



CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé Résidence **SUPER VALMONT**

Sis **430, Avenue De Lattre De Tassigny - 13009 - MARSEILLE**

Représenté par

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du **23 Septembre 2013**

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

2. LE SYNDIC

Le Cabinet **CITYA PARADIS**, SARL au capital de 258.960,00 €EUROS, sise **146 Rue Paradis 13006 MARSEILLE** représenté par **son gérant : Jean-François DEPIERRE**

- titulaire de la carte professionnelle n° **A062068** délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par la **CGIA FNAIM** à hauteur de **7.080.000,00 €EUROS, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS**, sociétaire n°100335 K, contrat n° **GF 000000033**
- assuré en responsabilité civile professionnelle par **ALLIANZ**; police n°**40.419.380**

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

3. OBJET DU CONTRAT

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifiés et en application de l'arrêté du 19 Mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 Décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de **un an**

Il commencera le **23/09/2013**

Pour se terminer le **22/09/2014**

Le contrat pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat des copropriétaires pour motif grave et légitime, porté à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical, ou à défaut, à chaque copropriétaire. Le Syndic aura dans ce cas l'obligation de convoquer l'Assemblée générale (voire une seconde Assemblée générale) nécessaire à la désignation de son successeur.

5. PRESTATIONS, DÉFINITIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

La GESTION COURANTE inclut les opérations effectuées par le syndic qui figurent ci après à l'article 6 des présentes sans que cet article ait un caractère strictement limitatif.

Les PRESTATIONS PARTICULIERES, conformément à l'article 1 de l'arrêté du 19 Mars 2010, sont énumérées aux articles 8,9 et 10 du présent contrat.

Les PRESTATIONS VARIABLES s'entendent de tout acte d'administration ou de disposition, qui, par nature, n'est nécessaire que de façon occasionnelle ou fortuite, sans qu'il soit possible au mandataire ou au mandant d'en prévoir à l'avance la survenue de façon certaine et précise. Le syndic est fondé à les facturer séparément, en fixant pour chacune, soit un prix unitaire exposé à l'article 11 du contrat, soit à la vacation horaire déterminée à l'article 8 prévu ci-après.

6. GESTION COURANTE – FORFAIT ANNUEL

Dans le cadre de la gestion courante, le syndic effectuera aux heures ouvrables, les prestations invariables listées ci-après.

Le forfait annuel rémunérant l'ensemble de ces tâches est indiqué à l'article 7.

Toutes autres prestations, n'entrant pas dans le cadre de la gestion courante, peuvent être confiées au syndic par l'assemblée générale ou par un copropriétaire. Leur rémunération est précisée aux articles 8, 9, 10 et 11.

6.1. Assemblée générale annuelle

6.1.1. Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. (1)

6.1.2. Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale. Objet de la réunion.

6.1.2.1. Etablissement de l'ordre du jour.

6.1.2.2. Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis ci-après :
forfait maximum de 2 heures après 18 heures.

6.1.3. 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 selon modalités définies par l'assemblée générale.

6.1.4. Tenue de l'Assemblée Générale.

- 6.1.4.1. Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
- 6.1.4.2. Tenue du registre des procès-verbaux.
- 6.1.4.3. Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic assume le secrétariat de séance (article 15 du décret du 17 Mars 1967).
- 6.1.4.4. Envoi et notification du procès-verbal. (1)
- 6.1.4.5. Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux.
Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis ci-après : forfait maximum de 2 heures après 18 heures.

6.1.5. Exploitation du procès-verbal.

6.2. Comptabilité générale de la copropriété

6.2.1. Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

- 6.2.1.1. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
- 6.2.1.2. Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical.

6.2.2. Compte Copropriétaire.

- 6.2.2.1. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.
- 6.2.2.2. Tenue des comptes des copropriétaires.
- 6.2.2.3. Appel des provisions sur budget prévisionnel. (1)
- 6.2.2.4. Imputations des consommations individuelles de fluides ou d'énergie lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.

6.2.3. Compte Fournisseurs.

Factures : vérification et paiement.

6.2.4. Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

6.2.5. Compte bancaire séparé, ou le cas échéant, compte bancaire unique avec création de sous-compte en cas de dispense.

6.2.6. Etats de rapprochement.

6.2.7. Suivi mensuel des pointes de trésorerie et ajustement de la garantie financière.

6.3. Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

6.3.1. Archives du syndicat.

6.3.1.1. Détention, conservation des archives utiles dont le syndic est susceptible d'avoir immédiatement besoin dans le cadre de la gestion courante et notamment :

- les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état descriptif de division, les procès verbaux des assemblées générales (sans condition d'ancienneté),
- les contrats de travail des préposés du syndicat (contrats en cours uniquement),
- les contrats d'assurance de l'immeuble et les documents nécessaires à leur mise en œuvre (contrats et dossiers en cours),
- les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble (tant que les délais de contestation ne sont pas révolus),
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (contrats en cours uniquement)
- toute pièce administrative (2 ans).

- 6.3.1.2. Transmission des archives au syndic successeur, comportant notamment l'état financier, la totalité des fonds, l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- 6.3.1.3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.
- 6.3.1.4. Conseil Syndical – Obligations administratives.
- 6.3.1.5. Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (1)
- 6.3.1.6. Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- 6.3.2. Entretien et maintenance.
 - 6.3.2.1. Visite(s) de la copropriété dans les conditions suivantes : 2/mois (hors congé et absence du gestionnaire) avec transmission d'un rapport de visite notamment au Président du conseil syndical ; participation à 5 conseils syndicaux par an (horaires : forfait maximum de 2 heures après 18 heures).
 - 6.3.2.2. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
 - 6.3.2.3. Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires.
 - 6.3.2.4. Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001.
 - 6.3.2.5. En vue de la consultation en assemblée générale, appels d'offre, 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 n° 67-223 du 17 mars 1967
 - 6.3.2.6. Gestion des travaux d'entretien et de maintenance tels que définis à l'article 45 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

6.4. Assurances

- 6.4.1. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat.
- 6.4.2. Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
- 6.4.3. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
- 6.4.4. Négociations périodiques des revalorisations des contrats.

6.5. Gestion du Personnel

- 6.5.1. Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) (2).
- 6.5.2. Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants (2).
- 6.5.3. Paiement du salaire et de toute indemnité, prime due au salarié (2).
- 6.5.4. Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie (2).
- 6.5.5. Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux (2).
- 6.5.6. Attestations et déclarations obligatoires (2).
- 6.5.7. Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité (2).
- 6.5.8. Mise en place du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs et mise à jour (2).
- 6.5.9. Gestion de la formation du personnel du syndicat (2).

6.6. Divers

- 6.6.1. Calcul des intérêts légaux sur les sommes dues par les copropriétaires débiteurs ayant fait l'objet d'une condamnation, au profit du syndicat.

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

(2) Prestations effectuées dans la gestion courante si le syndicat dispose déjà d'un personnel (employé(s) et/ou gardien(s) d'immeuble).

7. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

L'ensemble de la mission définie à l'article 6 est inclus dans les prestations invariables.

Les honoraires du syndic, réglés mensuellement d'avance pour ces prestations, sont fixés, pour l'exercice en cours à :

Hors Taxes	7 525.08 €
T.V.A. (19,6 %)	1 474.92 €
Toutes Taxes Comprises	9 000,00 €

Nota : Tous nos prix sont normalement exprimés en Hors Taxes, les prix Toutes Taxes Comprises ont été reportés ci-dessus pour une parfaite information du Client. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour soit 19,6%. En cas de variation de ce taux les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

8. RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS PARTICULIERES ET VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation, calculée à l'heure, par collaborateur ou intervenant, couvre le temps passé pour la prestation, ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet). Toute heure commencée est due.

PENDANT LES HEURES OUVRABLES :

soit du lundi au jeudi, de 9 H 00 à 12 H 00 et de 14 H 00 à 18 H 00, le vendredi 17 H 00.

Coût horaire : 86,91 € HT TVA 19,60 % ⁽¹⁾ soit 103,94 € TTC ⁽²⁾

Le samedi, seuls les services commerciaux étant ouverts, les éventuelles interventions sont facturées au tarif « en dehors des heures ouvrables ».

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES :

Le tarif de base est majoré de 100 %, et au-delà de 22 H 00 de 200 %.

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

9. RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS PARTICULIERES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

9.1. TRAVAUX votés en assemblées générales ou travaux non inclus dans l'article 45 du décret du 17 mars 1967

- Gestion financière, administrative et comptable:

Pour les travaux avec intervention d'un maître d'oeuvre :

1.5 % T.T.C du prix de revient total (1) T.T.C des travaux.

Pour les travaux sans maître d'œuvre :

3% T.T.C du prix de revient total (1) T.T.C des travaux.

• Si pour les travaux, le Syndic assure, en qualité de maître d'ouvrage délégué sans intervention d'un maître d'oeuvre, leur suivi technique, le syndic percevra en sus 2 % HT du prix de revient total (3) des travaux, soit 2,392 % TTC du prix de revient total TTC (3) des travaux, à défaut de convention négociée en assemblée générale pour des travaux exceptionnellement importants.

(Conformément à l'article 18-1-A de la loi du 10 Juillet 1965, les honoraires du syndic fixés contractuellement à titre indicatif au présent article seront votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés.

(3) Le prix de revient total des travaux correspond au coût des travaux réalisés, majorés des frais annexes, tels que honoraires d'architectes, coordonnateurs SPS, bureaux de contrôles, assurances, etc ...

9.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

• Constitution d'avances (à l'exclusion de l'avance constituant la réserve) et de provisions spéciales (Article 35 du décret du 17 mars 1967)

• Compte de prévoyance tel que visé à l'article 16 du présent contrat :

Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic.

Le syndic aura droit à une indemnisation annuelle fixée à 1 % HT, soit 1,196 % TTC, du montant des fonds placés (calcul effectué sur la pointe maximale annuelle).

10. AUTRES PRESTATIONS PARTICULIERES IMPUTABLES AU SYNDICAT

Assemblées générales et conseils syndicaux		
Tenue des conseils syndicaux et/ou des assemblées générales (en dehors des heures ouvrables fixées à l'article 8 des présentes)	Vacation horaire selon l'article 8	
Préparation des AG spéciales et/ou autre que l'AG annuelle et/ou CS supplémentaires, et diffusion des procès-verbaux : coût/lot principal avec minimum de 225 € TTC (1)	7,64	9,13
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicat, ASL ...)	Vacation horaire selon l'article 8	
Location de salle dans locaux CITYA	75,00 150,00 200,00	89,70 179,40 239,20
Entretien et maintenance		
Appel d'offres, étude de devis et mise en concurrence, hors travaux visés à l'article 45 du décret du 17 Mars 1967.	Vacation horaire selon l'article 8	
Constitution et dépôt du dossier de financement en cas de prêt collectif (copropriétaires concernés)	Vacation horaire selon l'article 8	
Suivi travaux consécutifs aux sinistres (Pourcentage sur la totalité des travaux TTC) avec un minimum de 60 € TTC	10 % TTC	
Déclaration de sinistres	gratuit	
Administration des vérifications périodiques à l'exclusion de celles ayant trait aux diagnostics et dossiers obligatoires (rappel : le syndic ne peut exercer la fonction de mandataire de sécurité).	Vacation horaire selon l'article 8	
Procédures hors impayés		
Ouverture de la procédure et constitution du dossier avocat	210,00	251,16
Suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
Dépôt de plainte au commissariat ou à la Gendarmerie	Vacation horaire selon l'article 8	
Autres frais		
Frais de reprographie à l'unité	0,25	0,30
Frais de reprographie couleur à l'unité	0,52	0,62
Remboursement de fournitures et papeterie (hors frais d'affranchissements et de photocopies) coût / lot principal	21,00	25,11
Carnet d'entretien étendu : Art. 5 du décret 30 mai 2001: coût / lot principal / an	5,29	6,33
Recensement des attestations pour TVA à taux réduit et questionnaires divers suite AGO : coût/lot principal/an	5,00	5,98
Imputation des consommations individuelles de fluides ou d'énergie en cas d'installation de compteurs répartiteurs en cours de mandat (Coût x Nombre de compteurs) pour l'exercice suivant la décision	2,50	2,99
Notification d'une assignation ou autres obligations : par unité	5,00	5,98
Imprimés LR/AR à l'unité	1,00	1,19
Assistance du syndic sur place pour l'établissement des diagnostics obligatoires	Vacation horaire selon l'article 8	

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

Pour dérogation à ce qu'il est dit ci-dessus, les frais administratifs et postaux seront facturés au forfait pour un montant de 3 100.00 Euros TTC.

11. PRESTATIONS INDIVIDUELLES

	€ (HT)	€ (TTC)
Frais nécessaires au recouvrement des provisions et charges impayées. Article 10-1 a) de la loi du 10 Juillet 1965		
- mise en demeure	17,50	20,93
- 2 ^{ème} et 3 ^{ème} relances AR	36,78	43,98
- dossier transmis à l'huissier et/ou sommation Article 19	220,00	263,12
- Introduction d'instance	240,00	287,04
- protocole d'accord	125,00	149,50
- demande de renseignements hypothécaires (ordinaire – sommaire)	142,88	170,88
- bordereau d'inscription d'hypothèque légale et/ou mainlevée	200,00	239,20
- commandement saisie immobilière et suivi dossier	380,00	454,48
- constitution du dossier transmis à l'avocat	260,00	310,96
- suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
Mutations. Article 10-1 b) de la loi du 10 Juillet 1965		
Prestations pour l'établissement de l'état daté	371,00	443,71
Actualisation de l'état daté	142,00	169,83
Opposition sur vente par huissier	200,00	239,20
Prestations administratives à la charge exclusive du copropriétaire concerné		
Attestation pour déclaration fiscale	9,00	10,76
Frais de chèque ou prélèvement impayés	23,00	27,51
Etablissement et fourniture du livret d'accueil du copropriétaire	39,00	46,64
D.P.E. (diagnostic de performance énergétique) : sur demande du copropriétaire	53,00	63,39
Forfait consultation Internet (mois/lot)	1,00	1,20
Mise à jour contrôle VIGIK (hors fourniture badge)	17,00	20,33
Mise en fourrière d'un véhicule à la charge du copropriétaire concerné	Vacation horaire selon l'article 8	
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)	Vacation horaire selon l'article 8	
Copie du règlement de copropriété	55,00	65,78

12. RÉVISION DE PRIX

Les honoraires de gestion courante et les honoraires pour prestations variables et individuelles sont établis pour l'exercice en cours. Ils sont indexés chaque année au premier jour du début du nouvel exercice, en fonction de la variation entre l'indice des salaires, revenus et charges sociales, salaires horaires de base de l'ensemble des ouvriers, activités économiques et construction (base 103,50 le 30/06/2010) publié par l'INSEE à la date de délivrance du présent mandat et l'indice publié à la date de calcul de la révision. Cet indice s'établit selon l'indice paru au **30 Juin 2011 à 105,80**.

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an. Pour les contrats dont la durée est inférieure, les honoraires de gestion courante seront négociés lors de la désignation à nouveau du syndic.

Exemple pour 1000 € :

$$\frac{1.000,00 \text{ €} \times 105,80 \text{ (indice de Juin 2011)}}{103,50 \text{ (indice de Juin 2010)}} = 1.022,22 \text{ €}$$

13. RÉPARTITION

Il est précisé que les frais et honoraires, concernant le syndic, seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

14. GARANTIES FINANCIERES

Le Cabinet CITYA PARADIS adhère à la Société de caution mutuelle dénommée **CGIA FNAIM**, dont le siège social est à **89 Rue de la Boétie 75008 PARIS** sous le n° d'adhérent **100335K**, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière et de transactions visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application.

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis pour leur montant.

15. COMPTE BANCAIRE

En application de l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut d'une décision différente prise en assemblée générale et en application de l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, les fonds du syndic seront déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndic des copropriétaires.

Si le syndic a toutefois expressément voté pour le versement des fonds sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, avec création d'un sous-compte bancaire pour la copropriété, permettant de refléter les mouvements de trésorerie exclusif du syndic de copropriétaires, il est convenu que les éventuels produits financiers provenant de la gestion de ce compte sont au profit du syndic.

Les produits éventuels de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont exclusivement issus de placements garantis en capital, liquide et disponible en permanence.

16. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndic des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et avances constituées pour travaux futurs (les articles 35-4° et 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndic (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement ou avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndic des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés à l'article 9. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

17. ÉTHIQUE ET TRANSPARENCE

Le Cabinet **CITYA PARADIS** s'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autres que celles prévues au présent contrat
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale,
- à faire signer aux principaux fournisseurs et prestataires de service la charte « Qualité Entreprise » dont un exemplaire est remis au président du conseil syndical.

Le syndic, adhérent FNAIM, s'oblige plus particulièrement au respect de l'Éthique et de la Déontologie Professionnelles, telles qu'établies par son syndicat professionnel.

En outre, de par leur contrat de travail, tous les Collaborateurs du Cabinet **CITYA PARADIS** s'engagent scrupuleusement à respecter le secret professionnel le plus absolu sur toutes les opérations dont ils ont connaissance dans le cadre de leur fonction.

18. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- La copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- Le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

A Marseille, le 20 Juin 2013

LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT

Mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

	Représentant le syndicat
	des copropriétaires
	146 rue Paradis
	13006 Marseille
	Té 04 96 17 03 20
	Fax 04 96 17 03 21
	www.citya.com
S.A.R.L. au capital de 130000 euros - RCS Marseille 352 599 616	
LOCATION	GESTION
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VENTE	SYNDIC
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	i-CITYA



7 Rue d'Italie – 13006 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.12.60 – Télécopie : 04.96.12.12.69

SARL au capital de 48 000 euros – R.C. MARSEILLE : 87 B 233 – SIREN
330 023 144

Carte professionnelle A06-1650

CONTRAT DE SYNDIC

« SUPER VALMONT »

CONDITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES DES CONDITIONS GENERALES

1- IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier SUPER VALMONT – 430 Ave De Lattre de Tassigny - 13009
Marseille représenté par M.....
agissant en exécution de la décision adoptée par l'assemblée générale du

Inscrit dans le registre des mandats sous le N°.....

2- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Adresse de l'immeuble Super Valmont – 430 Ave De Lattre de Tassigny - 13009 Marseille

Nombre de lots principaux 76

Nombre de lots secondaires ²

Nombre de lots garages ou emplacements de stationnement couverts :

Nombre de lots parkings découverts :

Nombre d'employés du syndicat des copropriétaires

Immeuble à prépondérance commerciale OUI NON

Immeuble de grande hauteur OUI NON

1- Sont considérés comme lots principaux les lots destinés soit à l'habitation soit à l'usage d'une activité.

2- Sont considérés comme lots secondaires les lots dont la destination et l'usage sont liés aux lots principaux auxquels ils sont rattachés

PRINCIPAUX ELEMENTS D'EQUIPEMENTS (rayer les équipements inexistants)

Eau chaude	Climatisation
Répartiteurs de chauffage	Ascenseurs
Chauffage collectif	Monte-charge
Compteurs individuels d'eau froide	Adoucisseur ou détartreur d'eau
Compteurs individuels d'eau chaude	Piscine chauffée ou non
Bassin filtré ou non	Antenne TV, Circuit TV
Sonneries-ouvre portes	Interphones
Vidéophones	Ventilation forcée
Vide-ordures	Station épuration
Suppresseurs	Espaces verts

La rémunération forfaitaire du syndic correspondant aux prestations courantes fixée à l'article 6-1 des Conditions Spécifiques est établie en fonction du descriptif de l'immeuble ci-dessus.

Toute modification en cours de contrat entrainera immédiatement la modification des honoraires suivant les conditions prévues à l'article 6-3 ci-dessous

Exercice comptable duau (Reddition annuelle)

3- DUREE DU CONTRAT (art 3 des conditions générales)

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an.

Il commencera lepour se terminer à la date de l'assemblée générale qui de tiendra au plus tard le pour statuer sur l'exercice clôt au

4- MISSIONS DU SYNDIC-PRESTATIONS COURANTES

La société SIGA PROVENCE réalisera les prestations décrites à l'article 4 des conditions générales.

5-REMUNERATION

Pour les prestations courantes visées à l'article 4, la société SIGA PROVENCE recevra la rémunération forfaitaire annuelle ainsi qu'il suit payable par mois échu le 25 de chaque mois.

b/ Trésorerie déposée sur un compte individualisé ouvert au nom de SIGA PROVENCE/ SUPER VALMONT et contenant exclusivement les fonds du syndicat des copropriétaires	
	HT 10.033,45 €
	TVA ¹ 1.966,55 €
	TTC ² 12.000,00 €

1) TVA au taux en vigueur

2) Variable en fonction du taux de TVA

6- PRESTATIONS HORS BUDGET- HONORAIRES CORRESPONDANTS

Outre les prestations courantes, le syndic est amené pour remplir l'ensemble de ses missions à effectuer des prestations particulières qui ne relèvent pas de la gestion courante.

La liste de ces prestations ainsi que leurs honoraires correspondants est détaillée ci-dessous :

PRESTATIONS PARTICULIERES	HONORAIRES TTC	IMPUTATION (à la charge du syndicat / ou refacturé par le syndicat au copropriétaire concerné)
Conservation archives dormantes	Frais réels	Syndicat
Représentation du syndicat aux manifestations extérieures	Tarif vacation	Syndicat
Location parties communes	6% HT des encaissements	Syndicat
Assemblée générale : Assemblée générale annuelle Assemblée générale supplémentaire Location salle chez le syndic Présence de personnel en dehors des heures ouvrables	Comprise dans le forfait 3 € par lot/ min 300 € Gratuit Vacation	Syndicat Syndicat Syndicat
Administratif : Changement du fichier Délivrance du carnet d'entretien s /demande Renseignements pour DPE (Diagnostic de performance énergétique)	6 € tarif reproduction 40 € par lot	Copropriétaire concerné Copropriétaire concerné Copropriétaire
Comptabilité : Editions du relevé individuel de compte annuel Ressortie de la TVA à 19,6 % Charges locatives	6 € 6 € par lot 6 € par lot	Copropriétaire Copropriétaire (sur demande) Copropriétaire (sur demande)
Appel de fonds hors budget ordinaire	1,90 € par lot principal	Syndicat
Recouvrement : 1 relance simple 2 relances simples Mise en demeure Dernier avis avant poursuite Remise dossier huissier Remise dossier avocat Suivi dossier avocat	gratuite 15 € 30 € 50 € 80 € 120 € 35€/mois	Copropriétaire concerné " " " " " "
Assurance : Déclaration sinistre DO/assistance expertise Assistance aux expertises et suivi du dossier	100 € Vacation	Syndicat sinistré
Ventes : Etat daté pour notaire (valable 1mois) Actualisation de l'état daté Opposition privilège immobilier	320 € 50 € 380€	Vendeur " " " " " "
Contentieux : Général Remise du dossier à l'avocat Suivi du dossier et assistance aux expertises	380 € Vacations	Copropriétaire concerné ou Syndicat Syndicat
Gestion du personnel non prévue au départ	800 €/ an	Syndicat

Les autres prestations beaucoup plus exceptionnelles sont listées sur le tarif général affiché dans les bureaux du syndic et tenus à la disposition de la clientèle.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES

7- HEURES OUVRABLES

Les heures ouvrables s'entendent de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Les assemblées générales et les réunions du Conseil syndical prévues à l'article 4 des conditions générales (§1-4-6- et §1-2-2) du présent contrat se tiendront pendant les heures ouvrables énoncées ci-dessus à concurrence de 3 h pour les assemblées générales et de 3h pour les réunions du conseil syndical. Toutefois, elles pourront se tenir dans des conditions différentes mais elles seront alors facturées en fonction des prestations particulières du contrat énoncées ci-dessus.

8- MODALITES DE VISITE DE L'IMMEUBLE (prestations courantes) (AG et CS prévus dans le forfait)

Nombre de visites systématiques à l'immeuble par an : 18

Nombre de conseils syndicaux par an : 3

9- REMUNERATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

TRAVAUX hors budget ordinaire (sans responsabilité de maîtrise d'œuvre)

Le syndic aura droit à titre informatif, sur le montant des travaux TTC à la rémunération suivante :

- | | |
|-------------------------------|---------|
| Jusqu'à 1 500,00 € | gratuit |
| ○ De 1 501,00 € à 15 000,00 € | ...2% |
| ○ Au dessus..... | 1% |

GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

Constitution de provisions spéciales

Compte de prévoyance

Placement de fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Rémunération annuelle du syndic fixée à 1 % du montant des fonds placés.

Calcul des intérêts de retard au profit du syndicat 2,50 € par calcul.

10- FRAIS PARTICULIERS

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Location salle chez le syndic | GRATUIT |
| • Tirage des documents (à l'unité) | Voir tarif dégressif ci après |
| • Frais d'affranchissements, d'acheminements, de location de salle extérieure et de publication de recherche d'employé du syndicat | Facturation au cout réel |

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

TARIF DE REPRODUCTION

Photocopie d'un original (par original reproduit)

	<u>Prix à l'exemplaire</u>	<u>Recto verso</u>
➤ De 1 à 10 exemplaires	0.25	0.50
➤ De 11 à 50 exemplaires	0.16	0.30
➤ De 51 à 100 exemplaires	0.14	0.24
➤ De 101 à 250 exemplaires	0.12	0.20
➤ Au delà de 251 exemplaires	0.10	0.18
➤ Photocopie couleur	0.60 à l'unité quelque soit le nombre	

11 REMUNERATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation couvre le temps passé pour la prestation

PENDANT LES HEURES OUVRABLES

Soit du Lundi au Vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

	HT ¹	TVA ²	TTC
Syndic	66.89	13.11	80 €
Collaborateur / représentant	50.17	9.83	60 €
Secrétariat	33.44	6.56	40 €

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES

	HT ¹	TVA ²	TTC
Syndic	100.33	19.67	120 €
Collaborateur / représentant	75.25	14.75	90 €
Secrétariat	50.17	9.83	60 €

1)TVA au taux en vigueur

2)Variable en fonction du taux de TVA

12- REVISION DES HONORAIRES

Les honoraires de gestion courante ainsi que les honoraires pour prestations particulières seront révisés chaque année selon les variations de l'indice de la construction avec un minimum de révision de 3%.

13- REGLES DE CONCURRENCE

Notre société s'engage à :

- Mettre les fournisseurs en concurrence loyale
- Ne pas demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées à l'exception de courtage d'assurance dans le cadre de son objet social.

Notre société ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels le cabinet, lui-même, ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisé par le conseil syndical.

En tant qu'adhérent de la CNAB, il s'engage à respecter plus particulièrement le code de déontologie du syndicat auquel il appartient.

14- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile

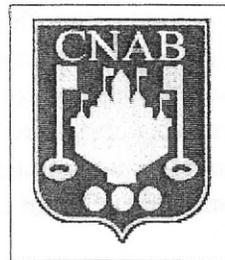
Pour le syndic SIGA PROVENCE en ses bureaux 7 rue d' Italie 13006 Marseille
Pour le syndicat à l'adresse de l'immeuble.

Et déclarent seule compétents les Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel d' Aix en Provence.

Fait en deux exemplaires, en application de l'article 1325 du Code Civil, dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le syndic.

LE SYNDIC
Mention manuscrite
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT
Mention manuscrite
« Lu et approuvé »



7 rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. : 04.96.12.12.60 / Fax : 04.96.12.12.69
E Mail : info@sigaf.fr

CONTRAT DE SYNDIC

CONDITIONS GENERALES

DEFINITION DES PARTIES

Le contrat est conclu entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ainsi définis :

SYNDICAT : Il s'agit du Syndicat désigné à l'article 1 des Conditions Spécifiques.

SYNDIC :

La société SIGA PROVENCE, SARL au capital de 48 000,00 EUROS immatriculée au Registre du Commerce de Marseille N° 87B233 ayant son siège social à Marseille 7 rue d'Italie représentée par son gérant :

- Titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°A06-1650 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône.
- Garantie Financière délivrée par SOCAMAB ASSURANCE 128 rue de la Boetie 75008 PARIS pour un montant de 3 000 000,00 EUROS.
- Assurée en responsabilité civile professionnelle par AXA France IARD sous le N°2164459804
- Membre de la CNAB (Confédération National des Administrateurs de Biens) 48 rue Breteuil 13006 Marseille.

1. OBJET DU CONTRAT

Le syndicat confie au syndic, qui accepte, les fonctions de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967 modifiés, aux clauses et conditions énoncées au présent contrat.

2. FORMATION DU CONTRAT

Le présent contrat est constitué par les Conditions Spécifiques et par les Conditions Générales qui sont consenties et acceptées par les contractants.

3. DUREE DU CONTRAT

3.1 La durée ainsi que la date d'effet du contrat sont fixées à l'article 3 des Conditions Spécifiques.

3.2 Le syndic ne pourra être révoqué pendant cette période par le Syndicat que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du Syndic et de l'assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

Le Syndic pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, le président du conseil syndical, ou à défaut, chaque copropriétaire.

Dans ce cas, il lui appartiendra de convoquer en temps utile l'assemblée générale pour lui notifier sa démission et l'inviter à désigner son successeur avant la cessation de ses fonctions.

4. MISSIONS DU SYNDIC - PRESTATIONS COURANTES

Les prestations de gestion courante listée ci-dessous sont strictement identiques à la liste établie par le Conseil National de la Consommation dans son avis du 27 septembre 2007.

I ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

I.1 Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions *

I.2 Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale – objet de la réunion

I.2 Etablissement de l'ordre du jour

I.2 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat

I.3 Mise à la 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.4 Tenue de l'assemblée générale

I.4.1 Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs

I.4.2 Tenue du registre des procès verbaux

I.4.3 Procès-verbal : rédaction du procès verbal lorsque le syndic est élu secrétaire

I.4.4 Envoi et notification du procès verbal *

I.4.5 Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès – verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux

I.4.6 Présence du Syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

II COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE

II.1 Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

II.1.1 Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur

II.1.2 Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical

II.2 Compte Copropriétaire

II.2.1 Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires

II.2.2 Tenue des comptes des copropriétaires

II.2.3 Appel des provisions sur le budget prévisionnel *

II.2.4 Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.

II.3 Compte Fournisseurs – Factures

II.3.1 Vérification et paiement des factures

II.4 Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

II.5 Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété.

III ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

III.1 Archives du syndicat

III.1.1 détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n°20 de la CRC

III.1.2 Transmission des archives au syndic successeur

III.1.3 Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

III.2 Conseil syndical – Obligations administratives

III.2.1 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat *

III.2.2 Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire

III.3 Entretien et maintenance

III.3.1 Visite (s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités)

III.3.2 Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.

III.3.3 Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires.

III.3.4 Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n°2001-477 du 30.05.2001

III.3.5 Appels d'offre, 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 n°67-223 du 17 mars 1967

III.3.6 Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

IV ASSURANCES

IV.1 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.

IV.2 Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes

IV.3 Règlement des indemnités aux bénéficiaires

V GESTION DU PERSONNEL

V.1 Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) **

V.2 Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants **

V.3 Paiement du salaire et de toute indemnité, prime...due au salarié **

V.4 Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie **

V.5 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux **

V.6 Attestations et déclarations obligatoires **

V.7 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité **

V.8 Mise en place du DUERSST et mise à jour **

V.9 Gestion de la formation du personnel du syndicat. **

V.10 Licenciement**

V.11 Suivi du personnel**

VI DIVERS

VI.1 Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

(*) Ces prestations s'entendent hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements

(**) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires

Précisions :

Pour la tenue des Assemblées Générales et les réunions du Conseil syndical, les horaires sont définis à l'article 6 des conditions spécifiques du présent contrat.

Les modalités de visite de l'immeuble sont détaillées à l'article 8 de ces mêmes conditions spécifiques.

5. RENUMERATION – HONORAIRES (TTC)

5.1 Pour les prestations courantes définies ci-dessus, le Syndic aura droit aux honoraires annuels fixés à l'article 5.1 des conditions Spécifiques.

5.2 Pour les prestations particulières, le Syndic aura droit aux honoraires prévus à l'article 6 des Conditions Spécifiques.

5.3 Les honoraires et frais fixés toutes les taxes comprises (TTC) par le présent contrat pourront être modifiés en cours d'exercice dans l'éventualité d'une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) dont l'incidence sera répercutée en plus ou en moins sur les prix et frais TTC annoncés.

5.4 Le Syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celle dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personne autres que celles qui y sont désignées.

6. LES ENGAGEMENTS DE VOTRE SYNDIC CNAB

Le Syndic, en tant qu'adhérent de la CNAB, s'engage à respecter :

- Le code de déontologie des Administrateurs de Biens de la CNAB en date du 24 septembre 1999
- La charte de responsabilité globale liée au développement durable signée par la CNAB le 9 novembre 2007.
- Les recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

De même, le Syndic s'engage expressément à solliciter l'accord de l'assemblée générale avant la signature de toute convention visée à l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

7. LITIGES

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera compétente. _____

Avant toute saisine du juge, la CNAB peut être contactée par courrier au 48 rue Breteuil 13006 MARSEILLE

POUR LE SYNDICAT

Signature

Date

STE SIGA PROVENCE

Signature

Date