



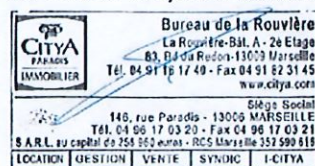
Objet : Contrat de syndic et annexes : LA ROUVIERE – 13009 MARSEILLE

Nous vous prions de trouver ci-joint la dernière version du contrat de syndic et de ses annexes pour la gestion de la copropriété de La Rouvière.

Il est précisé que 4 annexes sont jointes au présent contrat intitulé « ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC 2023/2026 ».

Celles-ci renferment certains points négociés avec la commission APPEL D'OFFRES SYNDIC du Conseil Syndical. En cas de contradiction ou d'interprétation de clauses entre le contenu du contrat et lesdites annexes, il est entendu entre les parties que le contenu des annexes primera toujours sur le contrat.

Olivier VAN DE WINKEL  
Directeur Citya La Rouvière



- Tél.: 0491161740

83 boulevard du Redon bâtiment A 2ème étage 13009 Marseille  
SARL au capital de 258960,00 € - 352599616 Marseille Carte professionnelle : 13102018090010702 délivré  
par C.C.I. Marseille Provence - Garanties financières : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS :  
14002981



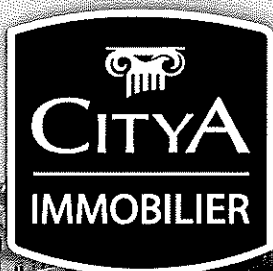
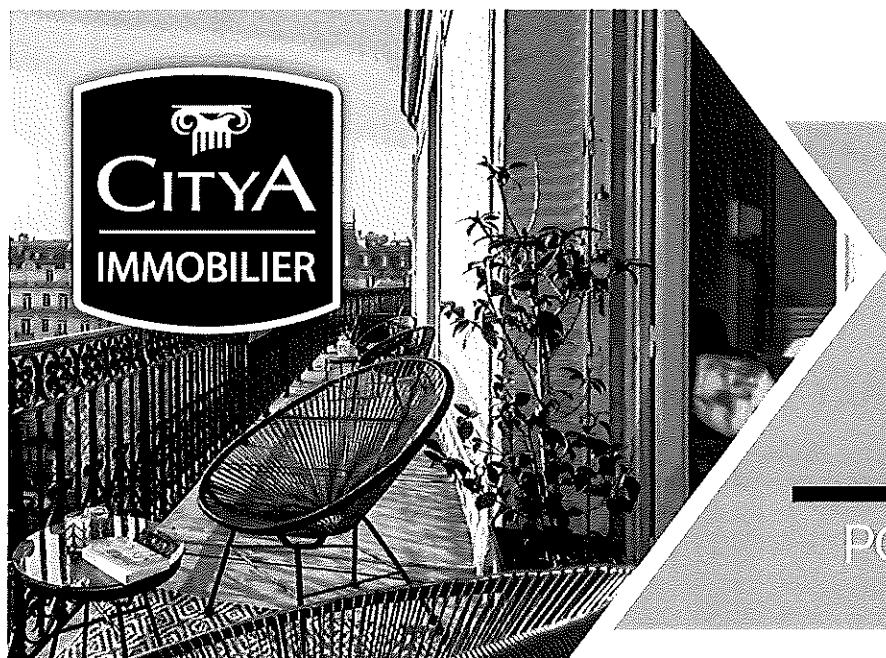


# CONTRAT DE SYNDIC



**la Rouvière**  
**83 Boulevard du**  
**Redon**  
**13009 Marseille**





# LES 10 BONNES RAISONS DE CHOISIR CITYA

## POUR MA COPROPRIÉTÉ

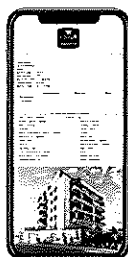
### 1 ÉQUIPE DÉDIÉE ET FORMÉE EN CONTINU

Un pool de trois collaborateurs (un gestionnaire, un comptable et une assistante) entièrement dédié à votre copropriété, et formé aux dernières législations applicables aux immeubles neufs et anciens. Citya Immobilier investit 8 fois plus que l'obligation légale dans la formation de ses équipes et accueille chaque année plus de 110 alternants.

### 2 FICHES VISITE

Un suivi régulier et contractuel de votre immeuble avec envoi du rapport de visite par mail à chaque copropriétaire.

- De 2 à 15 lots : 2 visites par an
- De 16 à 50 lots : 4 visites par an
- De 51 à 100 lots : 6 visites par an
- Plus de 100 lots : 10 visites par an.



### 3 MAÎTRISE DES CHARGES

Grâce à la force de notre réseau (plus de 650 000 lots de copropriété), nous négocions toujours au plus juste les marchés et contrats (assurances, ascenseurs, etc.) via des appels d'offres et mises en concurrence réguliers. Cette année, la hausse tarifaire de nos contrats ascensoristes est 15% moins élevée que celle des autres syndicats en France.

### 4 CITYA QUALITÉ



Notre service de médiation en cas d'insatisfaction ou de rupture de dialogues entre vous et nos équipes. Dans ces situations exceptionnelles, Citya Qualité vous apporte des solutions et des réponses adaptées : notre souci, votre satisfaction.

### 5 MYCITYA



Un extranet complet vous permettant d'accéder à vos documents personnels et relatifs à la vie de votre immeuble (comptabilité, assemblées générales, extraits de compte, événements et interventions en cours, etc.). De plus, réglez vos charges directement en ligne et sans frais !

### 6 CITYA ASSISTANCE

*Service facultatif*



En dehors de nos horaires d'ouverture, notre service d'assistance d'urgence intervient sur les parties communes de votre immeuble 24H/24 et 7J/7 via un numéro dédié (ascenseur, chaufferie, climatisation, plomberie, couverture, serrurerie, assainissement, antenne TV).

### 7 LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

*Service facultatif*

Avec la L.R.E., Citya Immobilier poursuit sa digitalisation et son objectif zéro papier. Chaque envoi génère 40% d'économie pour vous et votre copropriété !



### 8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONSEIL SYNDICAL EN AUDIO ET VISIOCONFÉRENCE

*Service facultatif*

Avec ZOOM PRO et l'appui de notre prestataire informatique Q1C1, vous assistez à vos assemblées générales et conseils syndicaux sans vous déplacer !

### 9 CITYA ASSURANCES

*Service facultatif*



Vous bénéficiez d'offres adaptées et aux meilleures conditions tarifaires dans les plus grandes compagnies et mutuelles françaises pour garantir la protection de votre immeuble : l'assurance Multirisque immeuble (MRI) et COPROTECT, l'assurance des charges impayées.

### 10 PRÊT COPRO

*Service facultatif*



En partenariat avec API Financement, nous proposons un prêt copropriété pour la réalisation de tous vos travaux d'entretien, de rénovation ou de transition énergétique. Rapidité et simplicité ! 3 documents suffisent pour la création de votre dossier : bulletin de souscription, pièce d'identité et RIB... Et c'est tout !



## CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

#### D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante : **LA ROUVIERE (bâtiment A, Centre Commercial, lot 6501, garages, Bâtiments C, D, E et G et Parties communes générales**

Numéro d'immatriculation : **AAO-131-029**

Représenté pour le présent contrat par **le Président du Conseil Syndical** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du..... **17/06/2023**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le **01/01/2023** auprès de **SADA**

ET

#### D'AUTRE PART

Le syndicat désigné par l'assemblée générale en date du ..... **17/06/2023**

(Rayer les mentions inutiles)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement.....

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif.....

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) .....

(Personne morale)

La société **CITYA PARADIS, S.A.R.L.** au capital de **258 960.00 €**

Ayant son siège social à l'adresse suivante **146, rue Paradis – 13006 Marseille**

Représentée par, **Monsieur Thierry HUGONNET** en qualité de co-gérant et **Madame Vanessa Mariotto**, co-gérante

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille**, sous le numéro **352 590 616** et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Mentions propres au syndic soumises à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle mention **CPI 1310 2015 000 002 838**, délivrée le **30/11/2018**, par la **CCI de MARSEILLE PROVENCE**
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le **06/07/2013** auprès de **MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes – RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX – Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405.**
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le **08/09/2008**, auprès de **GALIAN**, dont l'adresse est **89, rue de La Boétie – 75008 PARIS**
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro **14002981**
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination).....

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.....

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de.....

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

**CITYA IMMOBILIER** ..... **CONTRAT DE SYNDIC de l'A.G.O. du 2023**

**-0001- Copropriété sise La Rouvière, 83 Boulevard du Redon - 13009 Marseille**



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

## 1. MISSIONS

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

## 2. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de **3 ANS**(1)  
Il prendra effet le **1<sup>er</sup> juillet 2023**  
Et prendra fin le **30 juin 2026** (2)

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

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

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

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

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

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

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

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

## 4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

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

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

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

## 5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

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

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

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

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

## 6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL (4)

### 6.1. La fiche synthétique de la 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 du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) 15,00 € par jour de retard.

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

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

## 6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15,00 € par jour de retard.

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

*(4) Conformément à l'article 54-iv de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du 31/12/2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, 31/12/2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots, 31/12/2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.*

## 7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

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

Le lundi :	de : 9 h à 12 h	et de 14 h à 18 h
Le mardi :	de : 9 h à 12 h	et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de : 9 h à 12 h	et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de : 9 h à 12 h	et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de : 9 h à 12 h	et de 14 h à 18 h

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

### Accueil physique :

Le lundi :	de : 14h à 17h
Le mardi :	de : 14h à 17h
Le mercredi :	de : 14h à 17h
Le jeudi :	de : 14h à 17h
Le vendredi :	de : 14h à 17h
Le samedi :	de : //

### Accueil téléphonique :

Le lundi :	de : 9 h à 12h et de 14h à 17 h – Comptabilité de 14h à 17h
Le mardi :	de : 9 h à 12h et de 14h à 17 h – Comptabilité de 14h à 17h
Le mercredi :	de : 9 h à 12h et de 14h à 17 h – Comptabilité de 14h à 17h
Le jeudi :	de : 9 h à 12h et de 14h à 17 h
Le vendredi :	de : 9 h à 12h et de 14h à 17 h
Le samedi :	de : /

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

### 7.1. Le forfait

#### 7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de :

#### **VISITE QUOTIDIENNE LES JOURS OUVRABLES**

et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1 heure**, avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/~~ hors la présence du président du conseil syndical (~~rayez les mentions inutiles~~).

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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



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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 9 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures, samedi inclus, par :

- le syndic
- un ou plusieurs préposé (s). (Rayer les mentions inutiles.)

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

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de ..... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures;~~

~~l'organisation de 12 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 3 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.~~

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

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

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (5) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

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

#### 7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 261 000.00 Euros hors taxes, Soit 313 200.00 Euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/ à terme échu (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : MENSUELLE

Elle peut être révisée chaque année à la date de l'Assemblée Générale Annuelle selon les modalités suivantes : bloqué sur 3 ans

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

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

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

- de la somme de 1 Euro (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit : (rayer la mention inutile)

- de la somme de 1 Euro (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

## 7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

### 7.2.1. Modalité de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **90.00 Euros/ heure hors taxes, soit 108.00 Euros/ heure toutes taxes comprises ;**
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

### 7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1. et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 6 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures	10,00 / lot	12,00 / lot
	Avec un forfait minimum de	
	300,00	360,00
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'heures convenus : 30% minimum	
	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 Compris dans le forfait dans les heures ouvrables	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 Compris dans le forfait dans les heures ouvrables	

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 3 vacations	
	Nota.— Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)	
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 2 vacations	



#### 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Compris dans le forfait dans les heures ouvrables	
La prise de mesures conservatoires	Compris dans le forfait dans les heures ouvrables	
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

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 30% minimum.~~

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

#### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

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

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 hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	40,00	48,00
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)	283,33	340,00 Avec accord préalable du Conseil Syndical
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

#### 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Sans objet	
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	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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	2% HT du montant emprunté HT avec un minimum forfaitaire de : 250,00 300,00	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	2% HT du montant de la subvention avec un minimum forfaitaire de : 300,00 360,00	
L'immatriculation initiale du syndicat		
De 2 à 20 lots	350,00	420,00
De 21 à 100 lots	450,00	540,00
Au-delà de 100 lots	600,00	720,00

#### 8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

~~forfait annuel ... € - coût horaire ... €/h - autres modalités (préciser) :~~

#### 9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC	
		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	40,00	48,00
	Relance après mise en demeure	29,17	35,00
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	160,00	192,00
	Frais de constitution d'hypothèque	200,00	240,00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	200,00	240,00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	200,00	240,00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	400,00	480,00
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté. (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'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 380,00 € TTC)	316,66	380,00
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	129,17	155,00
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	58,33	70,00



1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	58.33	70.00
	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	58,33	70,00
	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).	20.83	25.00
9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale; établissement de la feuille de présence; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Vacation au temps passé	

#### 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 à la date ou selon la périodicité suivante : **au plus tard dans les 6 mois après la date de clôture des comptes, soit le 30 juin de chaque année**

#### 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 **CITYA PARADIS 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE**

Pour le syndicat **LA ROUVIERE 83 BOULEVARD DU REDON 13009 MARSEILLE**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 17/06/2023 à **MARSEILLE**


Le syndicat

.....



Le syndic

.....



**Bureau de la Rouvière**  
 La Rouvière-Bât. A - 2<sup>e</sup> Etage  
 83, Bd du Redon-13009 Marseille  
 Tél. 04 91 16 17 40 - Fax 04 91 82 31 45  
[www.citya.com](http://www.citya.com)

---

Siège Social

146, rue Paradis - 13006 MARSEILLE  
 Tél. 04 96 17 03 20 - Fax 04 96 17 03 21

S.A.R.L. au capital de 258 960 euros - RCS Marseille 352 590 618

LOCATION	GESTION	VENTE	SYNDIC	I-CITYA
----------	---------	-------	--------	---------

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC**  
**LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) 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 ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires



	successeur.	du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV.- Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) 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.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) 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).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) 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 ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

*aw* 

VI.- Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	





## ANNEXE 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'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.

## ANNEXE

### Prix et prestations proposées par les syndics

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

### FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

#### 1. Informations générales

Identification du syndic	Nom:..... Dénomination sociale : CITYA PARADIS, S.A.R.L. Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Marseille N° d'identification : 352 590 616 Titulaire de la carte professionnelle Vanessa MARIOTTO, n° CPI 1310 2015 000 002 838, délivrée le 30/11/2018, Par la CCI de MARSEILLE PROVENCE Adresse :.....
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse: LA ROUVIERE (bâtiment A, Centre Commercial, lot 6501, garages, Bâtiments C, D, E et G et Parties communes générales) N° d'immatriculation : AAO-131-029 Nombre de lots de la copropriété : 3268 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 2300 - Autres lots : 968
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 3 ans
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de : 9 h à 12 h .et de 14 h à 18h Sauf (le cas échéant) le(s)..... de..... à ..... et de..... à .....
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :  <b>Accueil</b> <i>Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue</i> Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique <input checked="" type="checkbox"/> Du lundi au vendredi de : <b>Accueil téléphonique : 9 h à 12 h .et de 14 h à 17h</b> <b>Accueil physique : 14h à 17h</b>

#### 2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

<p>La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :</p> <p style="text-align: center;"><b>261 000 € HT, soit 313 200.00 € TTC.</b></p> <p>Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>non</b></p> <p><input type="checkbox"/> oui, selon les modalités suivantes :</p>
--





### 2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	<p>Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : <b>VISITE QUOTIDIENNE LES JOURS OUVRABLES</b></p> <p>Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : <b>1 heure(s)</b>  Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :  <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non  Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport :  <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>
Tenue de l'assemblée générale annuelle	<p>L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : <b>9 heures</b> L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de <b>9 heures à 18 heures</b>.</p>

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	<p><b>oui</b>  <input type="checkbox"/></p> <p>La préparation, la convocation et la tenue des assemblée(s) générale(s) d'une durée de ..... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ..... heures.</p>	<p><b>non</b>  <input checked="" type="checkbox"/></p>
Réunions avec le conseil syndical	<p><b>oui</b>  <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>L'organisation de <b>12 réunions</b> avec le conseil syndical d'une durée de <b>3 heure(s)</b>, à l'intérieur d'une plage horaire allant de <b>9 heures à 17 heures</b>.</p>	<p><b>non</b>  <input type="checkbox"/></p>

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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : **90,00 €/heure HT, soit 108,00 €/heure TTC**.

### 3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

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

- au temps passé : coût horaire unique **90,00 € / heure HT, soit 108,00 €/heure TTC** ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

#### 3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de <b>6 heure(s)</b> , à l'intérieur d'une plage horaire allant de <b>9 heure(s) à 18 heure(s)</b> . Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à <b>30.%</b> du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>12,00 € TTC / lot</b> <b>Avec un forfait minimum de 360,00 € TTC</b>
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de <b>1 heure(s)</b> .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Compris dans le forfait dans les heures ouvrables</b>
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Compris dans le forfait dans les heures ouvrables</b>

#### 3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Compris dans le forfait dans les heures ouvrables</b>

Prise de mesures conservatoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Compris dans le forfait dans les heures ouvrables
Assistance aux mesures d'expertise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> .....€ TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> .....€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 30% du coût horaire TTC prévu au point 3.

### 3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

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

Le syndic s'engage à proposer des tarifs négociés sur les bases suivantes :

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

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 48,00 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « Protection juridique »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 480,00 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> .....€ TTC

## 4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

### — Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 48,00 € TTC

Relance après mise en demeure : 33,60 € TTC

### — Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 380,00 € TTC

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

Opposition sur mutation : 150,00 € TTC

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

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : Vacation au temps passé visé au point 7.2.1.

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



# ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC 2023/2026

## ANNEXE 1

### DÉTAIL DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

QUESTIONS	RÉPONSES	COMMENTAIRES
Nombre de personnes affectées sur place équivalent plein temps	5 personnes (à temps partagé uniquement avec le bâtiment B)	Un directeur de site Un gestionnaire technique Un gestionnaire Un assistant Un comptable
Nombre minimal de personnes présentes en permanence sur site	2 personnes	
Qualifications des personnes affectées sur place	Un directeur de site Un gestionnaire technique Un gestionnaire Un assistant Un comptable	Supervision  Gestion sinistre et travaux  Visite, suivi et gestion du personnel
Horaires de réception des résidents sur site	LU-VE 14h00-17h00	Ajustable en période d'AG
Horaires d'accueil téléphonique sur site des résidents	LU-VE 9h-12h 14h-18h (14h-17h30 le vendredi)	Permanence en cas d'urgence le samedi de 9h à 12h et 14h à 18h avec un gestionnaire en permanence sur Citya paradis.
Qualifications de l'interlocuteur des résidents		Toute l'équipe peut être interlocuteur des résidents sur sa qualification propre
Délai d'intervention dans le cadre des astreintes		Un numéro d'urgence du syndic (du Directeur et du Gérant) sera laissé uniquement au Président, au SSIAP2 et au mandataire de sécurité en cas d'incident grave nécessitant l'intervention du syndic. Le délai d'intervention des prestataires sera indépendant de la prise de décision du syndic. Priorité sera donné aux prestataires habituels de la résidence en cas d'intervention d'astreinte
Formation des conseillers syndicaux à l'accès en ligne sécurisé	Oui Non	Sur demande du Conseil Syndical une formation générale aux services d'accès en ligne pourra être organisée gracieusement.
Accès en ligne sécurisé	Oui Non	Accès à tous les copropriétaires 7j/7 et 24/24h à ses comptes et appels de fonds, ainsi qu'à tous les documents figurant dans le décret (règlement de copropriété, modificatifs, convocations et PV, rapport de visites, diagnostics, contrats, comptabilité).
Réunions mensuelles conseil syndical durée 3h après 18H30	Oui Non	12 réunions incluses
Réunions mensuelles responsables commissions aux heures de bureau	Oui Non	Incluses au contrat, peu importe le nombre
Réunions supplémentaires après 18H00	Oui Non	A la vacation horaire non majorée sauf pour les 12 réunions de Conseil Syndical incluses dans le forfait
Réunions supplémentaires aux heures de bureau	Oui Non	Incluses au contrat
AG spéciales	Oui Non	Non incluses dans le forfait. Font l'objet d'une facturation supplémentaire au général ou au bâtiment concerné.
Nombre de visite sur site par semaine avec rédaction d'un rapport		Les visites sont organisées quotidiennement soit un minimum de 5 par semaine

Durée et nature des visites sur site	Voir commentaires	Une tournée se fait quotidiennement les jours ouvrables pour vérifier la conservation et l'entretien de la résidence et traiter les anomalies : min 1h Entrée d'immeuble : (entre 2h et 3h) Centre commercial : (entre 3h et 4h) Visite des loges : min 2 visites par ans (2h)
Fourniture d'un mandataire de sécurité	Oui Non	le mandataire de sécurité sera facturé au Syndicat des Copropriétaires et pris en charge par le syndic jusqu'à 40 000€ TTC/an
Mise à disposition d'un état mensuel, à jour des copropriétaires	Oui Non	
Gestion des PV pour infractions	Oui Non	Gestion des infractions incluse dans le forfait. Facturation au copropriétaire concerné au bénéfice du Syndicat des Copropriétaires, les honoraires du syndic seront uniquement de 20% <u>des sommes encaissées</u> . Les mises en demeure de recouvrement seront facturées en sus à charge du copropriétaire concerné au tarif contractuel.
Gestion Intratone	Oui Non	Prestation imputable au copropriétaire : 10€
Gestion location garages	Oui Non	Tarif préférentiel à 5% HT de toutes les sommes encaissées
Prestations de suivi des contentieux	Oui Non	A la vacation horaire
Délais de réponse aux questions posées lors des réunions du CS maximum 10 jours	Oui Non	
Fourniture d'un tableau mensuel des impayés de charges qui ne devront pas dépasser 6% du budget	Oui Non	

ANNEXE 2  
COÛT TTC DES PRESTATIONS NON INCLUSES DANS LE FORFAIT

QUESTIONS	RÉPONSES	COMMENTAIRES
Taux des honoraires pour la gestion des travaux		De 0 à 10000€ TTC, honoraires offerts De 10000 à 100000 € TTC, 2%HT du montant HT des travaux Au-delà de 100000 € TTC, 1%HT du montant HT des travaux
Grille de dégressivité du taux pour travaux en fonction du montant		De 0 à 10000€ TTC, honoraires offerts De 10000 à 100000 € TTC, 2%HT du montant HT des travaux Au-delà de 100000 € TTC, 1%HT du montant HT des travaux
Coût horaire pour prestations non prévues au forfait aux heures ouvrables		90€ HT, soit 108€ TTC
Coût horaire pour prestations non prévues au forfait hors heures ouvrables		90€ HT, soit 108€ TTC
Coût de la reprise de la comptabilité		Pas de facturation en cas de changement du logiciel du syndic.
Coût organisation AG supplémentaire (si exclu du forfait)		12,00 € TTC / lot Avec un forfait minimum de 360,00 € TTC
Coût gestion des PV/Infractions (si exclu du forfait)		20% des sommes encaissées. Relance facturée au tarif contractuel au copropriétaire contrevenant. Gratuit en cas de garde assermenté ne passant pas par le syndic
Coût des prestations pour suivi des contentieux (si exclu du forfait)		A la vacation horaire

a





### ANNEXE 3

Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété, accessibles sur un espace sécurisé en ligne

Les dispositions du présent décret sont en vigueur depuis le 1er juillet 2020 Dernière mise à jour des données de ce texte : 10 octobre 2020

Liste minimale accessible à l'ensemble des copropriétaires :

Réponses :	Oui	Non
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Oui	
La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le Syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10/7/65	Oui	
Le carnet d'entretien de l'immeuble	Oui	
Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité	Oui	
Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité	Oui	
L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat	Oui	
Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours	Oui	
Les PV des 3 dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées	Oui	
Le contrat de syndic en cours.	Oui	

Liste minimale relative au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition :

Réponses :	Oui	Non
Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;	Oui	
Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;	Oui	
Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;	Oui	
Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années. (S'applique aux avis d'appel de fonds transmis par le syndic depuis le 1er juillet 2020)	Oui	

La liste minimale accessible aux seuls membres du conseil syndical :

Réponses :	Oui	Non
Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu	Oui	
Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires	Oui	
Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré	Oui	
La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967	Oui	
La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance Responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970	Oui	

ANNEXE 4

EN SUS DU DÉCRET N°2019-502 DU 23/5/2019, UN ACCÈS EN LIGNE AUX DOCUMENTS SUIVANTS EST NÉCESSAIRE AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL  
(Accès en lecture et impression) PÉRIODICITÉS DES DOCUMENTS À PRODUIRE

CHAQUE MOIS	OUI	NON	COMMENTAIRES
Présentation aux membres désignés du CS de toutes les factures reçues pour leur validation par ces membres	Oui		
Copies sur l'extranet, de toutes les factures, avoirs, honoraires	Oui		
État des dépenses comptabilisées	Oui		
Balance des comptes des classes 1 à 5	Oui		
COMPTABILITÉ DE CHAQUE FIN DE TRIMESTRE	OUI	NON	COMMENTAIRES
Grand livre des comptes des classes 1 à 5	Oui		
Grand livre lettré de tous les comptes Fournisseurs	Oui		
État des impayés de charges	Oui		
État des relances et procédures engagées pour impayés de charges		Non	Pourra être adressé sur demande à n'importe quel moment de l'année aux membres de la commission finance et au bureau
CHAQUE FIN DE SEMESTRE	OUI	NON	COMMENTAIRES
État synthétique des décisions judiciaires des procédures pour impayés de charges	Oui		Pourra être adressé sur demande à n'importe quel moment de l'année aux membres de la commission finance et au bureau

Olivier VAN DE WINKEL  
Directeur Citya La Rouvière

Le Conseil Syndical

