réalisée, mais elle fait l'objet d'un contentieux avec l'entreprise, non encore résolu, et portant principalement sur la remise en service des sonnettes sur les paliers d'appartements.

La condamnation des vide-ordures dans tous les bâtiments sauf Bellevue est aujourd'hui effective.



5 RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

5.1 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES INTÉRIEURES

L'opération de rénovation des installations électriques des parties communes intérieures a été décidée par l'AG du 11 mars 2015. Le compte-rendu de l'exécution des travaux a été présenté lors de l'AG du 03 février 2016. Des dysfonctionnements sont apparus par la suite sur les blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sols. L'entreprise a donc procédé à leur remplacement fin décembre 2016, mais un certain nombre de dysfonctionnements persistent qui restent couverts par les garanties du Code Civil (travaux : garantie de parfait achèvement – Fournitures : garantie biennale).

5.2 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

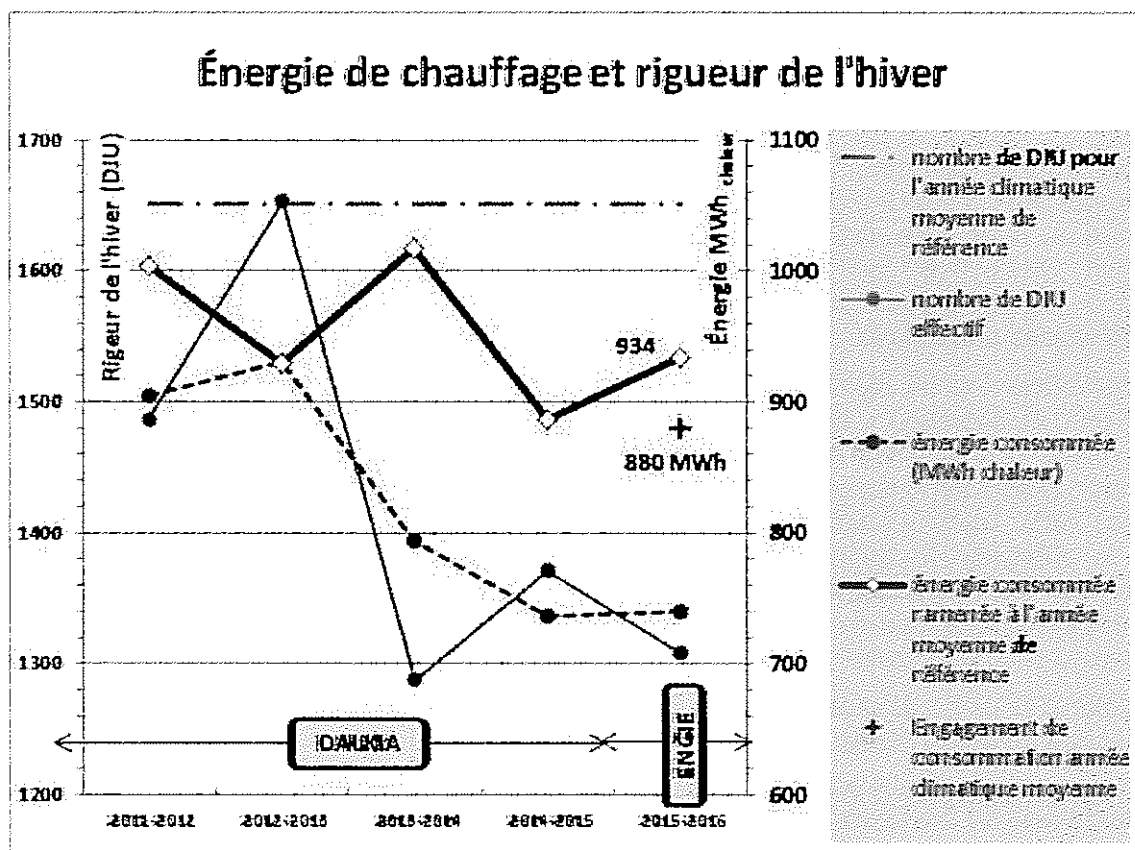
L'AG du 03 février 2016 a confié au conseil syndical le mandat de préparer un projet de marché de travaux pour la rénovation de l'éclairage extérieur. Une note de présentation spécifique, jointe à la convocation de l'AG, rappelle les objectifs de l'opération, rend compte de l'exécution de ce mandat, et expose la proposition du conseil syndical pour la réalisation des travaux. Le budget global de l'opération s'établit à 95 000 € environ, y compris les missions de maîtrise d'ouvrage (syndic) et d'œuvre (M. Sanial), soit 1 100 € environ pour les T3, 1 200 € pour les T4, et 1 500 € pour les T5.

6 GESTION DU CHAUFFAGE

Le chauffage des logements et de l'eau chaude sanitaire constitue le premier poste de dépenses, soit 30% du budget des charges courantes, dont 23% pour l'achat du gaz. Une vigilance particulière est donc portée sur les conditions de sa gestion. Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la performance énergétique du chauffage depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, dans le cadre du marché d'exploitation-maintenance. Le nouveau marché passé avec ENGIE-COFELY est opérationnel de-

puis le 1^{er} juillet 2015. Il intègre une nouvelle clause d'intéressement avec un objectif de consommation maximum de 880 MWh pour l'année climatique moyenne. Au terme de la première saison de chauffe dans le cadre de ce nouveau contrat, le bilan est quelque peu décevant puisque la consommation d'énergie a légèrement augmenté par rapport à la précédente, tandis que l'hiver s'est avéré un peu plus clément. L'exploitant s'est donc trouvé pénalisé financièrement à hauteur des deux tiers de la dépense supplémentaire, conformément à la clause d'intéressement du contrat. Il a fait valoir les difficultés qu'il a rencontrées pour améliorer l'équilibrage du réseau de distribution, s'agissant d'une part de sa première prise en main du système, et d'autre part d'un hiver particulièrement clément, ce qui n'est pas favorable pour déterminer le meilleur ajustement des organes de réglage. Des dispositions ont été prises dès le démarrage de la saison de chauffe en cours pour atteindre l'objectif visé. Ont également été observées une plus grande implication et une meilleure réactivité de l'exploitant dans le cadre du nouveau contrat.

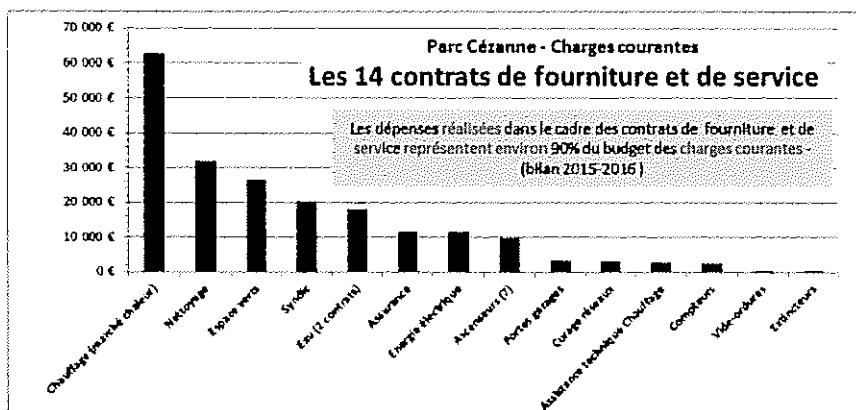
Depuis le diagnostic énergétique réalisé en 2009, beaucoup a déjà été fait pour améliorer la performance énergétique de la résidence : rénovation complète et passage à l'énergie gaz de la chaufferie en 2010 avec mise en place des robinets thermostatiques sur les radiateurs ; isolation thermique des toitures terrasses à l'occasion des réfections d'étanchéité ; changement de la moitié environ des huisseries extérieures dans le cadre de l'opération groupée réalisée en 2014 à l'initiative du CS ; nouveau contrat d'exploitation-maintenance de la chaufferie avec intéressement à la consommation depuis juillet 2015... Mais à l'approche du terme du délai réglementaire de 10 ans suivant le dernier diagnostic réalisé, il apparaît nécessaire de programmer la réalisation d'un audit énergétique dans les conditions prévues par la loi dite Grenelle 2, avec l'objectif de redéfinir un programme d'actions prioritaires. Un projet de contrat avec un cabinet spécialisé établi à la suite d'une procédure de mise en concurrence sera proposé à l'AG qui clôturera l'exercice budgétaire en cours, fin 2017 ou début 2018.



7 CONTRATS DE FOURNITURES ET DE SERVICES

Quatre-vingt-dix pour cent des dépenses courantes sont réalisées dans le cadre des quatorze contrats de fourniture ou de service passés avec les prestataires de la copropriété. Le graphique ci-dessous présente le classement de ces contrats par ordre décroissant de la dépense enregistrée sur le dernier exercice comptable. Tous ces contrats, à l'exception du contrat de syndic, ont été renouvelés ou renégociés récemment. Le renouvellement du contrat de syndic est présenté au vote de l'AG, dans les conditions développées au paragraphe 8 ci-après. Un suivi est dorénavant réalisé par le CS pour s'assurer que les renouvellements des contrats interviennent bien aux échéances prévues et dans de bonnes conditions de mise en concurrence.

Le CS envisage de passer deux nouveaux contrats en 2017 ou 2018. L'un concernera la maintenance des installations électriques ; il interviendra au terme de l'année de garantie de parfait achèvement des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur. L'autre concerne la maintenance des équipements hydromécaniques de protection du réseau d'eau domestique qui ont été entièrement renouvelés en 2015.

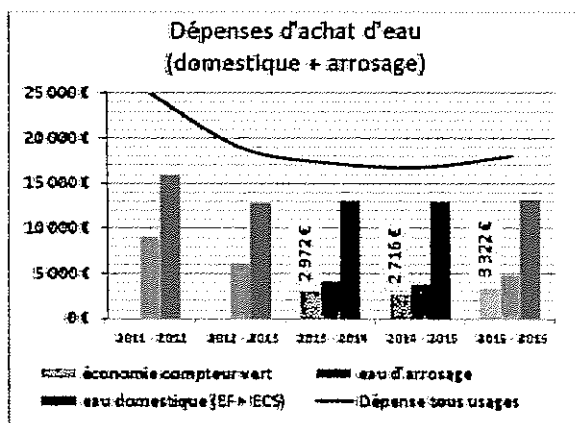


8 GESTION DES ESPACES VERTS

La gestion des espaces verts concerne trois postes budgétaires : le contrat d'entretien courant ; l'achat d'eau pour l'arrosage ; les travaux d'entretien ou d'amélioration n'entrant pas dans le cadre du contrat d'entretien courant. L'ensemble des trois postes a représenté une dépense globale de 35 000 € sur le dernier exercice, en baisse de 5% par rapport à l'exercice précédent.

Le nouveau contrat d'entretien des espaces verts confié à Jardins Sestian par la dernière AG est entré en vigueur le 1^{er} avril 2016. Deux revues de contrat sont intervenues depuis, qui ont permis de dresser le constat de la qualité des prestations. En année pleine le nouveau contrat représentera une dépense de 23 400 € TTC environ, soit une économie voisine de 6 400 € par rapport au précédent contrat.

En matière d'eau d'arrosage, le compteur vert installé en 2013 permet d'économiser environ 3 000 € par an. Il permet aussi un suivi beaucoup plus efficace de la consommation d'eau d'arrosage, et par conséquent une meilleure précision de la ventilation des charges d'eau domestique. Une fuite importante a été détectée sur la conduite principale enterrée du réseau de distribution à la fin de la dernière saison d'arrosage, qui explique l'essentiel de l'augmentation de la consommation constatée par rapport aux deux exercices précédents.



Le bilan des dépenses du dernier exercice pour travaux d'entretien ou d'amélioration s'établit à 3 640 €. Il correspond pour moitié environ à des réparations du réseau d'arrosage. Sur ce poste a également été imputée la réalisation de l'escalier d'accès au toit-terrasse du bloc-garages pour sécuriser l'accès pour l'entretien des espaces verts. Dans le cadre de la révision du budget de l'exercice en cours, il est proposé à l'AG de porter la prévision de dépenses de 3 500 à 5000 € pour amorcer le programme de rénovation/amélioration des espaces verts. Sur ce poste seront également imputés la réparation de la fuite d'eau identifiée sur le réseau d'arrosage, et l'intervention sur les arbres dans la zone forestière au Nord du Gd-Pin qui vient d'être réalisée pour compléter l'opération d'élagage de 2014.

Le budget global pour les espaces verts est donc fixé à 32 410 € dans la proposition de révision du budget de l'exercice en cours, au lieu de 38 520 €, soit une baisse de 16%.

9 RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

Comme il s'y est engagé lors de l'AG 2016, le conseil syndical est en mesure de présenter à l'AG 2017 un nouveau contrat de syndic, mis au point au terme d'une procédure de mise en concurrence. Ce contrat préparé par le CS est basé sur le contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

La durée du contrat est fixée à trois ans, avec la possibilité de deux années supplémentaires, au maximum, sous réserve que l'assemblée générale annuelle qui précèdera celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide de déroger à cette mise en concurrence, dans les conditions prévues par ladite loi.

Le contrat précise toutes les spécificités de la résidence et les exigences particulières du CS. Les natures des prestations comprises dans le forfait de rémunération et les conditions de leur réalisation ont

été précisées. Une attention particulière a été apportée à la gestion des travaux d'entretien courant, et notamment aux conditions de renouvellement des contrats, condition indispensable pour une bonne maîtrise des charges.

Des prestations particulières, n'entrant pas dans le cadre du forfait de rémunération défini par le contrat type, et spécifiques à la copropriété, ont également été négociées dans le cadre de la mise en concurrence. Il s'agit notamment de la mission de maîtrise d'ouvrage pour l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur évoquée ci-dessus (cf. § 5.2), et des prestations relatives à la révision du règlement de copropriété dans les conditions développées plus loin au paragraphe 10.

Quatre candidats potentiels, tous actifs sur Aix-en-Provence, ont été consultés : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY, SGI. Le dossier de consultation élaboré par le CS, constitué du projet de contrat et du règlement de consultation, a été mis à leur disposition de façon dématérialisée sur le site internet de la copropriété le 22 octobre 2016. Trois offres ont été recueillies : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY. Elles ont été ouvertes lors de la séance d'ouverture des plis du 28 novembre 2016 en présence de Mmes D'Onorio et Thibault et de MM. Carron, Poss, Wolkowitsch. Lors de cette séance l'offre de DEVICTOR Immobilier a été jugée irrecevable car non conforme au projet de contrat élaboré par le CS. Les offres de CG Immobilier et de NEXITY ont été jugées recevables. Chacune d'elle a fait l'objet de mises au point dans le cadre d'une négociation. En pratique les deux projets de contrats ne diffèrent que par les prix pratiqués.

Le choix du titulaire est donc soumis au vote de l'AG sur la base des deux projets de contrat concurrents joints à la convocation de l'AG, et considérant les conclusions de l'analyse des offres faite par le CS et présentées ci-après.

Le tableau ci-dessous présente les éléments de comparaison financiers des deux offres disponibles. Les montants correspondent au cumul sur la durée du contrat (3 ans). On distingue d'une part le forfait de rémunération tel que défini par le contrat type, d'autre part les prestations hors forfait. Parmi ces dernières, on distingue d'une part les charges ayant un caractère collectif, et d'autre part les charges qui sont affectées de façon individuelle (frais de recouvrement, mutations, délivrance de documents particuliers). Parmi les charges collectives hors forfait de rémunération, on distingue celles dont la réalisation est certaine ou très probable, avec des quantités et montants bien maîtrisés à ce stade d'évaluation, et d'autre part celles dont la réalisation est très incertaine et pour lesquelles des hypothèses ont été faites en termes de quantités pour pouvoir comparer les offres. L'analyse de ce tableau permet de tirer les enseignements suivants :

- Avec l'offre de NEXITY, le forfait de rémunération s'avère 15,6% moins cher que dans le cadre du contrat actuel. Ce constat constitue à lui seul une bonne justification a posteriori de la pertinence d'une remise en concurrence régulière du contrat.
- Avec l'offre de CG Immobilier, le forfait de rémunération s'avère 11% moins cher que celui de

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC Comparaison des montants des offres Montants cumulés des honoraires sur la période contractuelle de 3 ans					NEXITY				GC immobilier							
					Contrat actuel		offre		écart p/r contrat actuel		offre		écart p/r NEXITY		écart p/r contrat actuel	
					TTC	TTC	montant	%	TTC	montant	%	montant	%			
Forfait de rémunération					60 000	50 625	-9 375	-15,6%	45 000	-5 625	-11,1%	-15 000	-25,0%			
Hors forfait	Charges collectives	Prestations dont la réalisation est certaine ou quasi certaine	Règlement de copropriété	Projet pour l'AG (honoraires) syndic		360			1 428			sans objet				
				avocat		2 400			1 800			sans objet				
				Frais d'enregistrement		2 400			1 320			sans objet				
			Maîtrise d'ouvrage éclairage extérieur		3 510			1 675	-1 835	-52,3%	sans objet					
			Immatriculation initiale du syndicat		220	270	50	22,7%	200	-70	-25,9%	-20	-9,1%			
		sous total			8 940			6 423	-2 517	-28,2%						
		Prestations incertaines	Prestations particulières		2 485	2 205	-280	-11,3%	1 491	-714	-32,4%	-994	-40,0%			
	Réunions et visites supplémentaires			3 140	1 710	-1 430	-45,5%	636	-1 074	-62,8%	-2 504	-79,7%				
	Gestion des sinistres			1 868	1 524	-344	-18,4%	1 512	-12	-0,8%	-356	-19,1%				
	Gestion des litiges et contentieux			1 152	952	-200	-17,4%	878	-74	-7,8%	-274	-23,8%				
	sous total			8 645	6 391	-2 254	-26,1%	4 517	-1 874	-29,3%	-4 128	-47,8%				
	Sous total				15 331			10 940	-4 391	-28,6%						
	Honoraires imputables à titre individuel				7 746	7 407	-340	-4,4%	6 707	-699	-9,4%	-1 039	-13,4%			

l'offre de NEXITY, et 25% moins cher que dans le cadre du contrat actuel, soit une économie très importante de 5000 € par an (2 % du budget des charges courantes).

- En matière de prestations hors forfait relevant des charges collectives, l'offre de CG Immobilier est là encore la plus avantageuse du point de vue financier :
 - Pour les prestations dont la réalisation est certaine ou très probable, l'offre de CG Immobilier s'avère 28% moins chère que celle de NEXITY.
 - Pour les prestations dont la réalisation est incertaine, l'offre de CG Immobilier s'avère 29% moins chère que celle de NEXITY, et 48% moins chère que dans le cadre du contrat actuel.
- L'évaluation des charges non collectives est incertaine car basée sur des quantités théoriques. Elles n'entrent pas dans le bilan des charges courantes de la copropriété et à ce titre n'interviennent donc pas directement dans le choix du titulaire. Néanmoins, on observe que dans ce domaine également l'offre de CG Immobilier s'avère la plus avantageuse financièrement.

L'offre de CG Immobilier apparaît donc comme largement la plus avantageuse du point de vue financier, de quelque point de vue que l'on se place.

En ce qui concerne la capacité des candidats à fournir les prestations attendues, on retiendra que NEXITY est bien connu des copropriétaires puisqu'il est titulaire du contrat depuis plus de vingt ans, sans discontinuer. Son offre présente l'avantage de la continuité, avec une transition sans incident vers le nouveau contrat de gestion. Il faut noter cependant que cette longévité résulte du fait que les compétences, la motivation, et la disponibilité ont longtemps fait défaut aux copropriétaires et à leurs représentants pour contrôler de façon efficace et complète l'exécution du mandat donné au syndic et pour renouveler régulièrement le contrat dans les conditions de mise en concurrence prévues par la loi, avec le risque d'une transition difficile.

La capacité de CG Immobilier a été vérifiée par le CS, à l'occasion d'une visite de ses bureaux et de renseignements pris auprès de représentants de conseils syndicaux de copropriétés gérées par ce syndic. Il s'agit d'une entreprise locale avec une expérience d'une dizaine d'années. Ses bureaux sont situés au 11 cours Gambetta ; ils sont proches de notre résidence et offrent tous les services attendus. La qualité de son système de mise à disposition des documents dématérialisés a été particulièrement appréciée. Il présente de solides références dans l'environnement proche du parc Cézanne, notamment le Val de la Torse, la Tour d'Aygos, et les jardins d'Arcadie, mais aussi Vendôme-Rotonde (Sextius Miraubeau) et la Résidence Les Palmiers (nouveau quartier Saint-Mitre).

10 RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un « audit légal » du règlement de copropriété a été réalisé en 2004. Chacune des vingt-neuf propositions présentées a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 décembre 2005. Cette même assemblée générale avait confié au syndic le mandat de faire régulariser le règlement de copropriété (enregistrement et publication). Mais cette décision n'a pas été suivie d'effet à ce jour. D'autres recommandations étaient présentées par l'avocat conseil pour une refonte exhaustive. Douze ans plus tard, il apparaît nécessaire d'actualiser et de compléter cet audit pour proposer à l'AG un projet de mise à jour du règlement de copropriété, puis, après approbation de l'AG, de procéder à son enregistrement légal et à sa publication. Ces prestations sont prévues dans le projet de contrat de syndic (cf. § 8) au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération. La décision de réaliser la première phase, c'est-à-dire le projet de règlement de copropriété, est soumise à l'AG 2017. Le coût correspondant est 3 228 € TTC si l'AG décide d'attribuer le contrat à CG immobilier ; il est de 2 760 € TTC pour NEXITY. La dépense sera imputée au titre des travaux exceptionnels, hors budget des charges courantes. Outre les points déjà évoqués dans le document de 2004, les points suivants ont déjà été identifiés :

- L'article 7 du règlement de copropriété relatif aux « *droits et obligations des propriétaires et occupants* » mérite d'être reconsidéré à la lumière du retour d'expérience de l'opération groupée de rénovation des menuiseries extérieures réalisée en 2014-2015. Cette mise à jour pourrait s'appuyer sur le texte proposé par le CS, associé à la résolution n°43 présentée à l'assemblée générale du 3 février 2016. Cette résolution a été refusée pour une question de forme, mais elle semble être approuvée à une très forte majorité sur le fond.
- Le Conseil Syndical considère que le règlement de copropriété mérite d'être modifié en ce qui concerne le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, pour le porter à sept, soit un par immeuble.

- Comme pour les menuiseries extérieures, les interventions sur les parties privatives du réseau de chauffage collectif réalisées à l'initiative des particuliers, méritent d'être précisées pour être mieux maîtrisées, dans le but d'améliorer la performance énergétique.
- Les conditions de la répartition des charges de copropriété méritent d'être analysées et précisées pour garantir l'équité entre copropriétaires : charges d'escalier, énergie électrique des parties communes et garages, répartition des frais fixes et des taxes relatifs à l'énergie gaz entre chauffage et eau chaude sanitaire, répartition des frais fixes relatifs à l'achat de l'eau domestique, etc.

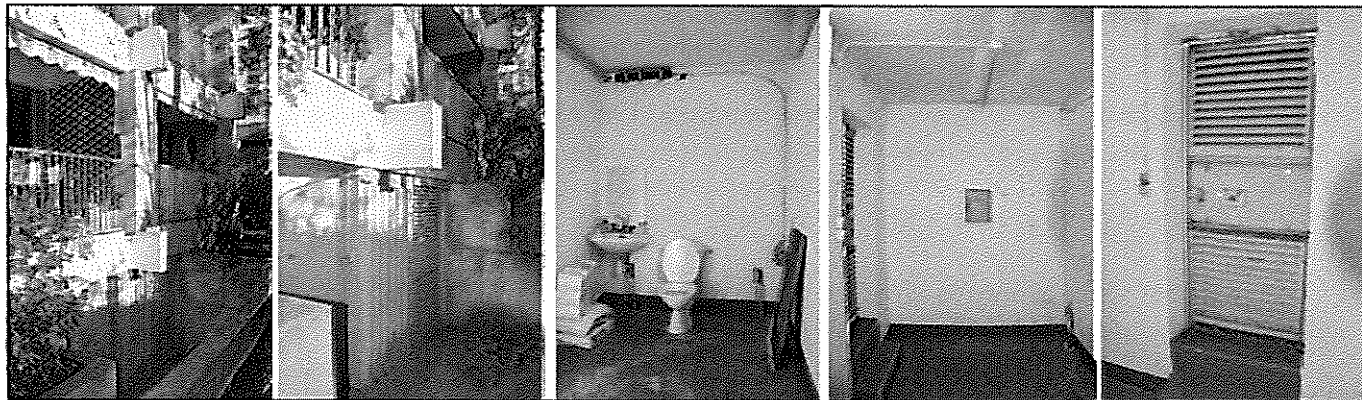
D'autres points pourront être identifiés dans le cadre de l'audit. L'ensemble des propositions constitueront les mises à jour du règlement de copropriété et seront soumises au vote de l'AG qui clôturera l'exercice en cours.

11 LOCAL HERMITAGE

Un petit local de 7,6 m², avec porte ouvrant directement sur l'extérieur, existe dans les sous-sols du bâtiment Hermitage. Il a été construit à l'origine pour abriter les équipements de distribution du réseau téléphonique de la résidence ; cette fonction est obsolète. À l'époque où la résidence employait une personne d'entretien, il a servi de sanitaires et de local de stockage des produits et petits matériels d'entretien. Une première opération de nettoyage a été récemment réalisée pour évacuer tous les produits, matériels, et mobilier délabré. Ce local équipé de sanitaires (WC et lavabo en mauvais état), est aujourd'hui mis à disposition des entreprises prestataires lorsque leurs interventions sont susceptibles de durer.

Outre sa fonction de sanitaires, ce local, une fois aménagé, pourrait servir de local d'archivage pour y rassembler tous les documents utiles à la bonne gestion de la copropriété et à l'activité du CS. Le programme de l'aménagement consisterait en la création d'un cloisonnement pour isoler le coin toilette, au changement de la robinetterie et de la plomberie du lavabo et de la cuvette WC (chasse d'eau), en la mise en peinture, et à l'installation d'un petit mobilier pour archivage et consultation de documents.

Une résolution est présentée à l'AG pour autoriser le CS à procéder à cet aménagement, pour un budget maximum de 4000 €.



Local Hermitage

Pour le conseil syndical,

Le président
H. CARRON

Opération de rénovation de l'éclairage extérieur

Proposition du conseil syndical pour la réalisation des travaux

1 LE MANDAT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 03 FÉVRIER 2016

Dans sa résolution n° 21, l'assemblée générale (AG) du 03 février 2016 a donné « *mandat au conseil syndical pour conduire les actions nécessaires afin que lui soit proposé lors de la prochaine AG ordinaire, un projet de marché de travaux de rénovation de l'éclairage extérieur, avec l'assistance du cabinet Lumière et couleurs dans le cadre du contrat de maîtrise d'œuvre approuvé par la résolution n°25 de l'AG du 11 mars 2015.* »

Le présent rapport a été rédigé par le conseil syndical. Il est joint à la convocation de l'AG ordinaire clôturant l'exercice 2015-2016, et a pour but de lui rendre compte de l'exécution du mandat qu'elle lui a confié, et de lui présenter les propositions du conseil syndical pour la réalisation des travaux.

Le choix de l'entreprise proposé à l'AG s'appuie sur le rapport d'analyse des offres joint en deuxième partie du présent document (cf. pages 6 et suivantes), et rédigé à l'issue du processus de consultation des entreprises. Les dossiers d'offres recueillis peuvent être consultés dans les locaux du syndic. Les documents principaux du projet de marché de travaux, constitués de l'acte d'engagement (AE) et du cahier des clauses administratives particulières (CCAP) sont également joints à la convocation de l'AG.

2 LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Le diagnostic, déjà présenté à l'AG du 11 mars 2015, a permis d'explicitier les différents problèmes posés par le système d'éclairage extérieur dont la réalisation date du début des années 1970, à l'origine de la résidence. L'éclairage actuel est peu performant, avec un faible niveau d'éclairement et des discontinuités créant des zones d'ombres sur les aires de circulation. Certains lampadaires ne sont plus réparables et plongent des parties de la résidence dans l'obscurité. Une coupure d'un câble électrique en 2013 a nécessité de dissocier l'éclairage extérieur du secteur du Gd-Pin, alors qu'il est normalement alimenté par le réseau général commun. Les matériels constituant les sources lumineuses ne seront bientôt plus disponibles car interdites à la vente. Soixante pour cent de la lumière émise est perdue vers le ciel et participe à la pollution lumineuse. La commande automatique est peu performante. La consommation d'énergie actuelle est voisine de 9 500 kWh par an, pour un budget de l'ordre de 1 800 € TTC.

L'opération de rénovation vise donc les principaux objectifs suivants :

- **le renouvellement des équipements pour cause de vétusté et d'obsolescence**, dans le but de maintenir la valeur du patrimoine. Cette opération vient compléter l'opération de rénovation des installations électriques des parties communes et de l'éclairage intérieur réalisée en 2014-2015.
- **L'obtention d'un niveau de performance bien supérieur à celui du système existant**, en matière de niveaux d'éclairement et de système de commande automatique. Le confort des résidents se trouvera grandement amélioré, comme ce fut le cas pour la rénovation de l'éclairage intérieur. La sécurité des personnes et des biens se trouvera également renforcée.
- **Une consommation d'énergie maîtrisée**. L'amélioration de la performance énergétique devrait permettre de ne pas augmenter la dépense d'achat d'énergie électrique par rapport au budget actuel, malgré l'amélioration considérable du niveau d'éclairement, dans les mêmes conditions que l'opération de rénovation de l'éclairage intérieur qui vient d'être réalisée.
- **La réduction des nuisances environnementales** du fait de la diminution de la pollution lumineuse, avec des luminaires modernes, aux normes actuelles.
- L'opération permettra de remédier à quelques **anomalies** relatives à la ventilation des charges d'énergie pour l'éclairage extérieur, et de supprimer quelques cas de nuisances visuelles vis-à-vis de certains logements.

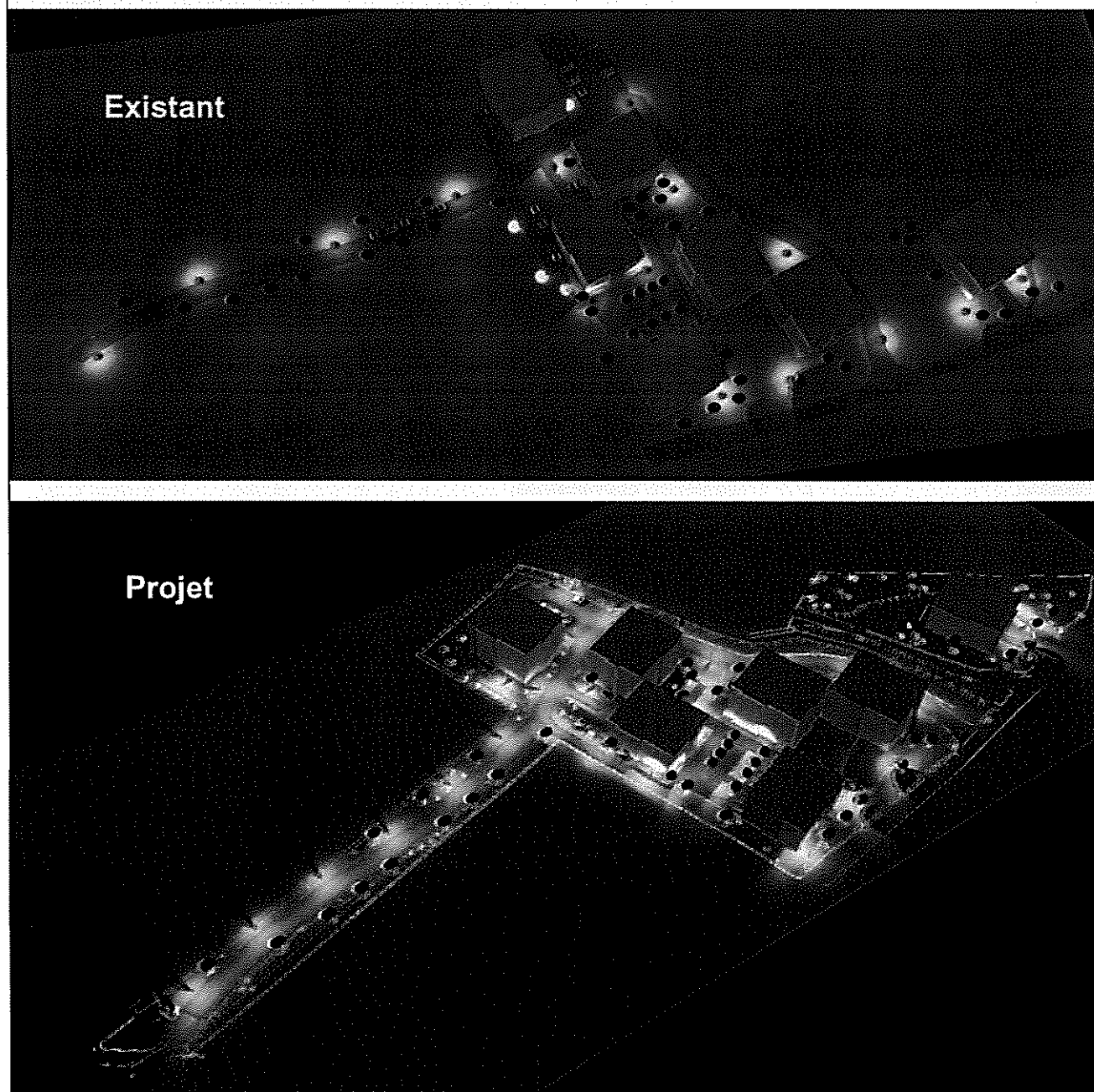
3 LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

3.1 PROGRAMME RELATIF À L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Le programme de l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur a déjà été présenté à l'occasion des AG 2015 et 2016. Les zones concernées sont constituées par l'ensemble des voies de circulation primaires, c'est-à-dire les voiries et parkings, et secondaires, c'est-à-dire les circulations piétons, et la cour des mûriers. La rénovation de l'éclairage à l'entrée principale de la résidence et au niveau de l'ensemble des porches extérieurs à l'entrée des bâtiments fait également partie du programme. Les illustrations de la figure 1, page 2, présentent les modélisations des niveaux d'éclairage, avant et après projet, réalisées par le maître d'œuvre. Les principales composantes du programme sont développées ci-après.

- **Candélabres :** L'ensemble des lampadaires et bornes existants seront supprimés et remplacés par un ensemble de trente cinq candélabres à hauteur de feu de 4 ou 5 mètres, fonction de leur positionnement. Ces candélabres seront équipés de lanternes permettant d'installer des luminaires à LED.
- **Luminaires des lanternes sur candélabres :** Deux solutions ont été envisagées au stade de la

Figure 1 : Modélisations des niveaux d'éclairage



consultation des entreprises pour les luminaires équipant les lanternes sur candélabres : lampes à décharge céramique ; lampes LED. Le choix du conseil syndical s'est porté sur la solution des lampes LED pour les raisons développées dans le rapport d'analyse des offres (cf. page 10, § 6 d).

- **Luminaires aux entrées d'immeubles** : à chaque entrée d'immeuble, l'opération concerne le changement de l'éclairage de l'enseigne (nom du bâtiment) par un luminaire tubulaire à LED fixé en fond de niche. Elle comporte aussi l'éclairage de la face inférieure incurvée de l'auvent par deux appareils orientables à LED implantés sur chacun des deux côtés de l'entrée.
- **Entrée rue des écoles militaires** : L'enseigne de la résidence (Parc Cézanne) implantée sur le massif en pierres de Rognes à l'entrée principale sera éclairée par un nouveau dispositif à LED posé en « lèche-muraille » sur le haut de l'enseigne.
- **Équipements de contrôle - commande** : l'ensemble des équipements de contrôle - commande du système d'éclairage extérieur sera installé dans l'armoire électrique installée en façade du bâtiment Estaque, à côté du local électrique EDF. L'ensemble des équipements existants sera rénové pour être mis aux normes, et complété par les équipements de contrôle-commande du nouveau système. La rénovation des équipements de contrôle-commande existants avait été sortie du programme de rénovation des installations électriques communes réalisé en 2014, dans l'attente de la mise au point du projet de l'éclairage extérieur. Les nouveaux équipements intègrent une horloge astronomique associée à un équipement de télégestion des luminaires.
- **Réseau de câbles sous gaine** : l'opération nécessite la construction d'un nouveau réseau de câbles électriques pour l'alimentation en énergie (courants forts, basse tension) et la télétransmission (courants faibles) entre l'armoire électrique de tête et chacun des points d'éclairage. Ces câbles seront posés sous gaines enterrées. Ceci implique la réalisation d'environ 560 m de tranchées, ouvertes pour partie dans les voies de circulation et pour partie dans les espaces verts.

3.2 RÉSERVATIONS POUR PORTAILS AUTOMATIQUES

Des demandes récurrentes de contrôler et sécuriser l'accès sur le périmètre de la résidence interviennent, notamment à l'occasion d'actes de vol et de vandalisme sur les véhicules, mais aussi en référence au stationnement de véhicules étrangers à la copropriété. La solution la plus fréquemment évoquée consiste en la fermeture de la copropriété, avec la mise en place d'une clôture grillagée, associée à un portail automatique au droit de chacun des accès. Une première approche du coût d'investissement d'une telle opération a été réalisée par le conseil syndical en 2014. Il s'établit entre 95 000 € TTC (dont près de la moitié pour les seuls portails automatiques) pour une fermeture partielle réduite aux limites de propriété situées en bordure de voies publiques ou de voies d'accès à des propriétés voisines, et 135 000 € TTC pour une fermeture de l'ensemble du périmètre. Le coût annuel des dépenses de fonctionnement et de maintenance et des provisions pour renouvellement des équipements au terme de leur durée de vie a été estimé entre quatre et cinq mille euros, soit une augmentation voisine de 2 à 2,5% des charges de copropriété.

Considérant le montant très important de l'investissement et l'impact sur les charges de copropriété, mais aussi l'incertitude quant à l'efficacité d'une telle solution par rapport aux objectifs visés, et les inconvénients inhérents, il apparaît que la réalisation d'une telle opération ne peut pas être considérée comme prioritaire.

Néanmoins, l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur présente l'opportunité de réaliser les réservations en attente nécessaires pour l'alimentation en énergie électrique et les liaisons de télétransmission (phonie / visiophonie / commande d'ouverture) des éventuels futurs portails d'accès aux entrées de la résidence. En effet, l'installation dans les tranchées ouvertes pour les besoins du réseau d'éclairage extérieur, des gaines dans lesquelles pourront être tirés les futurs câbles électriques nécessaires, permettra de diminuer sensiblement le coût futur d'installation des portails. Bien que la réalisation de ces portails soit incertaine à ce jour, mais considérant le fait que le montant de la dépense à anticiper reste modeste, la réalisation de ces gaines en attente a été intégrée au programme de travaux du réseau d'éclairage, pour réserver la faisabilité d'une fermeture future de la résidence.

4 ORGANISATION ADMINISTRATIVE DE L'OPÉRATION

L'organisation administrative de l'opération met en œuvre, de façon classique, la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, l'entreprise titulaire du marché de travaux.

La responsabilité juridique de **la maîtrise d'ouvrage** est assumée par le syndic de copropriété. En pratique, pour cette opération, et jusqu'au terme du contrat de syndic en cours, sa mission consiste en

la gestion administrative du contrat du maître d'œuvre et la gestion des appels de fonds destinés à le rémunérer. Pour la phase de travaux, la mission du syndic sera plus complexe et sa responsabilité juridique plus importante, avec l'ajout de la gestion du marché de travaux. Cela nécessite que le mandat confié au syndic soit explicitement formalisé par une décision de l'AG dans la mesure où les travaux ne relèvent pas de l'entretien courant. Cette mission a été formalisée dans le cadre du nouveau contrat de syndic. Elle fera l'objet d'une rémunération spécifique. Le conseil syndical est et restera très fortement impliqué dans la maîtrise d'ouvrage, dans le cadre du mandat qui lui a été confié par l'AG.

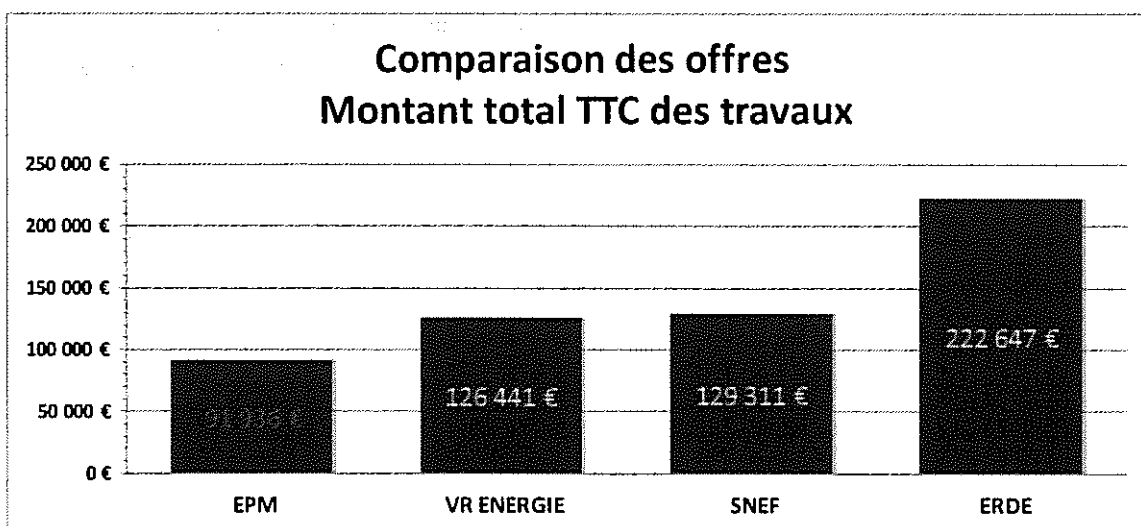
La mission de **maîtrise d'œuvre** a été confiée au cabinet Lumière et Couleur (M. Sanial) par décision de l'AG du 11 mars 2015. La première partie de cette mission s'achève avec la présentation du projet de marché de travaux à l'AG ; elle a consisté en la définition du programme de rénovation et en la rédaction du cahier des prescriptions techniques, du cadre du devis quantitatif et estimatif, et des plans, parties du dossier de consultation des entreprises (DCE) ; le prestataire a également contribué à l'analyse des offres des entreprises et à la mise au point du projet de marché de travaux. En complément des documents élaborés par le maître d'œuvre, le conseil syndical a rédigé les pièces administratives du DCE, et organisé la consultation des entreprises, avec l'assistance logistique du syndic. La seconde partie de la mission de maîtrise d'œuvre confiée à M. Sanial correspondra à la maîtrise d'œuvre en phase de réalisation des travaux, avec principalement la validation du projet d'exécution établi par l'entreprise, le contrôle de l'exécution des travaux, la vérification des situations de paiement présentées par l'entreprise, et l'assistance au maître d'ouvrage pour la réception des travaux et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Quant à **l'entreprise en charge de la réalisation des travaux**, le choix incombe à l'AG ordinaire réunie au terme de l'exercice comptable 2015-2016. Il intervient au terme du processus de consultation dont il est rendu compte dans le rapport d'analyse des offres joint en deuxième partie du présent document (cf. page 6 et suivantes).

5 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET MONTANT DU MARCHÉ DE TRAVAUX

Le graphique ci-dessous résume la comparaison des montants des travaux des quatre offres recueillies comme développé dans le rapport d'analyse des offres. Le montant de l'offre de l'entreprise AMPERIS-EPM est celui qui ressort des mises au point intervenues dans le cadre de la négociation.

Il est donc proposé à l'AG de confier les travaux à l'entreprise AMPERIS-EPM qui s'avère mieux disante. Elle est la plus avantageuse du point de vue financier, les offres classées en seconde et troisième positions étant de l'ordre de 40% plus chères. Il a été vérifié qu'elle présentait les meilleures garanties pour la réalisation de travaux.



6 COÛT GLOBAL DE L'OPÉRATION

Au montant du marché de travaux il convient d'ajouter le coût de la maîtrise d'œuvre et le coût de la maîtrise d'ouvrage pour déterminer le coût global de l'opération.

Le coût de la maîtrise d'œuvre est déterminé par le taux de 2% appliqué au montant HT des travaux, conformément au contrat passé avec le cabinet Lumières et Couleurs, approuvé par l'AG du 11 mars 2015. Compte tenu du statut du prestataire, ses honoraires bénéficient d'une TVA à taux zéro.

Le coût de la maîtrise d'ouvrage dépendra du choix du titulaire du nouveau contrat de syndic, par application du taux de rémunération spécifié dans son offre telle qu'elle ressort du processus de mise en concurrence organisé par le conseil syndical.

Les tableaux ci-dessous présentent la décomposition du coût global en fonction des différents prestataires intervenants, ainsi que la ventilation de la dépense totale par type d'appartement.

Rénovation de l'éclairage extérieur					Répartition des charges		
Coût global de l'opération					(appartement + cave + garage)		
Objet	Prestataire	Montant HT	TVA	Montant TTC	Type	Quote part (10 000)	Montant TTC
Marché de travaux	AMPERIS-EPM	83 577,95 €	10%	91 935,75 €			
Maîtrise d'œuvre	Lumière et couleurs (M. Sanial)	taux 2,0%	0%	1 671,56 €			
		1 671,56 €					
Maîtrise d'ouvrage (Syndic)	Candidat n°1	taux 3,5000%	10%	3 217,75 €	T3	111	1 060 €
		2 925,23 €			T4a	126	1 200 €
	Candidat n°2	taux 1,6667%	10%	1 532,26 €	T4b	122	1 160 €
		1 392,97 €			T5	153	1 460 €
Coût total	Candidat n°1	88 174,74 €	-	96 825,06 €			
	Candidat n°2	86 642,47 €	-	95 139,57 €			

7 RÉSOLUTION POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La résolution proposée par le conseil syndical à l'Assemblée Générale regroupe dans une seule et même décision toutes les composantes nécessaires pour réaliser l'opération : la validation du marché de travaux passé avec l'entreprise, la validation de la mission de maîtrise d'œuvre confiée au cabinet Lumières et Couleurs, la validation de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée dans le cadre du nouveau contrat de syndic.

Résolution n°X - Opération de rénovation de l'éclairage extérieur

Après avoir pris connaissance de la note de présentation de l'opération de rénovation du réseau d'éclairage extérieur et du rapport d'analyse des offres établi à l'issue du processus de consultation des entreprises joints à la convocation de l'AG, et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide :

- d'attribuer le marché de travaux à l'entreprise **AMPERIS-EPM** pour un montant de **quatre vingt onze mille neuf cent trente cinq euros et soixante quinze centimes toutes taxes comprises (91 935,75 € TTC)**, selon les modalités définies dans l'acte d'engagement et le cahier des clauses administratives particulières joints à la convocation de l'AG et parties constitutives du marché de travaux ;
- de confier la mission de maîtrise d'œuvre au cabinet **Lumière et Couleur** dans le cadre du contrat validé par l'AG du 11 mars 2015, pour un taux d'honoraires égal à 2% du montant hors taxes du marché de travaux ;
- de confier la mission de maîtrise d'ouvrage de l'opération au syndic, au titre des prestations supplémentaires du contrat de syndic, dans les conditions précisées à l'article 7.4.5.4 dudit contrat, pour un taux d'honoraires égal à 3,50% (candidat n°1) / 1,6667% (candidat n°2) du montant hors taxes du marché de travaux.

Pour le conseil syndical,

Le président

Henri CARRON



PARC CEZANNE - Assemblée Générale de février 2017

Rénovation de l'éclairage extérieur

Rapport d'analyse des offres

1 PROCÉDURE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Le dossier de consultation des entreprises (DCE) était constitué des documents suivants : le règlement de consultation (RdC) ; le projet d'acte d'engagement (AE) à compléter par l'entreprise ; le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) ; le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et ses annexes, rédigé par le maître d'œuvre, ainsi que les documents énumérés dans ces documents ; le cadre de décomposition du prix global et forfaitaire (CDPGF), rédigé par le maître d'œuvre, à compléter par l'entreprise ; le dossier de plan établi par le maître d'œuvre ; le plan des divers réseaux enterrés de la copropriété sur fond de plan topographique au 1/200^e.

Quatre entreprises avaient été présélectionnées :

- AMPERIS – EPM et SNEF ont été recommandées par M. Sanial, maître d'œuvre.
- VR-ÉNERGIE a réalisé les récents travaux de rénovation des installations électriques des parties communes et de l'éclairage intérieur.
- ERDE intervient fréquemment sur les installations électriques de la copropriété.

Entreprise	adresse	personne contactée				commentaire
		nom	fonction	téléphone	courriel	
1 AMPERIS EPM	agence de Cavailon, 708 chemin Dorio, 84300 CAVAILLON	M. Xavier BERTHELOT	chargé d'études	06 23 94 68 71	x.berthelot@e-p-m.fr	Manifestation d'intérêt confirmée (cf. message 23 mai) - Message avec codes d'accès au DCE envoyé le 05/06/2016 - visite conjointe sur site le 28 juin
				04 90 71 00 40		
2 ERDE	88 Cours Sextius 13100 Aix en Provence	M. RIVIERE	Gérant	09 54 24 71 02	erde.riviere@gmail.com	Manifestation d'intérêt confirmée (message du 24 mai 2016). Message avec codes d'accès au DCE envoyé le 05/06/2016 - visite conjointe sur site le 15/06
3 SNEF	69 Boulevard de l'Europe, 13127 Vitrolles	M. Laurent ROBERT		04 86 37 50 74 06 13 69 03 72	laurent.robert@snef.fr	Manifestation d'intérêt confirmée (message du 24 mai 2016). Message avec codes d'accès au DCE envoyé le 05/06/2016 - visite conjointe sur site le 28/06.
		M. François JOVENIAUX		06 69 42 71 86	francois.joveniaux@snef.fr	
4 VR Energie	20 allée du Sorbier 13300 SALON DE PROVENCE	M. Vincent RICHIR	Directeur	06 41 75 27 39	direction@vrenergie.fr	A réalisé les travaux de rénovation des installations électriques et de l'éclairage intérieur des parties communes en 2015. Manifestation d'intérêt confirmée (message du 24 mai 2016). Message avec codes d'accès au DCE envoyé le 05/06/2016. Visite sur site avec M. Sanial.
				04 90 42 83 92	www.vrenergie.fr	

Le DCE a été mis à la disposition de ces entreprises sur le site internet de la copropriété le 5 juin 2016.

Chacune d'elle a procédé à une visite du site, guidée par un membre du conseil syndical ou le maître d'œuvre.

La date de remise des offres était fixée au 9 septembre 2016.

La première séance d'ouverture des plis est intervenue le 12 septembre 2016 dans les bureaux de NEXITY, en présence du M. Carmille (syndic), de M. Sanial (maître d'œuvre), et de quatre représentants du conseil syndical. Elle a permis de recueillir les offres des entreprises AMPERIS – EPM, SNEF, et VR ÉNERGIE. À sa demande, un délai supplémentaire d'une semaine a été accordé à ERDE. Son offre a été ouverte le 19 septembre 2016 en présence de M. Carmille (syndic) et de M. Carron représentant le conseil syndical. Par la suite, VR-ÉNERGIE a souhaité soumettre une nouvelle offre avec un nouveau partenaire pour la composante génie-civil, dans la mesure où le montant des travaux correspondant s'était avéré excessivement élevé ; le conseil syndical ayant accepté, VR-ÉNERGIE a remis sa nouvelle offre par courriel en date du 21 novembre 2016.

2 CONFORMITÉ DES OFFRES RECUEILLIES ET MONTANTS

Les quatre offres ont été considérées comme recevables dans la mesure où les dossiers recueillis étaient conformes à la constitution exigée par le règlement de consultation.

Le montant de l'offre de chaque entreprise est constitué de deux prix globaux et forfaitaires :

- Le premier correspond aux travaux de rénovation de l'éclairage extérieur qui constituent la tranche ferme du projet de marché de travaux. Deux variantes sont envisagées : lampes à décharge ; lampes LED.
- Le second correspond aux réservations qu'il est opportun de réaliser avec les travaux de rénovation de l'éclairage extérieur pour réserver la faisabilité d'installer ultérieurement un portail automatique à chacune des deux entrées principales de la résidence. Il s'agit des câbles d'alimentation en énergie électrique et de télétransmission, posés sous gaines dans les mêmes tranchées que les câbles du réseau d'éclairage. Ces travaux constituaient la tranche conditionnelle du projet de marché de travaux prévu au stade de la consultation.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des montants proposés par les entreprises pour les prix globaux et forfaitaires prévus, tels qu'enregistrés à l'ouverture des plis, à partir des éléments fournis par elles dans les actes d'engagement.

Résidence Parc CEZANNE - 57 avenue des écoles militaires - 13100 Aix en Provence

Rénovation de l'éclairage extérieur - Consultation des entreprises de travaux

Entreprises, constitution des dossiers d'offres, et montants constatés à l'ouverture des plis d'après l'acte d'engagement

Entreprise	adresse	Constitution du dossier						Montant de l'offre à l'ouverture des plis															
		acte d'engagement	CCAP	DFGF	mémoire explicatif	certificat de qualification	attestation d'assurance	Tranche ferme (option lampes)						Tranche conditionnelle			Ensemble (tranche ferme + tranche conditionnelle)						
								Variante A (décharge)			Variante B (LED)			[alimentation en énergie des deux variantes]			Variante A (décharge)			Variante B (LED)			
								HT	TVA (10%)	TTC	HT	TVA (10%)	TTC	HT	TVA (10%)	TTC	HT	TVA (10%)	TTC	HT	TVA (10%)	TTC	
1	AMPERIS EPM	Agence de Cavillon, 708 Chemin Doris, 84300 CAVAILLON	x	x	x	x	x	x	68 263,55 €	4 816,36 €	75 089,91 €	74 608,05 €	7 460,81 €	82 068,86 €	3 610,00 €	381,20 €	3 971,00 €	71 873,55 €	7 187,38 €	79 060,91 €	78 218,05 €	7 811,41 €	86 029,46 €
2	ERDE	88 Cours Sextius 13100 Aix en Provence	x	x	x	x	x	x	175 737,50 €	17 573,75 €	193 311,25 €	182 336,86 €	14 233,49 €	200 570,35 €	20 067,00 €	2 006,70 €	22 073,70 €	195 804,50 €	19 580,45 €	215 384,95 €	202 403,86 €	20 240,39 €	222 644,25 €
3	SNEF	69 Boulevard de l'Europe, 13127 Vitrolles	x	x	x	x	x	x	93 254,92 €	9 325,49 €	102 580,41 €	109 713,54 €	10 971,35 €	120 684,89 €	7 842,25 €	784,23 €	8 626,48 €	101 097,17 €	10 109,72 €	111 206,89 €	117 555,79 €	11 755,58 €	129 311,37 €
4	VR Energie	20 allée du Sorbier 13300 SALON DE PROVENCE	x	x	x	x	x	x	101 131,70 €	10 113,17 €	111 244,87 €	110 302,95 €	11 030,30 €	121 333,25 €	4 643,75 €	464,38 €	5 108,13 €	105 775,45 €	10 577,54 €	116 353,00 €	114 946,70 €	11 494,67 €	126 441,37 €

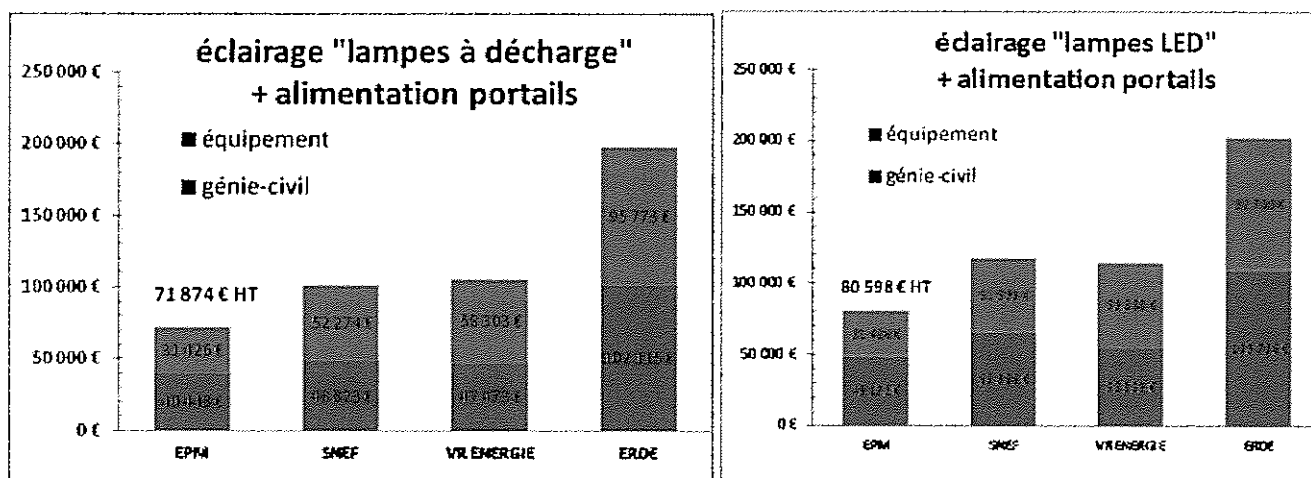
3 VÉRIFICATION DES MONTANTS DES OFFRES

Un examen détaillé des cadres de décomposition des prix globaux et forfaitaires (CDPGF) présentés par les entreprises a été réalisé pour vérification. Quelques erreurs mineures ont été détectées qui sont explicitées ci-après.

- **Électricité Provence Méditerranée - EPM** : Le taux de TVA est pris égal à 20 % dans l'acte d'engagement pour ce qui concerne le montant de la tranche ferme pour l'option lampes LED, ainsi que dans le CDPGF pour le montant de la tranche ferme option lampes à décharge, et pour le montant de la tranche ferme option lampes LED. Le taux à considérer est en fait de 10%. Noter également que le montant affiché dans l'acte d'engagement pour la solution LED intègre une moins value de 2 380€ HT « pour fourniture et pose d'un système de variation et commande par départ éclairage public ». Ce système n'étant pas validé par le maître d'œuvre à ce stade de l'opération, il est considéré pour la tranche ferme option LED, le montant sans déduction de cette moins value, soit 76988,05 € HT et 84686,86 € TTC.
- **SNEF** : Aucune erreur n'a été relevée concernant les montants des deux prix globaux et forfaitaires.
- **VR ÉNERGIE** : Aucune erreur n'a été relevée concernant les montants des deux prix globaux et forfaitaires. Noter que l'entreprise propose une variante en ce qui concerne la tranche ferme relative à l'option lampes LED.
- **ERDE** : Une erreur d'addition a été constatée dans le CDPGF de la tranche ferme option lampes à décharge. Le montant total s'établit à 175 917,50 € HT au lieu de 175 737,50 € HT, soit 193 509,25 € TTC. Une erreur de multiplication a été constatée dans le CDPGF de la tranche ferme option lampes LED. Le montant du prix 3.7.6 s'établit à 144,30 € HT au lieu de 142,08 € HT.

4 COMPARAISON DES MONTANTS DES OFFRES – ANALYSE FINANCIÈRE

Le tableau et les graphiques ci-dessous présentent la synthèse des montants des offres des quatre entreprises, tels que présentés dans leur dossier d'offre. Ils permettent une première comparaison du point de vue financier, afin de déterminer l'entreprise mieux disante, avant même d'engager une négo-



Synthèse				Entreprises			
				EPM	SNEF	VR ENERGIE	ERDE
Tranche ferme : éclairage extérieur	Solution décharge	équipement	montant HT	36 838 €	44 481 €	44 221 €	87 048 €
			rang	1	3	2	4
		génie-civil	montant HT	31 426 €	48 774 €	56 910 €	90 773 €
	rang		1	2	3	4	
	ensemble	montant HT	68 264 €	93 255 €	101 132 €	177 820 €	
		rang	1	2	3	4	
Solution LED	équipement	montant HT	45 562 €	61 614 €	52 107 €	94 639 €	
		rang	1	3	2	4	
	génie-civil	montant HT	31 426 €	48 100 €	58 196 €	87 700 €	
		rang	1	2	3	4	
	ensemble	montant HT	76 988 €	109 714 €	110 303 €	182 339 €	
		rang	1	2	3	4	
Tranche conditionnelle Réservations pour l'alimentation des portails	équipement	montant HT	3 610 €	4 343 €	3 251 €	15 067 €	
		rang	2	3	1	4	
	génie-civil	montant HT	0 €	3 500 €	1 392 €	5 000 €	
		rang	1	3	2	4	
	ensemble	montant HT	3 610 €	7 842 €	4 644 €	20 067 €	
		rang	1	3	2	4	
Ensemble : tranche ferme tranche conditionnelle	solution lampes à décharge	équipement	montant HT	40 448 €	48 823 €	47 473 €	102 115 €
			rang	1	3	2	4
		génie-civil	montant HT	31 426 €	52 274 €	58 303 €	95 773 €
			rang	1	2	3	4
		ensemble	montant HT	71 874 €	101 097 €	105 775 €	197 887 €
			montant TTC	79 061 €	111 207 €	116 353 €	217 676 €
	écart	-	41%	47%	175%		
	rang	1	2	3	4		
	solution lampes LED	équipement	montant HT	49 172 €	65 956 €	55 359 €	109 706 €
			rang	1	3	2	4
		génie-civil	montant HT	31 426 €	51 599 €	59 588 €	92 700 €
			rang	1	2	3	4
ensemble		montant HT	80 598 €	117 556 €	114 947 €	202 406 €	
		montant TTC	88 658 €	129 311 €	126 441 €	222 647 €	
écart	-	46%	43%	151%			
rang	1	3	2	4			

ciation avec elle. Ils regroupent les deux prix forfaitaires prévus au marché de travaux : éclairage extérieur (2 options) ; réservations pour l'alimentation des portails.

Pour mettre en évidence les deux catégories de travaux principales mises en œuvre, chaque prix global et forfaitaire est ventilé sous les deux rubriques suivantes, sur la base de la décomposition de ce prix présentée par l'entreprise :

- Équipement : cette rubrique regroupe les équipements électriques (courants forts et courants faibles), les candélabres, et les câbles électriques.
- Génie-civil : cette rubrique regroupe les massifs d'ancrage des candélabres et la réalisation des tranchées dans lesquelles seront installés les câbles.

Pour chacune des rubriques, le classement de l'entreprise est précisé. Enfin, le regroupement des deux prix globaux et forfaitaires permet d'établir le classement des montants globaux des offres des entreprises. L'analyse du tableau et des graphiques ci-dessus permet ainsi de tirer les enseignements suivants.

- a) En termes de niveau de prix, les montants des offres s'avèrent homogènes si l'on exclut l'offre d'ERDE la plus chère. C'est le cas notamment du poste équipement, et dans une moindre mesure du poste « génie-civil » un peu plus hétérogène.
- b) Du point de vue financier EPM se classe première de tous les points de vue, avec un avantage important. Son offre est moins disante sur chacune des rubriques.
- c) L'offre de SNEF se classe en seconde position considérant le montant de l'ensemble des travaux avec la solution « lampes à décharge », en troisième position avec la solution « lampes LED ». Dans les deux cas, l'écart avec l'entreprise VR-ÉNERGIE est relativement faible.
- d) L'offre de VR-ÉNERGIE se classe en seconde position considérant le montant de l'ensemble des travaux avec la solution « lampes LED », en troisième position avec la solution « lampes à décharge ». On note qu'elle se classe en seconde position dans tous les cas si l'on ne considère que le poste équipement.
- e) L'offre ERDE se classe globalement en dernière position quel que soit le point de vue considéré, avec un écart considérable par rapport aux autres entreprises, de l'ordre du double du niveau de prix proposé par les entreprises classées seconde et troisième.

En conclusion de cette première analyse, il apparaît que l'offre d'EPM apparaît comme la plus avantageuse du point de vue financier, avec un écart très important par rapport à l'offre classée en seconde position. Si l'on considère le montant global des travaux, tranche ferme plus tranche conditionnelle, l'offre de SNEF classée seconde pour la solution lampes à décharge s'avère plus chère de 41%, celle de VR-ÉNERGIE classée seconde pour la solution lampes LED s'avère plus chère de 43%.

5 CAPACITÉ DES ENTREPRISES A RÉALISER LES TRAVAUX

La capacité d'une entreprise à réaliser les travaux peut s'apprécier au regard des informations présentées dans son offre : ses références pour des travaux similaires, son chiffre d'affaire annuel, ses effectifs et moyens...

Elle peut également s'apprécier par sa réputation. Comme déjà mentionné, EPM, SNEF, et VR-ÉNERGIE sont considérées par M. Sanial, maître d'œuvre, comme compétentes compte tenu de sa propre expérience. VR-ÉNERGIE a réalisé les récents travaux de rénovation des installations électriques des parties communes et de l'éclairage intérieur de la résidence. ERDE intervient fréquemment pour réparer les installations électriques de la copropriété.

L'examen des références, des chiffres d'affaire, des effectifs et moyens présentés dans les dossiers d'offres conduit à considérer que les offres d'EPM et de SNEF sont les plus pertinentes du point de vue de leur capacité à réaliser les travaux dans le contexte du Parc Cézanne. Elles sont spécialisées notamment dans l'éclairage public et disposent en interne de tous les moyens et compétences nécessaires. Le chiffre d'affaire d'EPM est voisin de quatre à cinq millions d'euros, pour un effectif de 24 personnes. Elle présente de nombreuses références très pertinentes, pour des montants d'opération compris entre quelques dizaines et quelques centaines de milliers d'euros, en matière de travaux de VRD et réseaux électriques et d'éclairage public. Le groupe SNEF est une entreprise de taille beaucoup plus importante ; mais l'agence de Vitrolles qui présente l'offre a des caractéristiques similaires à celles d'EPM, avec un chiffre d'affaire de six millions d'euros, et des références et des moyens tout aussi pertinents.

ERDE, et dans une moindre mesure VR-ÉNERGIE, sont des entreprises de taille artisanale. Les références qu'elles présentent en matière d'éclairage extérieur sont rares et peu pertinentes avec l'opération du Parc Cézanne. Elles ne disposent pas en interne des compétences et moyens pour réaliser les travaux de VRD pour la pose des câbles. Dans le cas d'ERDE, ceci explique très probablement le montant très important affecté à la composante « génie-civil » de l'opération.

6 MISE AU POINT DE L'OFFRE D'AMPERIS-EPM

L'offre de l'entreprise AMPERIS-EPM s'avère moins disante avec un avantage financier très important par rapport à l'offre classée seconde. Une négociation a donc été engagée avec elle pour préciser un certain nombre de points. Comme suite à la réunion du 28 novembre 2016 tenue dans les bureaux du syndicat, l'entreprise, a confirmé les mises au point suivantes.

- a) **Lampes LED** : Dans le mémoire technique de son offre, l'entreprise avait spécifié un modèle de lampes LED non conforme à celui spécifié dans le cahier des charges. Bien que cette solution aurait dû être présentée comme une proposition variante de la solution de base, le conseil syndical, sur proposition du maître d'œuvre, a décidé d'engager une négociation sur ce point, considérant les avantages que présente l'offre de l'entreprise par ailleurs. Après négociation, il a donc été considéré légitime d'accepter la plus value de 3 887 € HT présentée par l'entreprise, correspondant au coût supplémentaire non margé de la fourniture supporté par l'entreprise, et comprenant la fourniture, non prévue dans le DCE, de deux ensembles d'éclairage (lampe LED et équipements associés au niveau d'un lampadaire) au titre de pièces de rechange, au terme du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.
- b) **Réservations pour l'alimentation des portails** : Le programme prévu dans le DCE pour la tranche conditionnelle correspondait à la pose sous gaines des câbles électriques (courants forts et courants faibles) nécessaires au fonctionnement des éventuels futurs portails automatiques aux entrées de la résidence pour valoriser l'opportunité de l'ouverture des tranchées nécessaires pour la réalisation de l'éclairage extérieur, et réserver la faisabilité future de ces portails. Après discussion, il est apparu plus pertinent de limiter le programme des travaux à la pose des seules gaines, et d'exclure la pose des câbles. Une mise au point est également intervenue en ce qui concerne le tracé et la longueur des tranchées supplémentaires correspondantes. Dans ces conditions le coût de cette tranche de travaux est ramené de 3 610,00 € HT à 2 702 € HT. Considérant ce montant le programme de travaux correspondant a été inclus dans la tranche ferme.
- c) Variante proposée par l'entreprise portant sur « [...] un **système de variation et commande par départ éclairage public** » : cette proposition variante de l'entreprise correspond à une moins value de 2 380 € HT par rapport à la solution de base. Sur proposition de M. Sanial, il est décidé de sursoir à l'examen de cette solution. La question sera explorée au stade de l'élaboration du dossier d'exécution pour mieux en apprécier les contraintes et enjeux.
- d) **Lampes LED ou lampes à décharge** : Le montant définitif de l'offre de l'entreprise s'établit en fin de compte à 80 875,96 € HT pour la solution LED, et à 68 264 € HT pour la solution lampes à décharge, soit un écart de 12 612 € HT, c'est-à-dire 13 873 € TTC. Considérant cet écart et l'avis du maître d'œuvre, le conseil syndical décide de retenir la solution « lampes LED ». Le coût d'investissement initial de cette solution est plus élevé que celui de la solution alternative « lampes à décharges » ; mais en fait, s'agissant d'un investissement à long terme, elle s'avère bien plus avantageuse du point de vue du coût global et des performances. La technologie des « lampes à décharge » est condamnée à disparaître à brève échéance. Elle a été introduite dans l'appel d'offres au titre d'une solution transitoire, pour évaluer l'écart de prix avec la solution « LED » qui met en œuvre une technologie encore en phase de consolidation, mais vouée à supplanter la technologie des lampes à décharge. Cet écart apparaît insuffisant pour justifier le choix de la solution lampes à décharge, qui suppose à terme le passage aux lampes LED, avec un coût d'investissement supplémentaire. La solution LED présente également le grand avantage d'être beaucoup plus souple du point de vue de la gestion de l'éclairage, avec des performances accrues en termes de performance énergétique et de confort pour les usagers.
- e) **Clause de garantie** : La clause de garantie décennale prévue à l'article 12 du CCAP du projet de marché tel que rédigé dans le DCE s'avère abusive dans la mesure où ce type de garantie s'applique en fait, selon le Code Civil, aux dommages survenus au cours des dix années suivant la réception et qui, soit compromettent la solidité de l'ouvrage construit (par exemple, risque d'effondrement), soit rendent l'immeuble construit impropre à sa destination (par exemple, défaut d'étan-

chété, fissurations importantes). En pratique les garanties qui s'appliquent au présent marché de travaux, telles que définies par l'article 1792 du Code Civil, sont les suivantes :

- la **garantie de parfait achèvement** qui impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature ;
- la **garantie biennale** qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement. Dans le cas du présent marché, la durée de la garantie est portée à cinq ans pour les lampes et équipements associés des lampadaires.

7 CONCLUSION

Au terme du processus de consultation des entreprises, et après analyse des quatre offres recueillies, le conseil syndical propose à l'Assemblée Générale des copropriétaires de retenir l'entreprise EPM pour la réalisation des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur mettant en œuvre la solution « lampes LED » ainsi que la pose des gaines en attente nécessaires aux câbles électriques d'alimentation des futurs éventuels portails.

Le montant du marché de travaux s'établit à :

- Quatre vingt trois mille cinq cent soixante dix sept euros et quatre vingt quinze centimes hors taxes (83 577,95 € HT),
- soit quatre vingt onze mille neuf cent trente cinq euros et soixante quinze centimes toutes taxes comprises (91 935,75 € TTC).
- Considérant le taux réduit de TVA de 10% (Réf. : "Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts - DGFIP - Taux applicable aux travaux extérieurs et assimilés - Voies d'accès principales à la maison d'habitation - travaux de pose d'un portail »).

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 2 mois.

Rédigé par le conseil syndical, avec l'assistance de Monsieur Sanial, maître d'œuvre.

Aix-en-Provence, le 10 décembre 2016

Pour le conseil syndical,

Le président
Henri CARRON



Entreprise

EPM
Électricité Provence Méditerranée
708, Chemin Dorlo
84300 CAVAILLON
Tél. 04 90 71 00 40 – Fax 04 90 78 37 88
SIRET : 429 651 417 00033

(Cachet de l'entreprise portant les mentions légales)

Maître d'ouvrage

Résidence Parc Cézanne
57 avenue des écoles militaires
13100 Aix-en Provence

Représentée par
.....

(Adresse de l'immeuble et syndic)

ACTE D'ENGAGEMENT

ARTICLE 1 : L'ENTREPRISE

Nom : Électricité Provence Méditerranée
Capital : 100 000 €
Adresse : 708, Chemin Dorlo - 84300 CAVAILLON
RCS : Marseille N° 2000B00491
Tél : 04 90 71 00 40
Fax : 04 90 78 37 88
Adresse électronique : c-julien@e-p-m.fr
Code APE : 432 1B

Représentée par : Michel ANTUNÈS

Agissant en qualité de : Directeur

Dénommé dans le présent document « l'entreprise »

Certifie avoir pris connaissance des pièces jointes en annexe et s'engage à exécuter sans réserve les travaux dans les conditions définies par les normes, les règles de l'art et les pièces constitutives du marché.

L'offre de l'entreprise est établie en tant que titulaire unique.

ARTICLE 2 : OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet la réalisation des travaux de rénovation du système d'éclairage extérieur de la résidence Le Parc Cézanne - 57 avenue des écoles militaires – 13100 Aix-en-Provence. Ce système concerne les voies de circulation des véhicules et des piétons et les espaces publics extérieurs, ainsi que les entrées de chacun des sept bâtiments constitutifs de la résidence. Les travaux concernent également la pose des gaines en attente pour réserver la faisabilité de tirer les câbles d'alimentation électrique et de liaison de télétransmission nécessaires pour l'installation éventuelle ultérieure d'un portail automatique à chacune des deux entrées de la résidence. Le mode d'éclairage par les luminaires portés par les candélabres est constitué par des lampes LED.

L'objet, les natures de travaux et les conditions de leur réalisation sont définies dans le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) et le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

ARTICLE 3 : PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Les pièces contractuelles qui constituent le présent marché sont les suivantes :

- Le présent acte d'engagement ;
- Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP)

..A

Acte d'Engagement

- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et ses annexes, ainsi que les documents énumérés dans ces documents.

ARTICLE 4 : RESPONSABLE TECHNIQUE DE LA MISSION

Dès la notification du présent marché, l'entreprise désigne un responsable technique qui sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage et/ou de son représentant.

ARTICLE 5 : DÉLAIS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Après la notification du marché, l'entreprise s'engage à exécuter les travaux dans un délai de deux (2) mois fermes à compter de l'émission de l'ordre de service prescrivant le démarrage des travaux.

ARTICLE 6 : PRIX

Les prestations de l'entreprise pour les travaux réalisés dans le cadre du présent marché seront rémunérées globalement et forfaitairement comme suit :

- **quatre vingt trois mille cinq cent soixante dix sept euros et quatre vingt quinze centimes hors taxes (83 577,95 € HT) ;**
- TVA en sus au taux en vigueur lors de la facturation¹ : Huit mille trois cent cinquante sept euros et quatre vingt centimes (8 357,80 €);
- **quatre vingt onze mille neuf cent trente cinq euros et soixante quinze centimes toutes taxes comprises (91 935,75 € TTC)**

Ces prix sont fermes, globaux, forfaitaires, et non révisables.

Les paiements seront effectués dans un délai de trente jours à compter de la date de réception de la facture.

ARTICLE 7 : ASSURANCE

L'entreprise justifie qu'elle dispose notamment d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des articles 1792 à 1792-2 et 2270 du code civil, ainsi que d'une assurance couvrant sa responsabilité civile.

L'entreprise fournit à cet effet une attestation de son assureur justifiant qu'elle est à jour de ses cotisations et que les polices contiennent les garanties en rapport avec la nature et l'importance de l'opération.

Dans le cas d'un groupement, chaque entité doit justifier de ces assurances pour ce qui la concerne.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENT

L'entreprise affirme et garantit que ses salariés sont régulièrement employés au regard des articles L1221-13 à L1221-15, L3243-1 à L3243-4 ainsi que L8221-1 et L8256-7 du Code du Travail.

ARTICLE 9 : VALIDITÉ DE L'OFFRE

Le projet de marché sera présenté à l'Assemblée Générale (AG) ordinaire de la copropriété qui clôturera l'exercice comptable en cours. Cette AG interviendra en janvier ou février 2017. Si l'AG le décide, la notification du marché ne pourra intervenir que deux mois après la date de l'AG, soit mars ou avril 2017. L'entreprise reste donc liée par son offre sous réserve que son acceptation lui soit notifiée avant le 30 avril 2017. L'offre de l'entreprise est donc irrévocable et ne peut être modifiée ou retirée par elle avant cette date.

Si son offre est retenue, l'entreprise sera définitivement engagée à réception de la notification écrite du marché.

¹ À la date du lancement de la consultation, les travaux sont éligibles au taux réduit de la TVA, soit 10%

Parc Cézanne – Rénovation de l'éclairage extérieur - Marché de travaux

Acte d'Engagement

Le choix de l'option retenue pour la tranche ferme (lampes à décharge ou lampes LED) et la décision quant à la réalisation de la tranche conditionnelle seront précisés en même temps que la notification du marché.

FAIT A CAVAILLON

LE 11 Décembre 2016

(Signature)

M. ANTONI


Electricité Provence Méditerranée
708, Chemin Dorlo
84300 CAVAILLON
TEL 04 90 71 00 40 - Fax 04 90 78 37 88
Siret : 429 651 417 00033



CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES **(CCAP)**

Article 1 - Parties contractantes

D'une part, le Maître d'Ouvrage : *(Dans l'attente de la désignation du syndic par l'Assemblée Générale des copropriétaires)* :, agissant en tant que syndic pour le compte de la copropriété Le Parc Cézanne, dont le siège social est sis à – 13100 Aix en Provence.

D'autre part, l'entrepreneur désigné par ce terme dans l'acte d'engagement, qui a la charge de réaliser les travaux définis par le marché.

Le maître d'ouvrage s'est assuré le concours d'un **maître d'œuvre** pour cette opération. Il s'agit de Lumière et Couleur Consultant (William SANIAL) - Résidence les Jas - 16 chemin du belvédère - 13100 Aix en Provence - Courriel: william.sanial@neuf.fr - Téléphone : 06 09 10 40 26

Article 2 - Documents constituant le marché

2.1 - Documents d'ordre général

Les documents ci-après énumérés ont un caractère contractuel bien qu'ils ne soient pas joints au marché :

- a. Le Cahier des Clauses Administratives Générales (C.C.A.G.) applicable aux travaux du bâtiment faisant l'objet de marchés privés, établi par l'Association Française de Normalisation (A.F.N.O.R.) - NFP 03-001 de décembre 2000
- b. Les documents techniques unifiés (D.T.U.) publiés par le C.S.T.B.
- c. Les normes publiées par l'Association Française de Normalisation (A.F.N.O.R.)
- d. Les conditions d'agrément établies par le C.S.T.B. pour les techniques et matériaux non traditionnels
- e. Les réglementations et prescriptions des compagnies concessionnaires et des services techniques tels que, sans que cette liste soit exhaustive, EDF, GDF, Compagnie des Eaux, France Télécom, La Poste, T.D.F., Les Pompiers et les services techniques communaux ou départementaux
- f. Le règlement sanitaire départemental type
- g. Le Code du Travail
- h. La réglementation pour la protection de la main d'œuvre et la lutte contre le travail clandestin (loi n° 91-1383 du 31 décembre 1991 et ses décrets d'application des 20 février 1992, 11 et 12 juin 1992, décret du 31 mai 1997, l'article 71 de la loi n°2004-810 du 13 août 2010, le décret n° 2005-1334 du 27 octobre 2005) ainsi que la circulaire DRT 93-14 du 18 mars 1993
- i. La coordination Sécurité-Santé des travailleurs : loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, décret n° 94- 1159 du 26 décembre 1994
- j. La loi du 31 décembre 1975, n° 75-1334, relative à la sous-traitance, modifiée par la loi n° 2001-1 168 du 12 décembre 2001

2.2 - Documents d'ordre particulier

- a. La lettre de commande ou les ordres de service écrits, signés et datés
- b. L'acte d'engagement
- c. Le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP)
- d. Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) établi par le maître d'œuvre
- e. Le devis descriptif des travaux et les plans d'exécution correspondants établis par l'entreprise
- f. Le planning d'exécution des travaux

Article 3 - Prix du marché

Les travaux sont réglés aux prix globaux et forfaitaires, fermes et non révisables, définis à l'acte d'engagement, comprenant toutes taxes en vigueur à la date de la remise des offres. Ces prix s'entendent pour une exécution suivant les prescriptions administratives et techniques des documents précités sans restrictions ni réserves.

Article 4 – Forfaits et Travaux supplémentaires

4.1 Définition des forfaits

Les ouvrages à construire sont définis par le CCTP qui comprend la description des travaux, les plans et dessins, les documents techniques généraux de référence. L'ensemble de ces pièces forment un tout indissociable. L'Entrepreneur s'engage à en prendre connaissance dans leur intégralité et à prévoir aux forfaits toutes les fournitures et façons accessoires nécessaires au complet et parfait achèvement des ouvrages, quand bien même leur description serait incomplète ou omise dans la partie traitée, si ces fournitures et façons sont reconnues nécessaires à la réalisation de ces ouvrages traités à forfait.

4.2 Cadre de décomposition du prix global et forfaitaire (C.D.P.G .F.)

Le marché de travaux devant être conclu à prix globaux et forfaitaires, le Maître d'Œuvre a rédigé un Cadre de Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (CDPGF). Pour les entreprises consultées ce document facilite l'établissement de leur forfait, et permet au Maître d'Œuvre d'effectuer une analyse comparative cohérente des offres. Ce document n'est donc pas contractuel.

L'Entrepreneur est seul responsable des quantités du CDPGF, données à titre indicatif par le Maître d'Œuvre. Il devra les vérifier de son point de vue, soit par sondages ou en totalité. Il complétera ce CDPGF en y indiquant ses prix unitaires, sous-totaux et cumuls, article par article. Il indiquera les éventuelles rectifications d'erreurs de quantités, d'ajout ou de retrait d'ouvrages, en additif par écrit sur ce CDPGF.

Toute offre même moins-disante, qui ne serait pas justifiée par la remise d'un CDPGF complet et éventuellement rectifié, ne sera pas prise en considération.

La signature du marché entraînera l'acceptation sans réserves, de l'Entrepreneur et du Maître d'Ouvrage, des quantités, prix unitaires et forfaits indiqués ou rectifiés sur le CDPGF.

Après signature du marché de travaux, aucune réclamation, ou demande de modification du forfait ne pourra donc être prise en considération, sauf dans les conditions précisées au § 4.3 ci-dessous.

4.3 Modifications du contenu du forfait

Dans le cas où pour des raisons imprévues de force majeure, ou toutes autres raisons, le Maître d'Ouvrage déciderait de modifier le volume forfaitaire des travaux, en plus ou en moins, ces modifications seraient gérées de la manière suivante :

- Les prix unitaires mentionnés sur le CDPGF serviront de base de calcul au règlement des travaux modificatifs.
- Les prix unitaires d'ouvrages non prévus au forfait seront négociés par le Maître d'Ouvrage assisté du Maître d'Œuvre.
- Avant toute exécution, l'entreprise soumettra au contrôle du Maître d'Œuvre un devis quantitatif estimatif établi "prix valeur marché".
- Les quantités du devis étant conformes aux travaux en plus ou en moins projetés, le Maître d'Œuvre le soumet au Maître d'Ouvrage pour accord.
- Un ordre de Service (OS) est établi après accord du Maître d'Ouvrage.
- L'Entrepreneur ne pourra réaliser les travaux qu'après réception de cet ordre de service.
- Le règlement de ces travaux (en plus ou en moins) se fera sur présentation de décomptes mensuels.

Article 5 - Rendez-vous de chantier

L'entrepreneur, ou son représentant, est tenu d'assister aux rendez-vous de chantier provoqués par le Maître d'Ouvrage ou le Maître d'Œuvre pendant toute la période d'exécution. S'il n'estime pas sa présence indispensable, l'entrepreneur devra recevoir l'accord préalable du Maître d'Œuvre. Une pénalité de 90 € TTC sera appliquée en cas d'absence ou de retard non justifié, et par constat.

Article 6 - Délai d'exécution et pénalités de retard

Les travaux sont commencés, exécutés et terminés conformément au délai fixé au planning ou à la date figurant sur l'ordre de service. Le délai ne pourra en aucune manière être prolongé, sauf pour l'entrepreneur à justifier par écrit de journées d'intempéries ou de modifications importantes apportées par le Maître d'Ouvrage.

Parc Cézanne – Rénovation de l'éclairage extérieur - Marché de travaux
Cahier des Clauses Administratives Particulières
(CCAP)

Des pénalités seront appliquées à l'entrepreneur responsable des retards enregistrés à compter de la date d'expiration du délai contractuel fixé au planning ou figurant sur l'ordre de service. Ces pénalités seront égales à 1/800^e du montant global du marché, par jour calendaire de retard (sans pouvoir être inférieures à 100€ TTC) et feront l'objet d'une retenue correspondante sur le montant du décompte ou du mémoire définitif.

Article 7 - Protection des ouvrages et évacuation du chantier

Jusqu'à la réception des travaux, l'entrepreneur est tenu d'assurer la protection de ses ouvrages contre tous les risques de détérioration. À la date prévue de fin de travaux, l'entrepreneur doit enlever du chantier son matériel et ses installations ainsi que les déchets de toute nature.

Article 8 - Réception des travaux

La réception est demandée par l'entrepreneur à l'achèvement complet des travaux prévus au marché. Le Maître d'Ouvrage en fixe la date s'il estime que les travaux sont terminés et procède à la visite en présence de l'entrepreneur. L'absence de l'entrepreneur dûment convoqué ne fait pas obstacle à la réception.

Simultanément, l'entrepreneur remettra au Maître d'Ouvrage le dossier des ouvrages exécutés (DOE).

Article 9 - Paiement des travaux et retenue de garantie

Les travaux sont payés sur présentation d'une facture ou d'un mémoire définitif après réception. Aucun acompte, aucune avance ni situation intermédiaire ne seront acceptés. Les règlements seront éventuellement diminués des retenues visées aux articles 5 et 6.

Cependant, dans le cas de travaux importants dont le montant atteint ou dépasse 60 000 € HT et/ou la durée serait supérieure à 3 mois, des situations mensuelles pourront être établies dans la mesure où leur montant serait supérieur ou égal à 8 000 € HT.

Une retenue de garantie de 5% sur le montant du marché sera appliquée et libérée après la levée des réserves.

L'entrepreneur pourra, en application de l'article 1^{er} de la loi du 16 juillet 1971, fournir une caution bancaire pour le montant de la retenue de garantie. Cette caution ne sera retournée que sur demande expresse de la banque émettrice.

Article 10 - Personnel

L'Entrepreneur est seul responsable de son personnel. L'Entrepreneur s'engage à réaliser les travaux avec des salariés employés régulièrement au regard des articles L.1221-13 à L.1221-15, L.3243-1 à L.3243-4 ainsi que L.8221-1 et L.8256-7 du Code du Travail. L'entrepreneur s'engage à fournir à son personnel tous les équipements de protection individuels nécessaires.

Article 11 - Hygiène, sécurité et protection de la main d'œuvre

L'entrepreneur est responsable de l'application des mesures réglementaires d'hygiène et de sécurité du personnel qu'il emploie sur le chantier.

L'entrepreneur atteste sur l'honneur que le travail sera effectué par des salariés employés régulièrement. Il reconnaît, en outre, avoir procédé à la visite des lieux de travail et des installations.

Dans la mesure où des installations sanitaires spécifiques existent sur les lieux du travail, le Maître d'Ouvrage s'engage à les mettre à la disposition du personnel de l'entrepreneur. En l'occurrence il s'agit d'un local situé au sous-sol du bâtiment Hermitage disposant d'un WC et d'un lavabo, avec accès indépendant par l'extérieur. A défaut, l'entrepreneur prendra les mesures nécessaires.

Article 12 - Qualifications, assurances, garanties

L'entrepreneur ne pourra soumissionner ou accepter un marché que pour les travaux pour lesquels il possède la qualification professionnelle et le potentiel nécessaire et dont il devra justifier par l'envoi, avec son offre, du certificat de qualification **Qualifelec**.

Parc Cézanne – Rénovation de l'éclairage extérieur - Marché de travaux
Cahier des Clauses Administratives Particulières
(CCAP)

En outre, il devra remettre au Maître d'Ouvrage les attestations d'assurance en cours de validité garantissant sa responsabilité civile professionnelle et les dommages aux ouvrages (assurance RC + DO).

Les ouvrages réalisés dans le cadre du présent marché de travaux font l'objet des garanties telles que définies par l'article 1792 du Code Civil, c'est-à-dire :

- la **garantie de parfait achèvement** qui impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (vices cachés et défaut de conformité) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature ;
- la **garantie biennale** qui impose à l'entrepreneur de réparer ou remplacer, pendant une durée minimale de 2 ans après la réception, tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement. Dans le cas du présent marché, la durée de la garantie est portée à cinq ans pour les lampes et équipements associés des lampadaires.

Article 13 - Sous-traitance

L'entrepreneur peut, sous sa responsabilité, sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché. Toutefois, il doit exécuter avec sa propre main d'œuvre une part significative des prestations correspondant à son (ses) activité (s) de base.

L'entrepreneur qui désire sous-traiter doit, avant tout commencement des travaux par le sous-traitant, faire accepter, par écrit, ce sous-traitant et faire agréer les conditions de paiement de ce dernier par le Maître de l'Ouvrage conformément à la loi n°75-1344 du 31 décembre 1975.

À cet effet, l'entrepreneur principal adresse au Maître de l'Ouvrage une demande écrite, datée et signée d'autorisation de sous-traitance. Cette demande, transmise par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre reçu, doit indiquer :

- Le nom, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse du sous-traitant proposé,
- La nature des prestations sous-traitées et leur montant,
- Les conditions de paiement prévues dans l'avant- contrat de sous-traitance.

À défaut pour l'entrepreneur principal d'avoir délégué le maître de l'ouvrage au sous-traitant dans les termes de l'article 1275 du Code Civil, à concurrence du montant des prestations exécutées par le sous-traitant, il doit également justifier au Maître d'Ouvrage avant tout commencement des travaux par le sous-traitant, avoir fourni la caution personnelle et solidaire requise par la loi susvisée.

Avec sa demande d'autorisation de sous-traitance, l'entrepreneur titulaire du marché devra remettre au Maître de l'Ouvrage l'attestation sur l'honneur du sous-traitant conformément à l'article D.8222-5 du Code du Travail précisant que l'exécution des travaux sera réalisée avec des salariés employés régulièrement au regard des articles L.1221-13 à L.1221-15, L.3243-1 à L.3243-4 ainsi que L.8221-1 et L.8256-7 du code précité.

L'entrepreneur principal s'engage à respecter l'ensemble des obligations ci-dessus et reconnaît savoir que cet engagement constitue pour le Maître de l'Ouvrage une condition essentielle sans laquelle il n'aurait pas contracté. Le non respect de ces obligations peut entraîner la résiliation du marché de l'entrepreneur dans les conditions prévues à l'article 22 de la Norme NIF P03-001 sans préjudice de toute poursuite et réclamation.

Fait à Cavillon le 11 Décembre 2016

Lui est approuvé ((mention manuscrite))

lu et approuvé

L'entrepreneur ((cachet commercial, signature et nom du signataire))

N. Antoine

EPM
Electricité Provence Méditerranée
708, Chemin Doris
04300 CAVILLON
TEL: 04 90 71 00 40 - Fax: 04 90 70 37 83
Site: 429 651 417 0003

A



CRÉDIT FONCIER

Copro 100

Un prêt collectif finançant 100 % des travaux en copropriété à prélèvements mensuels de 3 à 10 ans

- Une gestion allégée : un seul prêt, mais des prélèvements mensuels automatiques sur le compte personnel de chaque copropriétaire participant à l'emprunt.
- Durées au choix de 3 à 10 ans.
- Une garantie « incidents de paiement » permettant de désolidariser les copropriétaires (Comptoir Financier de Garantie - CFG -).

Conditions de mise en place du prêt :

- 2 copropriétaires au minimum adhérent
- Montant minimum du prêt collectif : 15 000 €

Durées	Taux Fixe (hors CFG)	Remboursement <u>Mensuel</u> Pour 1.000 € empruntés (garantie CFG comprise)	Information du coût du crédit sur la durée totale du prêt	
			Somme totale des intérêts	Coût total de la garantie
3 ans	0.70 %	28.73 €	10.83 €	23,40 €
5 ans	0.95 %	17.72 €	24.33 €	39,00 €
7 ans	1.10 %	13.02 €	39.45 €	54,60 €
10 ans	1.20 %	9.50 €	61.70 €	78,00 €

COMMENT CALCULER VOTRE REMBOURSEMENT MENSUEL

Votre montant de quote-part travaux X remboursement mensuel (sur la durée choisie)

1 000

Le barème applicable sera celui en vigueur à la date où le Crédit Foncier notifiera son accord de principe.

- Les charges indiquées comprennent l'amortissement du capital, les intérêts et une commission de caution (CFG) de 0,65 € par mois soit 0,78% l'an du capital prêté.
- Le Crédit Foncier prête sans hypothèque, le contrat Comptoir Financier de Garantie (CFG) comprend la garantie « défaillance au paiement des charges de remboursement ». En cas de défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires au paiement de leur part contributive aux charges de remboursement de l'emprunt, le CFG paie immédiatement la part des défaillants, puis exerce son recours contre eux.
- Le taux effectif global est le taux ci-dessus, majoré de l'incidence en taux de la garantie et des frais d'ouverture de crédit (prélevés à la première échéance). Il sera précisé dans l'offre de prêt.
- Les frais d'ouverture de crédit représentent 1 % du montant du crédit global.
- Pas de limite d'âge, pas d'assurance décès.
- Montant minimum de la quote-part à emprunter : 1000 €.



CRÉDIT FONCIER

REÇU LE 12 JAN. 2017

Aix en Provence
le 11/01/2017
M. et Mme MACOUIN
Le Grand Pin
Parc Cézanne
Avenue des Ecoles
Militaires
13100 Aix
en Provence
c/
NEXITY
syndic de la
Résidence Parc Cézanne

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous sollicitons que soit
fixé à l'ordre du jour de la prochaine
assemblée générale de la copropriété "Parc
Cézanne" la demande d'autorisation
d'effectuer les travaux suivants, qui
affecteront l'aspect extérieur de l'immeuble:

le remplacement d'un volet de type
"magasin" qui ne correspond pas aux
volets installés dans la résidence par
un volet conforme aux autres volets
installés dans la résidence.
Nous vous prions de nous en l'assurance de
notre considération.

