

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	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 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.

¹ http://www.parc-cezanne.fr/images/16-09-2016_CFR_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 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	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 :

- 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 €

- 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 révisibles 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 €
	<i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : suivant barème horaire § 7.3.1</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>	

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 révisibles 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). 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	300€	360€
	Rémunération d'un avocat pour relecture 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 révisibles 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/Renovation_menuiseriesExt_Specifications_Recommandations_Juin2015.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 :

- 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 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 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 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 <i>(art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</i>	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	
	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 €).	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 révisibles 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 26 41 05 - Fax 04 42 27 54 11
www.nexity.fr - Siren : 487 530 099 - R.C.S. 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) 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, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) 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 dispen- se (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.	<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 ;</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. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détection 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	<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	<p>1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</p> <p>2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;</p> <p>3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</p>
II. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	<p>4° Établissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;</p> <p>5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.</p>
III. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	<p>6° Déplacements sur les lieux ;</p> <p>7° Prise de mesures conservatoires ;</p> <p>8° Assistance aux mesures d'expertise ;</p> <p>9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.</p>
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)	<p>10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;</p> <p>11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;</p> <p>12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.</p>
VI. Autres prestations	<p>13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat.</p>

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 <ul style="list-style-type: none"> o voies de circulation véhicules et parkings (bitume) : 2 630 m² o Allées/escaliers piétons et cour des mûriers : 410 m² 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

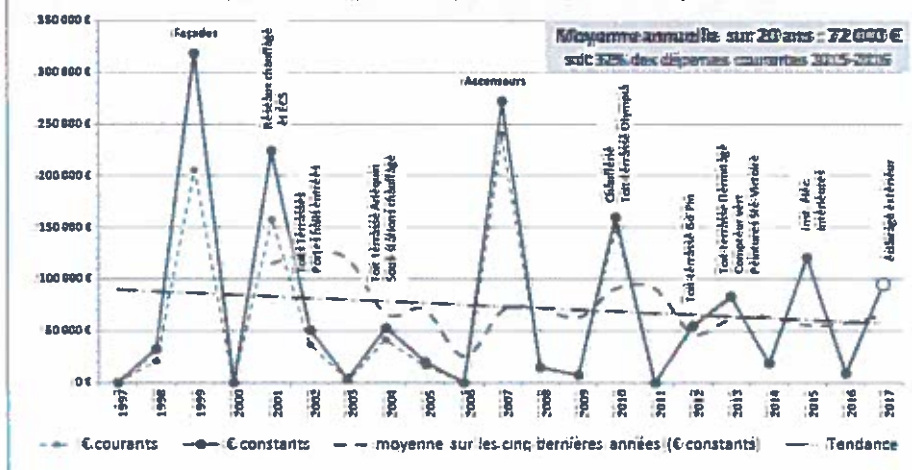
Caractéristiques des lots de la copropriété																						
7 bâtiments indépendants + 1 bloc-garage			ARLEQUIN		BELLEVUE		ESTAQUE		OLYMPIA		HERMITAGE		Ste-VICTOIRE		Gd-PIN		Bloc-garages	Ensemble				
			Niveaux		R+3		R+3		R+2		R+3		R+2		R+3					R+2		
Logements : types, nombre, surf. habitable (n.c. 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)			
	T3	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	2	187	-	18	1 687	
	T4b	89,93	4	360	4	360	3	270	4	360	3	270	4	360	3	270	3	270	-	25	2 248	
	T5	117,54	4	470	4	470	3	353	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			
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		18		34		29		15		250			



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

Parc Cézanne						20 oct 16
Principaux travaux hors budget courant réalisés depuis 1996						
date AG	année travaux	Objet	Programme	Maîtrise 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-ouvrages)	SOL.A.I.R.	1 350 800 FRF	205 928 €
10/02/2000	2000	RAS				0 €
15/02/2001	2001	Chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS)	Travaux en chaufferie ; réseau de distribution du chauffage (vannes, tuyaux en caniveau, calorifuge...) ; ECS (remplacement canalisations, calorifuge, reconstitution des boudes...)	SOL.A.I.R.	157 967 € (dont travaux 129 912 €)	157 967 €
21/01/2002	2002	Toit-terrasse Estaque	Réfection étanchéité (EPHO BAT) y.c. assurance DO		14 579 €	36 648 €
		Interphones Bellevue	Remplacement		1 713 €	
		Toit-terrasse Hermitage	Réfection étanchéité (EPHO BAT) y.c. assurance DO		11 196 €	
		Portes halls entrées	Arlequin, Bellevue, Ste-Victoire, Gd-Pin		9 160 €	
03/03/2003	2003	Réseau eau	Déplacement réducteur de pression		2648,83 €	2 649 €
18/02/2004	2004	Réseau chauffage	Sous-stations - Remise à niveau technique par DALVIA	SOL.A.I.R.	29 075 €	41 265 €
		Toit-terrasse Arlequin	Réfection étanchéité (EPHO BAT) y.c. assurance DO		12 191 €	
01/03/2005	2005	Parties communes Gd-Pin	Réfection peinture hall entrée, cage escalier, paliers		15 980 €	15 980 €
16/12/2005	2006	RAS				
22/02/2007	2007	Toit-terrasse Bellevue	Réfection étanchéité (montant maximum voté)		26 300 €	240 547 €
		Réfection calade cour des mûriers honoraires travaux syndic	Dallage en pierres de Bavière à vérifier I		19 565 €	
		Ascenseurs	Mise aux normes objectifs 2008-2013 y.c. maîtrise d'œuvre	AZC	194 682 €	
06/02/2008	2008	Création réseau arrosage	Installation par EVS - goutte-à-goutte et aspersion		6 000 €	13 252 €
		Parties communes Bellevue	Réfection peinture cage escalier		7 252 €	
23/03/2009	2009	Abattage pins	Suite à l'expertise de l'QNF	EVS	7 000 €	7 000 €
		RAS				
10/03/2010	2010	Chauffage et ECS	Rénovation chaufferie (Passage au gaz), robinet thermostatiques	PI B	118 557 €	150 908 €
			Bilan global : 118 557 € déduction faite de 44 313 € d'aides			
05/01/2010	2010	Toit-terrasse Olympia	Réfection étanchéité - entreprise SOCODIS : 29 671,54 € TTC (R+3,4) + Dommage ouvrage 1792 € TTC + syndic (3%) : 887 €		32 351 €	
16/03/2011	2011	Toit-terrasse Arlequin	Reprise des travaux réalisés en 2004 - financée par l'assurance DO pour un montant de 39 396 € TTC dont 38 000 € de travaux			0 €
		Volrie	reprise des enrobés soulevés par les racines d'arbres		4 909 €	
13/03/2012	2012	Toit-terrasse Gd-Pin	Réfection étanchéité (entr. S2E : 41 946,69 € TTC + syndic : 800 €)		42 747 €	53 960 €
		Entrées immeubles	Système VIGIK		6 304 €	
19/02/2013	2013	Chaufferie	Alarme inondation		1 099 €	82 538 €
		Arrosage	Compteur vert et adaptation du réseau d'arrosage		9 434 €	
		Menuiseries extérieures	Maîtrise d'œuvre projet (M. MASSOL architecte)	MASSOL	5 845 €	
		Installations électriques	Maîtrise d'œuvre projet (Lumière et Couleur)	SANIAL	5 178 €	
		Toit-terrasse Hermitage	Réfection étanchéité		42 843 €	
		curage réseau EP	Caméra (963 € TTC) et curage réseau pluvial (1410,87 € TTC) - SMA		2 365 €	
		Peintures parties communes	Estaque - Réfection peinture garage		3 382 €	
		Peintures parties communes	Ste-Victoire - Réfection peinture cage escalier		12 392 €	
01/04/2014	2014	Installations électriques	Maîtrise d'œuvre consultation entreprises	SANIAL	2 567 €	18 212 €
		Arbres	élagage		12 978 €	
		Cour des mûriers	reprises ponctuelle pierres de Bavière		1 486 €	
		Peintures parties communes	Olympia - Réfection peinture descente escalier garages		1 181 €	
11/03/2015	2015	Installations électriques	Rénovation inst. élec. et éclairage intérieurs - VR Energie	SANIAL	113 004 €	120 753 €
			Maîtrise œuvre projet éclairage extérieur	SANIAL	1 023 €	
		Réseau eau	Rénovation des équipements de tête - Réducteur de pression		6 150 €	
		Arbres	abattage pin penché n°21		576 €	
03/02/2016	2016	Allée des mûriers	Suppressions marches, reprise dallage - entreprise JC FERRATO		2 490 €	8 366 €
		Interphones Olympia et Hermitage	avec visiophonie - entreprise ERDE		5 212 €	
		Condamnation vide-ordures	Tous bâtiments sauf Bellevue - entreprise ENB		664 €	

Historique des dépenses pour travaux exceptionnels

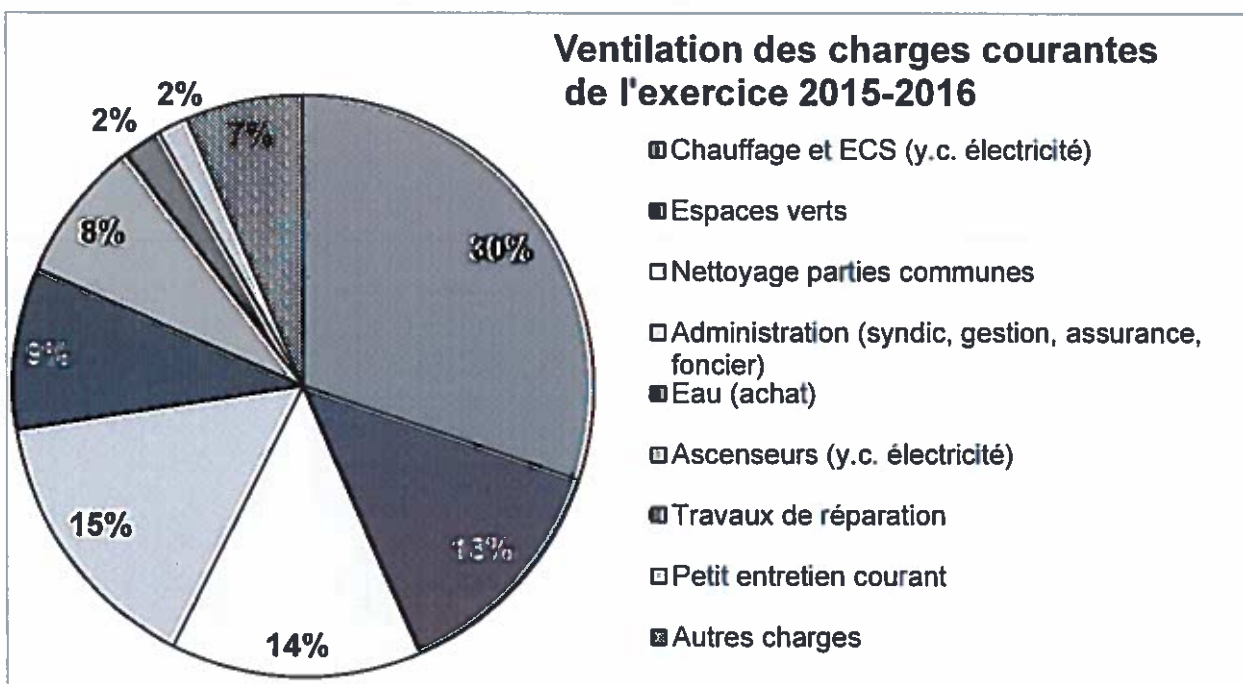
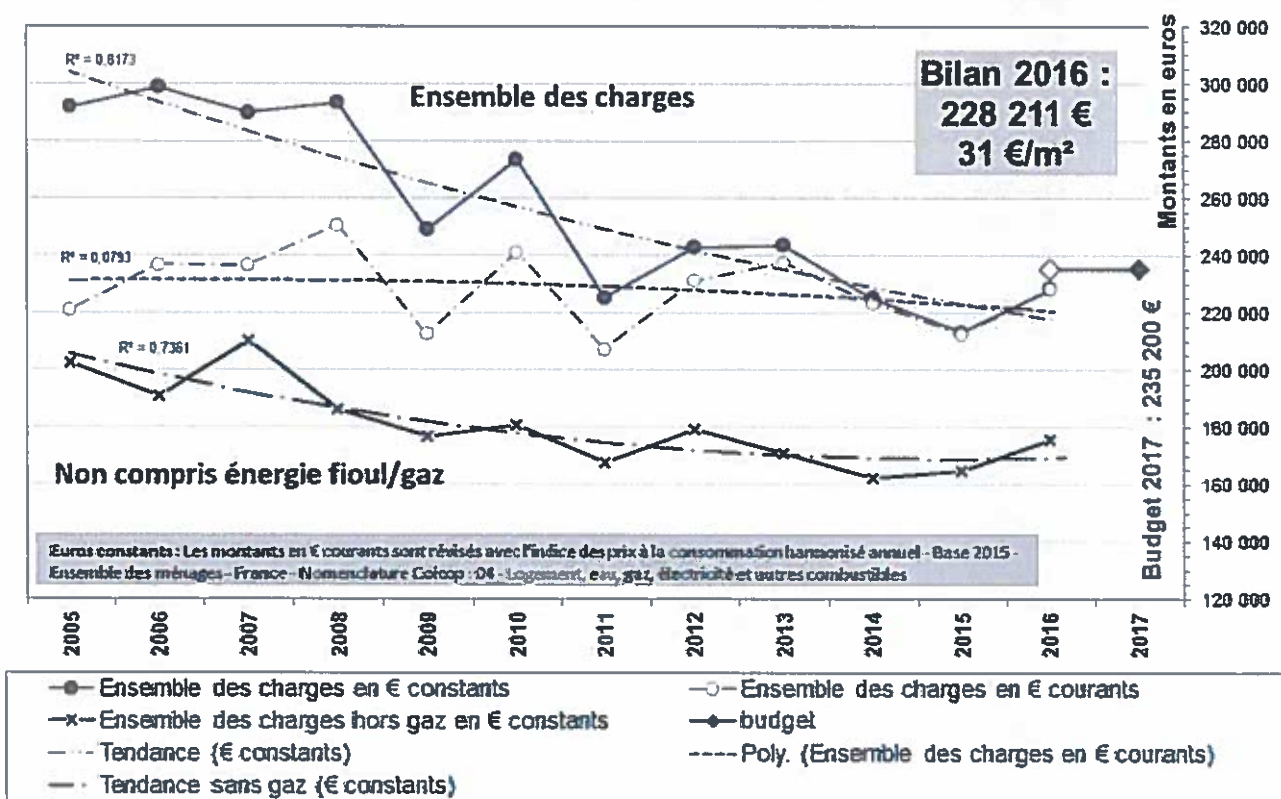


ANNEXE 5. CONTRATS GÉRÉS DANS LE CADRE DES CHARGES COURANTES

Rang		Contrat	Objet	Titulaire	échéance		Montant annuel initial	Dernier bilan TTC (01/10/2013 - 30/07/2013)	Commentaires
					Date de début	Durée du contrat			
Parc Cézanne - Charges courantes									
Contrats de service : gestion, fournitures, entretien, maintenance...									
Date de mise à jour : juin-16									
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 ALLUR 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	Espace verts	Entretien courant	JARDINS SESTIAN		01/04/2016	3 ans mini 5 ans maxi	annuel TTC	23 213 €	
3	Ascenseurs (7)	Maintenance (contrat "étendu")	KONE		01/07/2015	3 ans	annuel TTC	10 395 €	
4	Chauffage (marché chaudière avec intercessionement sur le rendement et la consommation)	P1 - fourniture Gaz	ENGIE COPELY		01/07/2015	5 ans (tarif fixe sur 3 ans)	HT par MWh	37,25 €	Henri CARRON biens provisoire
		P2 - Entretien traitement	ENGIE COPELY		01/07/2015	5 ans	HT par m ³	4,44 €	Henri CARRON prévision exercice en cours
	P3 - Garantie totale	ENGIE COPELY			01/07/2015	5 ans	annuel HT	3 990,00 €	Henri CARRON prévision exercice en cours
5	Chauffage	Assistance technique	RENER		01/06/2013	1 an	annuel HT	2 300 €	
6	Nettoyage	Entretien parties communes	NEJ		01/07/2015	1 an	annuel TTC	30 986,64 €	
7	Curage réseaux	Eaux usées - conduites horizontales	SMA		01/01/2010	1 an	annuel TTC	2 975,10 €	Le contrat commence à dater. Envisager son renouvellement en 2017
8	Vide-ordures	lessivage, désinfection, désodorisation	SMA		01/01/2010	1 an	annuel TTC	221,55 €	La suppression des VO a été votée par l'AG 2016, sauf pour le Bellevue.
9	Assurance	Assurance multirisque	AXA ASSURANCES IARD		01/05/2013	1 an (vérifier)	annuel TTC	10 791,90 €	
10	Compteurs	Eau froide et ECS	LA GENERALE INDUSTRIELLE		17/07/2015	10 ans	annuel TTC	2 380,50 €	S'assurer que tous les compteurs ont bien été changés !
11	Eau (2 contrats)	Domestique et arrosage	Ville d'Aix-en-Provence		compteur vert depuis 2013	-	-	-	16 747 €
12	Portes garages	Maintenance portes automatiques (5 unités)	Aix Automatismes Maintenance (AAM)		17/11/2016	1 an	annuel HT	1 900,00 €	Nouveau contrat renégocié en 2016
13	Energie électrique	21 compteurs	EDF		-	-	-	-	10 652 €
14	Extincteurs	Maintenance 16 extincteurs (9 PAC 6kg - 7 CO ₂ arcenseurs)	FLEURY FEU		30/12/1993	1 an	annuel HT	311,5 (francs)	Le contrat de FLEURY - FEU est très ancien. Renouvellement en cours
15	Equip ^{ms} électriques	Maintenance des installations intérieures et extérieures				2017			Contrat à mettre en place après travaux rénovation éclairage extérieur.
16	Equip ^{ms} hydrauliques	Maintenance équipements contrôle réseau eau	MADIS Provence			2017	annuel TTC	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 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)**

