

COPROPRIETE :
RESIDENCE DES HAUTS DE ST GEORGES

La Garde,
Le 29 juin 2021

INFORMATION IMPORTANTE

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que le Cabinet AZUR PROVENCE (IPF) a été repris par FONCIA. Un courrier de FONCIA est joint à la convocation.

Le Syndic

AZUR PROVENCE
S.A.R.L. au capital de 48780,50 €
Av. Sadi-Carnot – 83130 LA GARDE
Tél. 04 94 01 73 10 – Fax 04 94 01 73 15
B.P. 10 055
RC Toulon A 317 230 018 80-8 73
CP 1187 1880 P Var Calvados France



La Garde , le 10 juin 2021

Rapprochement avec Foncia

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que notre Cabinet, la Société AZUR PROVENCE à la GARDE vient d'intégrer le réseau Foncia, l'acteur de référence des services immobiliers résidentiels.

Foncia, conformément à ses engagements que sont l'expertise, la réactivité et l'éthique, œuvre pour la qualité de son service, le développement d'offres innovantes et s'engage à vos côtés dans chaque étape de la vie : première location, achat, vente, investissements, gestion du patrimoine immobilier...

Ce rapprochement n'a pas d'impact sur la gestion quotidienne de vos biens : vos interlocuteurs habituels restent à votre service dans les mêmes locaux situés :

115 rue Vincent Raspail 83130 LA GARDE

et gardent leurs coordonnées téléphoniques. Vous pouvez également les contacter sur leur adresse email habituelle. Ceux-ci ne manqueront pas de vous répondre à l'aide de leur nouvelle adresse email Foncia, que vous pourrez enregistrer en vue de vos futurs échanges.

Vous pourrez bénéficier prochainement de **MyFoncia**, un espace client en ligne gratuit, qui vous permettra de suivre 7jours/7, 24h/24, l'ensemble de vos comptes, et d'accéder à tous vos documents utiles.

Ce rapprochement avec Foncia est effectué de manière à poursuivre et améliorer la qualité des prestations et continuer à répondre à vos attentes. Vous pouvez compter sur notre engagement dans la bonne mise en œuvre de cette transmission.

Je reste bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions, et vous prie de recevoir, Chère Madame, Cher Monsieur, mes sincères salutations.

Nicolas TROLIO

Aline TURCO

115 rue RASPAIL 83130 LA GARDE • Tél. : 04 94 01 73 10 • email : contact@azurprovence.fr
Foncia TOULON •SAS au capital de 125 000 Euros •RCS 308 174 523 Toulon
Siège social : 550 avenue du Maréchal FOCH – BP 5525 6 83098 TOULON Cedex
Tél. :04 94 09 50 50 Site :foncia.com N°TVA Intracommunautaire : FR 91 308 174 523
Carte professionnelle délivrée par la CCI du VAR – Gestion N° CPI 8305 2016 000 009 578
Garant financier : Gallian - 89 rue La BOETIE - 75008 Paris

Lettre recommandée avec A.R.

CONVOCAION

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale ORDINAIRE de copropriété de l'immeuble sis :

**RESIDENCE DES HAUTS ST GEORGES
ROUTE DU CAP CEPET
83430 SAINT MANDRIER**

qui se déroulera :

**Lundi 2 août 2021 à 09h00
ROUTE DU CAP CEPET (cours de tennis)
83430 SAINT MANDRIER**

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

Article 22 de la loi du 10 Juillet 1965

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette Assemblée et pour permettre à la majorité nécessaire d'être atteinte, nous vous rappelons que :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce soit ou non un membre du syndicat »

Tout mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations par vote

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats, n'excède pas 5% des voix du Syndicat.

Le Syndic ou ses préposés ne peuvent recevoir de délégations.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

08 Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, en l'assurance de nos sentiments dévoués.


SAINT MANDRIER S/ME
Saint
Georges

Bonjour à tous,

Les conditions sanitaires dues au COVID19 ont nécessité une AG par correspondance le 16 novembre dernier afin de renouveler le contrat du Syndic dont le mandat arrivait à son terme le 22 novembre et d'élire vos Conseillers Syndicaux.

A la même période, Mr ROGER, Directeur d'Azur Provence, et Mr LE CORRE notre Gestionnaire quittaient leur fonction.

Mr TROLIO, nouveau Directeur, devenait notre Gestionnaire direct.

Nous avons trouvé en lui un interlocuteur attentif et réactif pour répondre à nos doléances.

Au même moment, après examen des différents équipements communs à la copropriété et des pièces relatives à sa gestion comptable, nous nous sommes vus contraints de vous proposer une AGE au 11 février 2021 afin d'engager des travaux indispensables et de mettre en place des actions correctives afin de pérenniser notre bien commun.

Vous avez voté à une large majorité l'ensemble des résolutions.

Quelques travaux ont démarré mais la plupart d'entre eux seront engagés à la fin de la saison afin que chacun puisse profiter de la période estivale.

Point d'avancement des travaux votés :

- Le véhicule électrique a été commandé, dans l'attente de sa livraison, un véhicule relais a été prévu depuis début mai. Il nous a permis d'être en conformité avec la législation du travail et de mesurer tous les avantages de cet équipement lors d'évacuation d'encombrants, déchets verts et poubelles.
Une rampe en lieu et place des escaliers près de l'entrée de la copropriété a été réalisée.
Elle nous permet ainsi de suivre le sens de circulation interne et d'éviter un passage sur la voie publique, nous dédouanant ainsi de coûts d'assurance significatifs car le véhicule n'est pas immatriculé.
- Concernant l'ONF, nous avons réalisé une partie des coupes en interne. Les économies ainsi réalisées ont permis l'acquisition de sujets pour commencer à réagrémenter les espaces verts.
Nous avons consulté 4 sociétés spécialisées qui nous ont adressé leur devis sous-double enveloppes cachetées.
L'ensemble du conseil syndical a choisi une entreprise en comparant le coût de l'abattage de chaque arbre identifié, repéré et localisé.
- Concernant la piscine, le tennis, le forage, les espaces communs, des consultations sont en cours afin d'optimiser au mieux les dépenses mais tous les travaux débiteront à l'automne.
- Concernant le prêt lié aux travaux, 34 copropriétaires ont formulé une demande.
Les dossiers sont en cours d'envoi à la Caisse d'Épargne.

Point sur la vie de la Copropriété :

• Concernant les contrats en cours

Après examen attentif des 3 derniers arrêtés comptables et afin de rationaliser les dépenses nous avons renégocié différents contrats en cours. (Ménage et dératization -50% et électricité des communs -10%).

1. Concernant le gaz, dont le contrat s'achèvera en 2023, nous avons rencontré Antargaz qui reverrai ses conditions (- 25%) sous réserves d'une prolongation de contrat jusqu'en mai 2026.

D'autre part Antargaz ne connaissait comme propriétaire référencé que le syndicat des copropriétaires, se traduisant ainsi au fil du temps par un règlement des défauts de paiement par l'ensemble de la copropriété. Pour l'exercice 2019/20 le montant des impayés s'élevait à 10 200€. Cette somme a été réattribuée à ses débiteurs.

Afin de mettre fin à cet état de fait, nous avons recensé et affecté l'ensemble des compteurs à leur propriétaire. Enfin, pour être le plus complet possible sur ce dossier nous mettons Antargaz en concurrence avec GRDF. Nous attendons leur proposition prochainement.

• Concernant les procédures

Depuis des années, l'ensemble des copropriétés a dépensé des sommes importantes (plus de 27 000€ pour 2019/20) le Conseil Syndical, à l'unanimité, a souhaité y mettre un terme.

S'appuyant sur l'article 2044 du Code civil, nous avons pu conclure des protocoles d'accord pour l'ensemble des procédures, mettant ainsi un point final aux affaires « VIAL », « ABDELKADER », « CASTEIGT » et « WALLON »

D'autre part, la Cour de Cassation en début d'année a validé les statuts de l'Union.

Ils sont en cours de dépôt chez un Notaire ce qui les rendra opposables.

• Concernant l'application des Statuts de la copropriété

Pour être en conformité avec ces statuts, les règles des élections des conseillers syndicaux sont les suivantes :

1. **Chaque copropriété élit les membres de son conseil syndical.**
2. **Le Conseil de l'Union est l'entité qui vérifie le bon déroulement des instances de l'Union. Chaque copropriété élit un titulaire et un suppléant pour siéger au Conseil de l'Union. Ces représentants (Résidence, Parc et Villas) éliront leur Président du Conseil de l'Union.**
3. **L'Union est composée des Syndics des copropriétés**
L'assemblée générale de l'Union est constituée des Syndics des syndicats composant l'Union.
A ce jour, un seul Syndic assurait la représentation des 3 entités (Parc, Résidence, Villas) aussi, il devient nécessaire de rajouter la condition particulière suivante à l'ensemble des contrats de syndic.
« Tant qu'un Syndic représentera deux ou trois syndicats, le Syndic concerné devra choisir un Délégué parmi les copropriétaires de chaque syndicat dont il est le Syndic (ou parmi les membres du CS...) pour le représenter à l'assemblée générale de l'Union. »
Les Délégués agiront en toute indépendance.
Ces représentants éliront le Président de l'Union.

- **Concernant les espaces communs**

Ces dernières semaines, nous avons constaté 2 vols (scooter et véhicule) ainsi que des intrusions.

Pour répondre à une demande de plus grande sécurisation des lieux, le Conseil Syndical a voté à sa grande majorité pour remplacer le système actuel de sortie (le code n'étant plus gage de sécurité) par la mise en place d'un système équivalent à celui de l'entrée (équipement préconisé par l'ensemble des entreprises consultées).

D'autre part et pour compléter le système, vous trouverez une résolution concernant la mise en place de caméras pour le portail entrée et sortie.

- **Concernant le Personnel**

Début mai, vous avez été informés par courrier de l'arrêt maladie de Monsieur MOLL.

Afin d'assurer l'ouverture de la piscine, comme prévu, pour la saison estivale le Conseil Syndical a donné son accord à la majorité pour le recrutement d'un remplaçant qui a pris ses fonctions début mai.

Concernant l'assermentation de Monsieur MOLL votée le 16 novembre dernier, nous attendons le devis de sa formation car celle effectuée antérieurement est caduque.

- **Concernant le Syndic Azur Provence**

En date du 1^{er} juin 2021, le rachat d'Azur Provence par le Groupe Foncia a été acté.

A cet effet, comme la loi nous y autorise, vous trouverez ci-joint leur proposition de contrat ainsi que celles de la concurrence.

Didier TARAVELLA
Président de l'Union

Patrick FOURNERON
Représentant Résidence

Céline RULLON
Représentante Parc

Véronique CAMPION
Représentante Villas

RESOLUTIONS

01 Election du président de séance

Condition de majorité de l'article 24

Il est procédé à l'élection du Président de séance.

Se porte candidat(e) :

M/Meest élu(e) Président(e) de séance.

02 Election de scrutateur

Condition de majorité de l'article 24

Il est procédé à l'élection du scrutateur.

Se porte candidat(e) :

M/ME..... est élu(e) scrutateur.

Il est procédé à l'élection du 2ème scrutateur.

Se porte candidat(e) :

M/ME..... est élu(e) scrutateur.

03 Election du secrétaire de séance

Condition de majorité de l'article 24

Il est procédé à l'élection du secrétaire de séance.

M..... se porte candidat.

M/MEest élu(e) secrétaire de séance.

04 Election du syndic le cabinet FONCIA/AZUR PROVENCE

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme syndic le cabinet FONCIA/AZUR PROVENCE

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois et 15 jours, qui commencera le 02/08/2021 pour se terminer le 17/09/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **16 600.00 € TTC.**

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

05 Election du syndic le Cabinet BILLON/SYCOLOGE

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme syndic le cabinet BILLON/SYCOLOGE

Le syndic est nommé pour une durée suivant l'exercice comptable qui commencera donc le 02/08/2021 pour se terminer le 30/09/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **16 380.00 € TTC.**

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

06 Election du syndic le Cabinet ALCYON

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme syndic le cabinet ALCYON

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois, qui commencera le 02/08/2021 pour se terminer le 02/08/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **18 900.00 € TTC.**

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

07 Désignation des membres du Conseil Syndical.

Condition de majorité de l'article 25.1

Pour mémoire, les membres actuels sont :

Mmes Priam, Fourgeaud, Bille

Mrs Camps, Gasse, Taravella, Fourneron, Coyret, Nepveu, Beroud, Aubin, Bisson

Se porte candidat(e) :

L'assemblée générale désigne pour une durée de mois comme membre du conseil syndical Me, Mr :

08 Election des membres du Conseil de L'Union, un titulaire et son suppléant

Condition de majorité de l'article 25.1

Pour mémoire, les membres actuels sont :

Villas : néant

Parc : néant

Résidence : Mme Bille, Mrs Aubin, Beroud, Zbinden

Se porte candidat(e) :

L'assemblée générale désigne pour une durée de mois comme membre du Conseil de l'Union Me, Mr :

Titulaire...

Suppléant...

09 Montant des marchés au-delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.

Condition de majorité de l'article 25.1

Actuellement, le montant est de 3 000 euros.

L'assemblée générale décide de fixer à 3 000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

10 Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU).

Condition de majorité de l'article 25.1

Actuellement, le montant est de 2 000 euros.

L'assemblée générale décide de fixer à 2 000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

11 Pour rappel et dans l'attente des comptes, le budget voté lors de l'AG du 16 novembre pour l'exercice 2021/2022 à la somme de 192 360 € reste en cours

Sans vote

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

12 Fixation de la quotité du fonds de travaux obligatoire (5 % minimum du montant du budget annuel).

Condition de majorité de l'article 25.1

L'Assemblée Générale :

- Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi de 1965 modifiée par la Loi ALUR

- Décide de constituer un fonds de travaux obligatoire pour faire face aux dépenses résultantes

:

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

- fixe le montant de la provision à 5% du budget annuel soit 9 562.50 Euros

Les sommes appelées seront déposées sur un livret auprès de l'établissement bancaire du syndicat des copropriétaires.

Aux termes de l'Article 14-2 de la Loi de 1965 modifiée par la Loi dite ALUR, il est prévu que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, composé de 10 lots principaux au plus, le syndicat des copropriétaires peut décider à l'unanimité de ne pas constituer un fonds de travaux.

14 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la réfection de l'interphone du bâtiment KETCH

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société A2vie pour un montant de 1 256.20 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 1 871.10€ TTC

14-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment KETCH.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

14-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

15 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la création de l'interphone du bâtiment GABARE

Condition de majorité de l'article 25.1

Devis de la société A2vie pour un montant de 2 871 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 271.50 € TTC

15-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment GABARE.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

15-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

16 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la création de l'interphone du bâtiment JONQUE

Condition de majorité de l'article 25.1

Devis de la société A2vie pour un montant de 2 695 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 271.50 € TTC

16-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment JONQUE.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

16-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

17 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la réfection de l'interphone du bâtiment GALIOTE

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société A2vie pour un montant de 891 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 447.50€TTC

17-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment GALIOTE.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

17-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

18 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la réfection de l'interphone du bâtiment BRIGANTIN

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société A2vie pour un montant de 815.10 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 181.30€ TTC

18-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment BRIGANTIN.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

18-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

19 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la réfection de l'interphone du bâtiment TRIREME

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société A2vie pour un montant de 891 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 266 € TTC

19-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment TRIREME.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

19-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

20 Décision à prendre concernant des travaux à engager pour la réfection de l'interphone du bâtiment NEF

Condition de majorité de l'article 24

Devis de la société A2vie pour un montant de 1 256.20 € TTC

Devis de la société Cofasud pour un montant de 2 266,€ TTC

20-1 Financement sur les travaux d'interphone

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

Vote par charges bâtiment NEF.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

20-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

AVIS A DONNER POUR L'UNION

21 Avis sur la désignation du Président de l'Union

Condition de majorité de l'article 25.1

Pour mémoire le Président actuel est Mr Taravella

Se porte candidat(e)

22 Avis à donner sur l'élection du gestionnaire de l'Union le cabinet FONCIA/AZUR PROVENCE

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme gestionnaire de l'Union le cabinet FONCIA/AZUR PROVENCE

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois et 15 jours, qui commencera le 13/08/2021 pour se terminer le 17/09/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **500.00 € TTC.**

23 Avis à donner sur l'élection du gestionnaire de l'Union le Cabinet BILLON/SYCOLOGE

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme gestionnaire de l'Union le cabinet BILLON/SYCOLOGE

Le syndic est nommé pour une durée suivant l'exercice comptable qui commencera donc le 02/08/2021 pour se terminer le 30/09/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **2 500.00 € TTC.**

24 Avis à donner sur l'élection du gestionnaire de l'Union le Cabinet ALCYON

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale après en avoir délibéré, désigne comme gestionnaire de l'Union le cabinet ALCYON

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois, qui commencera le 02/08/2021 pour se terminer le 02/08/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état à la somme de : **3 000.00 € TTC.**

25 Avis à donner sur le montant des marchés et contrats au-delà duquel l'autorisation du Conseil de l'Union est nécessaire

Condition de majorité de l'article 25.1

L'Assemblée donne son avis favorable de fixer à 2 000 euros TTC, le montant des marchés de travaux et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil de l'Union est obligatoire.

26 Avis à donner sur le montant des marchés et contrats nécessitant une mise en concurrence

Condition de majorité de l'article 25.1

L'Assemblée donne son avis favorable de fixer à 3 000 euros TTC, le montant des marchés de travaux et contrats, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

27 Pour rappel et dans l'attente des comptes annuels, le budget voté pour l'Union pour l'exercice allant du 01/04/2021 au 31/03/2022 lors de l'AG du 16 novembre 2020 reste en cours soit 145 250 Euros

Sans vote

28 Avis à donner à l'UNION pour la mise en place de caméras de vidéosurveillance au niveau des portails d'entrée et sortie.

Condition de majorité de l'article 25.1

Devis de la société A2vie pour un montant de 3 625.17 € TTC

Devis de la société Sistel pour un montant de 4 651.20 € TTC

28-1 Financement pour la mise en place de caméras de vidéosurveillance au niveau des portails d'entrée et sortie

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, pris connaissance des devis joints à la présente convocation, et de l'avis du conseil syndical, décide de valider les travaux.

- Le financement s'effectuera en appels de fonds appelés les

28-2 Délégation du pouvoir au conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25.1

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis

29 Rappel du règlement de copropriété pour la réalisation de travaux privatifs affectant les parties communes

- Conformément à la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété en vigueur, il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'il leur est interdit :

- D'effectuer des travaux sur partie privative affectant l'aspect extérieur de l'immeuble (pose de volets de couleur différente de ceux en place aujourd'hui, modification de menuiserie.....)
- D'effectuer des travaux affectant les parties communes dont la liste est mentionnée dans le règlement de copropriété.

Les copropriétaires qui envisageraient de faire réaliser des travaux relevant des deux catégories précitées, doivent préalablement obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. A cette fin, ils doivent transmettre au syndic par lettre recommandée avec avis de réception, un projet de résolution dûment rédigé, les descriptifs techniques des travaux projetés ainsi que les attestations d'assurance des entreprises qu'ils souhaitent mandater.

Dans le cas, où des copropriétaires sont ou seraient en infraction, ils s'exposeraient à des procédures judiciaires tendant à les contraindre à remettre les choses dans leur état initial, et ce à leurs frais exclusifs.

L'assemblée générale prend acte.

30 Points Divers

Condition de majorité de l'article sans vote

POUVOIR

Tantièmes :

Je soussigné :

Agissant en qualité de Copropriétaire, donne pouvoir à :

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

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

**RESIDENCE DES HAUTS ST GEORGES
ROUTE DU CAP CEPET
83430 SAINT MANDRIER**

qui se déroulera :

**Lundi 2 août 2021 à 09h00
ROUTE DU CAP CEPET (cours de tennis)
83430 SAINT MANDRIER**

SIGNATURE DU MANDANT
Précédée de « Bon pour Pouvoir »

SIGNATURE DU MANDATAIRE
Précédée de « Bon pour acceptation »

contrat de syndic

(Contrat type prévu à l'article 18-1A 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 et le décret 2020-834 du 2 juillet 2020)

**LES HAUTS DE SAINT GEORGES
ROUTE DU CAP CEPET
83430 SAINT MANDRIER**

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble : LES HAUTS DE SAINT GEORGES

sis à l'adresse suivante : ROUTE DU CAP CEPET 83430 SAINT MANDRIER

Numéro d'immatriculation :

Représenté pour le présent contrat par M/Mme

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile,

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du, la SAS BILLON SYCOLOGE, Société par actions simplifiées au capital de 48 752 euros, ayant son siège social à l'adresse suivante Immeuble Le Renoir, 52 Boulevard Docteur Cunéo , 83000 TOULON, représentée par Monsieur Anthony MAITRE, agissant en qualité de Président, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS TOULON B.305.348.518. titulaire de la carte professionnelle numéro 8305 2016 000 005 757 délivrée le 04/04/2016 par la CCI du Var, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle n°120137405 souscrit le 1er janvier 2014 auprès de la compagnie MMA, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2013 auprès de la Société GALIAN ASSURANCES, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS.

Il a été convenu ce qui suit:

PREAMBULE

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

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

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

Le syndic ne peut 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 d'un exercice comptable. (1).

Il prendra effet le et prendra fin le (2) soit 15 mois.

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

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

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

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

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

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

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées 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 contrats, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions visées à l'article 88 de l'amendement Loi MACRON du 6 août 2015.

Clause particulière :

L'assemblée générale de l'Union est constituée des syndicats des syndicats composant l'Union. Tant qu'un syndic représentera deux ou trois syndicats, le syndic concerné devra choisir un délégué parmi les copropriétaires de chaque syndicat dont il est le syndic (ou parmi les membres du CS....) pour le représenter à l'assemblée générale de l'Union. Les délégués agiront en toute indépendance.

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

6.1 - LA FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE

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

Le syndic met cette fiche à disposition 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) € 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 PIECES 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) € 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.

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. Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

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 mentionnés ci-dessus (accueil physique et/ou téléphonique effectif).

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 - 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 particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.

A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques impliquées 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 11 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée de 1 heure, avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport~~, et en présence ou non du président du conseil syndical préalablement averti. 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 ordinaire

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 (sauf jours fériés) par le syndic ou un ou plusieurs préposé(s).

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 tenu 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 4 réunions avec le conseil syndical d'une durée de « 1 » heure à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.

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

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

• Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (5)

• Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat

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

7.1.5 - Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 13 650 € hors taxes, soit 16 380 € toutes taxes comprises (sous réserve d'une TVA à 20%)

Cette rémunération est payable d'avance / à terme échu suivant la périodicité : trimestrielle
Elle est révisée chaque année au 1^{er} jour de l'exercice comptable du syndicat. Cette révision ne peut être inférieure à la variation entre l'indice du coût du travail (ICT- salaires et charges sans CICE Tertiaire- Activités immobilières) publié par l'INSEE à la date du présent contrat et l'indice publié à la date de calcul de la révision.

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 cout horaire mentionné au 7.2.1. L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donnent 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 taxe sera amputé de la somme de 0€ (que les parties conviennent de fixer dès à présent).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires, a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxe ne sera pas modifié.

Le montant de l'amputation prévue au titre de l'avant dernier alinéa est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2 - PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1 - Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles 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 :
 - 81,67 € heure HT soit 98,00 €/heure TTC de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00
 - 101,67 € heure HT soit 122,00 €/heure TTC de 18h00 à 19h00
 - 110,00 € heure HT soit 132,00 €/heure TTC après 19h00
- 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 donnent lieu au 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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (sauf jours fériés)	Forfait droit fixe de 310 € TTC Forfait par lot principal : 18€ TTC (le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus au temps passé)
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport en présence ou non du président du conseil syndical préalablement averti, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé

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

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
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)	Au temps passé
La publication de l'état descriptif de division ou du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.	Au temps passé

7.2.4 - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au cout horaire majoré de 30%.

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

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

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale 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)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	47€ TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	140€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

7.2.7 - Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé
La reprise de la comptabilité sur exercices(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s) (changement de syndic)	Au temps passé
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.	Au temps passé
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.	Au temps passé
La constitution et le suivi du dossier de subvention accordée au syndicat	Au temps passé
L'immatriculation initiale du syndicat	Moins de 49 lots 300,00 € TTC De 50 à 99 lots 400,00 € TTC De 100 à 149 lots 500,00 € TTC Plus de 150 lots 600,00 € TTC

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Sans Objet.

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE

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

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE EXPRIME EN HT ET TTC	
9.1 Frais de recouvrement (article 10-1 A de la loi du 10 juillet 1965)	. Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	18,33 € HT	22,00 € TTC
	. Relance après mise en demeure	55,83 € HT	67,00 € TTC
	. Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	54,63 € HT	65,56 € TTC
	. Frais de constitution d'hypothèque	154,17 € HT	185,00 € TTC
	. Frais de mainlevée d'hypothèque	110,83 € HT	133,00 € TTC
	. Dépôt d'une requête en injonction de payer	133,33 € HT	160,00 € TTC
	. Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	266,67 € HT	320,00 € TTC
	. Suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé	Au temps passé
9.2 Frais et honoraires liés aux mutations	. Etablissement 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 € TTC)	316,67 € HT	380,00 € TTC
	. opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	51,67 € HT	62,00 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	. Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	21,67 € HT	26,00 € TTC
	. Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	21,67 € HT	26,00 € TTC
	. Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation.	55,83 € HT	67,00 € TTC
	. Délivrance à un copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que ses copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	39,17 € HT	47,00 € TTC
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).		
	Forfait droit fixe :	258,33 € HT	310,00 € TTC
	Forfait par lot principal :	15,00 € HT	18,00 € TTC

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 au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

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 au siège social du syndic.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le

Le syndicat

Le syndic

- (1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)
- (2) Le contrat de syndic confié à un 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) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
- (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots
31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots
31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires
- (5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DETAILS
I.- Assemblée générale	<p>I-1° Préparation de l'assemblée générale</p> <p>I-2° Convocation à l'assemblée générale</p> <p>I-3° Tenue de l'assemblée générale</p> <p>I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale</p>	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour</p> <p>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.</p> <p>a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.</p> <p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait.</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p> <p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposants ou défaillants).</p> <p>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.</p>
II.- Conseil syndical	<p>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 ligné sécurisé)</p> <p>II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire</p>	
III.- Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	<p>III-7° Comptabilité du syndicat</p> <p>III-8° Comptes bancaires</p>	<p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n°2005-240 du 14 mars 2005.</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>

PARAPHES

	<p>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire</p> <p>III-10° Autres</p> <p>III-11° Remise au syndic successeur</p>	<p>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.</p> <p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire.</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel.</p> <p>c) Imputation des consommations individuelles de fluide ou d'énergie.</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé.</p> <p>e) Appels sur régularisations de charges.</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p> <p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires.</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple après mise en demeure.</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p> <p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
<p>IV.- Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété</p>	<p>IV-12° Immatriculation du syndicat</p> <p>IV-13° Documents obligatoires</p> <p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés</p>	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p> <p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété.</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat).</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n°2001-477 du 30 mai 2001.</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestations ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toutes pièces administratives (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut</p>

	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance</p>	<p>décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur.</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p> <p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat.</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste de travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales.</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
<p>V. - Assurances</p>	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
<p>VI. - Gestion du personnel</p>	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p>	

	<p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiements aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	
--	---	--

ANNEXE 2

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

PRESTATIONS	DETAILS
I.- Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II.- Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III.- Prestations de gestion administratives et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertises ; 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 approuvé(s) 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.

ANNEXE 3

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la Loi Informatique et Liberté du 6 janvier 1978 modifiée et le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le Règlement Européen »), le Mandataire fournit ci-après les informations requises au titre de l'article 13 du Règlement Européen.

Dans le cadre de l'exécution de notre mandat de syndic, nous sommes amenés à récolter des données à caractère personnel de chaque copropriétaire afin de pouvoir mener à bien nos missions contractuelles. Ces données concernent principalement : les nom, prénom, adresse, adresse e-mail, numéros de téléphone de chaque de copropriétaire, ainsi que toute information concernant la gestion de votre copropriété pouvant être nominative.

Nous recueillons ces données via votre précédent syndic, qui doit légalement nous les remettre, puis par les copropriétaires concernés ou les notaires des copropriétaires acquéreurs.

La récolte et le traitement de ces données sont indispensables à la bonne exécution de notre mandat de syndic, lequel a pour objet les missions confiées au syndic par la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en ce qu'elles nous permettent :

- de contacter et joindre les copropriétaires pour donner une information sur les parties communes ou l'immeuble (visite du syndic, intervention d'un prestataire, sinistre, etc...) ;
- d'échanger avec les membres du conseil syndical ;
- de convoquer les copropriétaires en assemblée générale et de leur adresser tout document ou notification requis légalement ;
- de vous connecter à notre outil en ligne d'information de nos actions et de communication avec votre agence (Tracimmo.net), obligatoire depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Par suite, ce traitement de données à caractère personnel réalisé à l'occasion de l'exécution du présent contrat de syndic est fait conformément à l'article 6 du Règlement Européen.

Les destinataires ou catégories de destinataires des données à caractère personnel collectées au titre du présent contrat sont les collaborateurs de nos agences, en ce compris notre service informatique pour l'inscription à notre service gratuit Tracimmo.net.

Les données personnelles visées ci-dessus sont conservées pendant toute la durée de notre mandat de syndic ; à l'expiration de cette relation contractuelle, ces données sont conservées pour une durée supplémentaire de dix années pour nos archives et obligations légales et administratives.

A tout moment, vous disposez du droit de demander au responsable de traitement visé ci-après l'accès à vos données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci ou une limitation de leur traitement, ou le droit de vous opposer au traitement, ou encore le droit à la portabilité de vos données. Ces droits sont exercés dans les cadres et limites du Règlement Européen.

Nous précisons que notre agence peut ultérieurement être amenée à utiliser vos données pour vous présenter nos services complémentaires et connexes à notre mission, et ce par courrier, email ou téléphone. Vous disposez dans ce cadre des droits énoncés au paragraphe précédent, et tout particulièrement d'un droit d'opposition.

Le Règlement Européen vous permet d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente en la matière, qui est en France la CNIL à PARIS.

Pour toute question ou démarche relatives à vos données personnelles, rendez-vous sur notre site www.billon-immobilier.com, rubrique « Confidentialité » pour contacter notre responsable de traitement et notre délégué à la protection des données.



billon
— SYCOLOGE —

contrat de Mandataire

(Contrat type prévu à l'article 18-1A 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 et le décret 2020-834 du 2 juillet 2020)

**UNION DES SYNDICATS DES HAUTS DE SAINT
GEORGES
CHEMIN DE CAVALAS
83430 SAINT MANDRIER**

www.billon-immobilier.com
Accéder à tous vos documents de référence en toute confidentialité et sécurité.
Un engagement au service de votre tranquillité pour plus de liberté et de sérénité.



Gérons ensemble !

Le 29/06/2021

PARAPHES

1 / 5

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

L'union des syndicats des copropriétaires dénommée « Hauts de Saint Georges » sise chemin de CAVALAS 83430 SAINT MANDRIER (83430)

Représentée par
Spécialement mandaté à cet effet par l'Assemblée Générale du

Ci-après dénommé « UNION »

2. D'autre part :

Et la SAS BILLON SYCOLOGE, Société par actions simplifiées au capital de 48 752 euros, ayant son siège social à l'adresse suivante Immeuble Le Renoir, 52 Boulevard Docteur Cunéo , 83000 TOULON, représentée par Monsieur Anthony MAITRE, agissant en qualité de Président, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS TOULON B.305.348.518. titulaire de la carte professionnelle numéro 8305 2016 000 005 757 délivrée le 04/04/2016 par la CCI du Var, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle n°120137405 souscrit le 1er janvier 2014 auprès de la compagnie MMA, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2013 auprès de la Société GALIAN ASSURANCES, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS.

Ci-après dénommé « Le Président »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

OBJET :

L'UNION confère à la SAS BILLON SYCOLOGE qui l'accepte, les fonctions de Mandataire de l'Union, dans le respect des statuts de l'Union et de ses modificatifs.

DURÉE DU CONTRAT

Le mandat confié à la SAS BILLON SYCOLOGE, par décision de l'Assemblée Générale du est conclu pour une durée d'un exercice comptable et entrera en vigueur le, pour se terminer le Soit 15 mois.

Le contrat ne pourra être résilié, pendant cette période, par l'UNION que pour motif grave ou légitime.

Le Mandataire, de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf dispositions contraires fixées par les statuts de l'UNION, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec accusé réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision.

Clause particulière :

L'assemblée générale de l'Union est constituée des syndicats des syndicats composant l'Union. Tant qu'un syndic représentera deux ou trois syndicats, le syndic concerné devra choisir un délégué parmi les copropriétaires de chaque syndicat dont il est le syndic (ou parmi les membres du CS....) pour le représenter à l'assemblée générale de l'Union. Les délégués agiront en toute indépendance.

MISSIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU MANDATAIRE DE L'UNION

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit.
Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Pour les prestations de gestion courante, la rémunération du Président est déterminée de manière forfaitaire et s'élève à la somme de 2 083,33 € HORS TAXES, soit 2 500 € TOUTES TAXES COMPRISES (sous réserve d'une TVA à 20%).
Les frais de reprographes sont inclus.

Cette rémunération est payable d'avance.

Elle est révisée chaque année au 1^{er} jour de l'exercice comptable du syndicat. Cette révision ne peut être inférieure à la variation entre l'indice du coût du travail (ICT- salaires et charges sans CICE Tertiaire - Activités immobilières) publié par l'INSEE à la date du présent contrat et l'indice publié à la date de calcul de la révision.

Toutefois, les prestations particulières et les remboursements de frais avancés, notamment d'affranchissement, ne sont pas compris dans le forfait ci-dessus.

1.1. Assemblée générale annuelle :

-Rédaction et envoi de la convocation à l'assemblée générale ordinaire hors frais d'affranchissement.

PARAPHES

Le 29/06/2021

2 / 5

- Réunion du Conseil précédant l'assemblée générale ordinaire en vue d'établir l'ordre du jour ; les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mise à disposition de différentes pièces et comptables et justificatives -Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés dans le cadre
- Etablissement du budget prévisionnel
- L'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (sauf jours fériés)
- Etablissement de la feuille de présence à l'Assemblée Générale,
- Rédaction du procès-verbal de l'assemblée et tenue du registre des procès-verbaux
- Notification du procès-verbal dans les conditions fixées par les statuts.
- Exécution des décisions de gestion courante.

1.2. Gestion financière et comptable :

- Tenue de la comptabilité de l'Union Syndicale
- Tenue des comptes individuels des membres de l'union
- Appel de provisions pour les charges courantes et relances comptables
- Païement des factures courantes et répartition des dépenses entre les membres de l'union
- Présentation des comptes de gestion, état des dettes et des créances, situation de la trésorerie,
- Etablissement et mise à jour de la liste des membres de l'union

1.3. Assurances :

- Souscription des polices et suivi des contrats.
- Déclaration et gestion des sinistres affectant les parties communes.

1.4. Gestion des parties communes :

Il est convenu la réalisation, au minimum, de onze visites par an et vérifications périodiques chaque fois que nécessaire, d'une durée d'une heure, avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport~~, et en présence ou non du conseil préalablement averti.

1.5. Gestion des équipements :

Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipement communs et contrôle de leur exécution.

1.6. Concierges et employés d'immeubles :

Gestion des employés d'immeubles.

1.7. Divers : conservation des archives.

PRESTATIONS PARTICULIÈRES

1.1 - Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au Président au titre des prestations particulières est calculée :

- Soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

81,67 € heure HT	soit 98,00 €/heure TTC	de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00
101,67 € heure HT	soit 122,00 €/heure TTC	de 18h00 à 19h00
110,00 € heure HT	soit 132,00 €/heure TTC	après 19h00

- Soit en application du tarif 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 donnent lieu au remboursement au Président des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

1.2. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (sauf jours fériés)	Forfait droit fixe de 310 € TTC Forfait par lot principal : 18€ TTC (le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus au temps passé)
La réalisation d'une visite supplémentaire de l'union avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport en présence ou non du président du conseil syndical préalablement averti, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait.	Au temps passé

1.3. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé

1.4. - Prestations relatives aux litiges et contentieux

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	47€ TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	140€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

1.5. - Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé
La reprise de la comptabilité sur exercices(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s) (changement de syndic)	Au temps passé
La représentation de l'union 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.	Au temps passé
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom de l'union.	Au temps passé
La constitution et le suivi du dossier de subvention accordée à l'union	Au temps passé

1.6. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AU SEUL MEMBRE

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

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE EXPRIME EN HT ET TTC	
9.1 Frais de recouvrement (article 10-1 A de la loi du 10 juillet 1965)	. Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	18,33 € HT	22,00 € TTC
	. Relance après mise en demeure	55,83 € HT	67,00 € TTC
	. Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	54,63 € HT	65,56 € TTC
	. Frais de constitution d'hypothèque	154,17 € HT	185,00 € TTC
	. Frais de mainlevée d'hypothèque	110,83 € HT	133,00 € TTC
	. Dépôt d'une requête en injonction de payer	133,33 € HT	160,00 € TTC
	. Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	266,67 € HT	320,00 € TTC
9.2 Frais et honoraires liés aux mutations	. Suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé	Au temps passé
	. Etablissement 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 € TTC)	316,67 € HT	380,00 € TTC
	. opposition sur mutation (article 20 I de		

PARAPHES

	la loi du 10 juillet 1965)	51,67 € HT	62,00 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	. Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	21,67 € HT	26,00 € TTC
	. Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	21,67 € HT	26,00 € TTC
	. Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation.	55,83 € HT	67,00 € TTC
	. Délivrance à un copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que ses copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	39,17 € HT	47,00 € TTC

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 au siège social du Mandataire.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 22 février 2021

Pour l'union

Pour le Mandataire



Automatismes, Alarmes

Vidéo, Interphone

Electricité, Antenne

O/M

DEVIS N° 21/06/046

Le: 04.06.2021

à: LES HAUTS DE ST GEORGES
RUE DU CAP CEPET
CHEMIN DE CAVALAS
83430 ST MANDRIER

MME RULLON 06 63 06 27 68
AZUR PROVENCE

Quant	Désignation	TVA	Prix unitaire	TOTAL
	MISE EN PLACE DE 2 CAMERAS			
	POUR FILMER PORTAIL D'ENTREE ET DE SORTIE			
	1 - loge du gardien			
	2 - portail			
	Fourniture et pose de :			
2	caméras		203,00 €	406,00 €
2	boîtes de connexions		13,28 €	26,56 €
1	fixation de colonne		14,78 €	14,78 €
2	injecteurs POE		33,58 €	67,16 €
1	NVR 8 CAN		130,00 €	190,98 €
1	disque dur		109,00 €	149,10 €
1	routeur wifi		43,20 €	43,20 €
2	points d'accès wifi		90,00 €	180,00 €
1	boitier de dérivation 220 X 170		42,25 €	42,25 €
1	câble FTP CAT 5e blindé		97,20 €	97,20 €
1	fixation cheminée		32,40 €	32,40 €
1	feuillard		13,08 €	13,08 €
1	mâts 1,5 m		23,98 €	23,98 €
1	mât à visser		54,00 €	54,00 €
1	cadenas		29,14 €	29,14 €
1	support cadenas		17,78 €	17,78 €
32	Main d'œuvre à 2 techniciens		52,00 €	1 664,00 €
1	Déplacement		36,00 €	36,00 €
	Pose			
	Câblage			
	Réglages, essais			
	Mise en service			
	AU NIVEAU DU PORTAIL SORTIE, SI IMPOSSIBLE			
	DE PASSE LE CABLE DANS LA GAINÉ CONFECTION			
	D'UNE PETITE TRANCHEE			
4	Main d'œuvre		52,00 €	208,00 €
	<i>Le Client :</i>			
	<i>"Bon pour Travaux"</i>			
	<i>Modalités : 30% à la commande - solde à la fin des travaux</i>			
			sous total	3 295,61 €
		TVA 10,00		329,56 €
			TOTAL TTC	3 625,17 €

**SISTEL**Vidéosurveillance
&
Télesurveillance

La Marque PRO!

*Vaut acceptation des conditions générales SISTEL SAS en vigueur.

PROPOSITION ACHAT

du 31/05/2021

**Technologie :
IP 2 CAM ACHAT**

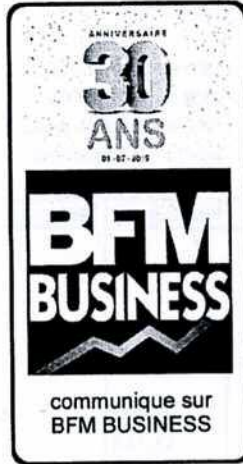
Marseille, le 31/05/2021

Dossier suivi par :
David RASSED
Port. 06.86.28.07.28

Offre* SISTEL n°DE0802436

Notre visite du :
XXX

Validité de l'offre : 1 mois



> Offre réservée à :

AZUR PROVENCE

83 avenue Saidi Carnot

8130 LA GARDE

Tél : Fax

N° SIRET : 31792801800017

Adresse d'installation :

RESIDENCE UNION HAUTS ST GEORGES

Madame RULLON Céline

route de 4 Cepets

83430 Saint-Mandrier-sur-Mer

Tél : 06 63 06 27 68 Fax :

missa78300@gmail.com

Option : maintenance annuelle Full service en sus
à compter de la 1ère année : 469€ HT

www.sistel.fr

Appel gratuit

Matériels et prestations proposés DE0802436

Page n°1

Références	Désignation du matériel	Qté
>> Suite à demande de Madame RULLON le 31.05.2021 :		
- Sous réserve de prévisite technique		
VSERNVR4MP-4K	NVR IP jusqu'à 4 caméras - 1 HDD - Ultra HD - 4 ports PoE intégré	2
VINFHD4TO	Disque dur 3.5" 4 To 7200 RPM 64 Mo Serial ATA 6 Gb/s (bulk)	2
VECR22	Écran Spécial vidéosurveillance - Certifiés 24x7 - 22" 1920x1080 - HD	2
VCAM5MPIR2812	Caméra IP 5 Megapixels-Obj/2.8-12mm varif-Vision de nuit - IP66 - PoE	2
VDIVONDULEUR	APC Back-UPS ES 550VA (BE550G-FR) - Onduleur off-line monophasé 230V	2
VCABRJ45F/UTP	Câble RJ45 - 4 paires Catégorie 6 F/UTP blindé - Câbles au Mètre	100
PSMOVID	Main d'oeuvre vidéo (estimation jour/homme)	2
VCOND/ACH	Conditions achat vidéosurveillance/vidéoprotection - Installation réalisée par SISTEL incluse dans le présent devis et sous réserve du passage des câbles à confirmer par un préposé technique SISTEL.	1
- Acomple à verser à la commande : 30% du montant €TTC du présent devis. Le solde à l'issue de l'installation.		
- Garantie matériel/retour atelier : 2 ans		
Tarifs en vigueur SISTEL si l'option maintenance n'a pas été choisie :		
> Maintenance - Tarifs en vigueur :		
- déplacement zone A <50kms : 65 €H.T		
- déplacement zone B >50kms : 105 €H.T		
- main d'oeuvre : 80 €H.T/heure		
- Télémaintenance à distance : 55 €H.T / Hot Line 0 800 504 660		
Si l'option maintenance a été choisie : Full Service sur site + Hot Line		
- pièces, extension de garantie, main d'oeuvre et déplacement sur anomalie constatée par le client		
Procédure de maintenance :		
1ère étape : Hot Line 0 800 504 660		
2ème étape : prise de main à distance (sous réserve d'une connexion ADSL valide raccordée au serveur SISTEL)		
3ème étape : intervention sur site		
- Formation sur site pour 2 utilisateurs incluse		
VDIVREGVID	>>Réglementation Vidéoprotection - Déclarations	1

Le Client reconnaît, après avoir reçu une information complète qu'il choisi librement les biens objet du présent document, sous sa seule responsabilité, en raison de sa connaissance des lieux, de leur destination et de leur usage réel, ainsi que des besoins qu'il a définis et du budget qu'il veut consacrer à une telle installation.

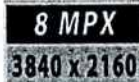
Les biens listés au présent document incluent, outre le matériel, le câblage et ses accessoires nécessaires à la réalisation de l'installation.

Le Client s'engage à se conformer aux lois et règlements actuels et futurs régissant la détention, la garde et l'utilisation du matériel ainsi que l'exercice de sa profession. Il se reconnaît comme seul responsable de toute infraction aux règles mentionnées ci-dessus, de même qu'il est responsable des infractions commises par ses préposés à ce titre.

Le client est notamment informé qu'un équipement de Vidéosurveillance nécessite diverses obligations qui sont imposées par la réglementation et notamment celles de réaliser une déclaration auprès de la CNIL (loi 78-17 du 6.1.78) www.cnil.fr. Il incombe au client de se renseigner afin de savoir si son équipement est assujéti à une autorisation Préfectorale et de s'y conformer (Cerfa N°10426*01). Dans ce cas, le client est tenu de délivrer certaines informations au public (loi 95.73 du 21.1.95, Décret n°96926 du 17.10.96, circulaire du 22.10.96). La réalisation de ces déclarations lui incombe. AGRÉMENT PRÉFECTORAL SISTEL : N° 2005/157444

NOUVELLE RÉGLEMENTATION EN LIEUX PRIVÉS DEPUIS LE 25.05.2018

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) est entré en application depuis le 25.05.2018. La plupart des formalités auprès de la CNIL disparaissent, notamment la déclaration à la CNIL remplacée par la tenue d'un registre interne des activités de traitement des données. Le lien suivant vous permettra de consulter cette nouvelle réglementation afin de vous mettre en conformité avec le RGPD.



Agence PROVENCE-ALPES - CÔTE D'AZUR

565, avenue du Prado
13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 16 06 91 - Fax 04 91 22 65 27

www.sistel.fr - contact@sistel.fr

Agences
91, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
Tél. 01 44 71 36 37
Fax 01 42 65 15 60

ILE DE FRANCE/NORMANDIE

Parc d'Activités Léon Blum
200, rue Léon Blum
69100 VILLEURBANNE
Tél. 04 37 24 24 90
Fax 04 37 24 09 99

RHONE-ALPES

565, avenue du Prado
13008 MARSEILLE
Tél. 04 91 16 06 91
Fax 04 91 22 65 27

PROVENCE/CÔTE D'AZUR



SISTEL

Vidéosurveillance
&
Télésurveillance

La Marque PRO !

Le ____/____/____

Nom: _____

Prénom _____

Qualité _____

AZUR PROVENCE

83 avenue Sadi Carnot

8130 LA GARDE

Achat comptant

3876€ H.T+ TVA

Fait en 2 exemplaires à LA GARDE

Merci de nous retourner toutes les pages du présent devis.

BON POUR ACCORD
Cachet commercial + signature

OPTION MAINTENANCE ANNUELLE FULL SERVICE

- Je choisis l'option maintenance Full Service sur site à compter de la 1ère année à 469€ HT
- Je ne choisis pas l'option maintenance Full Service sur site à compter de la 1ère année à 469€ HT

Maintenance annuelle Full Services + Assistance Hot Line par n° Vert

> Intervention au coup par coup en cas d'anomalie constatée :

Sur appel et télécopie ou mail du client.

- Définition de la maintenance Full Services : pièces (technologie identique), M.O et déplacements.

Assistance Hot Line par Numéro Vert : 0 800 504 660 aux jours ouvrables

du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

> Mise en garde : consulter les exclusions de maintenance

> En cas de besoin, les frais d'élévation du personnel restent à la charge du client.

> Contrat annuel renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation notifiée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance annuelle par lettre recommandée A.R.

> Facturation annuelle à échoir par prélèvement SEPA.

Siège social : Parc d'Activités Léon Blum - 200, rue Léon Blum 69100 Villeurbanne - Tél. : 04.37.24.24.90 - Fax : 04.37.24.09.99
SAS au capital de 200 000 € - RCS Lyon B 351 469 978 - Siret 351 469 978 00040 - Code NAF: 4652Z - N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 61351469978
Web : www.sistel.fr - E-mail : contact@sistel.fr

L'autorisation administrative n°2005/1574 du 8 mars 2005 accordée à la société SISTEL ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics (Article 8 de la loi n°83-629 du 12 juillet 1983).