

Immobilière de la Paix

Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987

28 rue Fortia 13001 Marseille

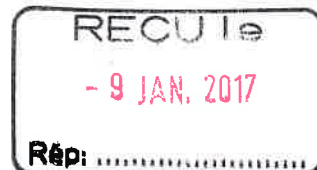
Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilierdelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille

Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence

Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

CAB GEORGES COUDRE
P/CPTÉ M. PETIT JEAN LUC
84 RUE DE LODI
13006 MARSEILLE



Marseille le, 6 Janvier 2017

LR/AR : Convocation A G Copropriété : 15 RUE FORTIA 13001 MARSEILLE

Cher copropriétaire,

Je vous prie de trouver ci-jointe la convocation, ainsi que le projet de compte du syndicat, pour votre assemblée générale annuelle, qui se tiendra en nos bureaux le : 01.02.2017 à 18h00.

Si votre solde de compte de débiteur veuillez le solder lors de l'assemblée et s'il est créateur, vous déduirez celui-ci de votre prochain règlement d'appel de fonds.

Afin de pouvoir délibérer votre présence est souhaitable mais en cas d'impossibilité veuillez remplir le pouvoir ci-joint et nous l'adresser.

Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir recevoir,
Cher copropriétaire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Votre Syndic

Hervé UETWILLER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' and 'U'.

Immobilière de la Paix

Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés

Des professionnels à votre service depuis 1987

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilierdelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille

Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence

Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

MARSEILLE le 30/12/2016

CAB GEORGES COUDRE

P/CPTÉ M. PETIT JEAN LUC

84 RUE DE LODI

13006 MARSEILLE

REDDITION DES COMPTES

Copropriété : 15 RUE FORTIA

Copropriétaire : PETIT JEAN LUC

Exercice Du 01/10/2015 Au 30/09/2016

Référence: 0068 45000012 Page : 1

Date	Libellé	Charges	récupérables	Débit	Crédit
26/04/2016	PROV. OCT NOV DEC 2015			455,00	
26/04/2016	Virement (AN)				455,00
26/04/2016	PROV. JAN FEV MARS 2016			433,00	
26/04/2016	Virement (AN)				433,00
26/04/2016	SOLDE DE CHARGES 01/10/14-30/09/15				135,49
26/04/2016	PROVISION DU 01/04/2016 AU 30/06/2016			436,62	
09/06/2016	Virement (VI INT)				436,62
01/07/2016	PROVISION DU 01/07/2016 AU 30/09/2016			438,07	
01/07/2016	Réajustement budget prévisionnel			1,45	
26/09/2016	PAIX/COURRIER RAPPEL EXCEPTIONNEL			0,67	
30/09/2016	Provisions sur opérations courantes				1 764,14
	LOT 0002 Appt RDC				
	DEPENSES COMMUNES 13577.08 x 83/1000	1126,90	354,68		
	DEPENSES EAU 136 M3 x 3.4000	462,40	462,40		
	--> Ancien Index 1: 1260 Nouvel: 1396 Qté: 136 M3				
	RELEVÉ DE COMPTEURS 779.98 x 1/20	39,00	39,00		
30/09/2016	*** TOTAL DEPENSES LOT 0002 ***	1628,30	856,08	1 628,30	
	TOTAUX FIN EXERCICE	1628,30	856,08	3 393,11	3 224,25
	SOLDE DEBITEUR AU 30/09/2016			168,86	

Réf: 705

Reddition des comptes

Papillon à joindre à toutes correspondances

0068 / 15 RUE FORTIA

45000012 / PETIT JEAN LUC

ETAT DES DEPENSES

Copropriété: **0068** **15 RUE FORTIA****EXERCICE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016**

NATURE DES CHARGES	MONTANT A REPARTIR	CHARGES LOCATIVES
001 DEPENSES COMMUNES		
601000 EAU		
- EAU FROIDE	57,27	57,27
TOTAL EAU.....	57,27	57,27
602000 ELECTRICITE		
- EDF	194,38	194,38
TOTAL ELECTRICITE.....	194,38	194,38
604000 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQU.		
- ACHAT CLES	10,00	10,00
TOTAL ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQU.....	10,00	10,00
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE		
- ENTRETIEN EXTINCTEURS	165,71	165,71
TOTAL CONTRATS DE MAINTENANCE.....	165,71	165,71
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS		
- ENTRETIEN PLOMBERIE NON RECUPERABLE	1 007,60	
- ENTRETIEN INTERPHONES RECUPERABLE	70,40	70,40
TOTAL ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS.....	1 078,00	70,40
616000 PRIMES D'ASSURANCES		
- ASSURANCE	2 423,09	
TOTAL PRIMES D'ASSURANCES.....	2 423,09	
621100 REMUNERATION DU SYNDIC		
- HONORAIRES DU SYNDIC	3 169,84	
TOTAL REMUNERATION DU SYNDIC.....	3 169,84	
621300 FRAIS POSTAUX		
- AFFRANCHISSEMENT	253,78	
TOTAL FRAIS POSTAUX.....	253,78	
622300 AUTRES HONORAIRES		
- HONORAIRES DIVERS	280,00	
TOTAL AUTRES HONORAIRES.....	280,00	
623000 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS		
- HONORAIRES HUISSIERS	93,53	
- HONORAIRES COMPTABLE	283,20	
TOTAL REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS.....	376,73	
627000 FRAIS BANCAIRES		
- frais bancaires	37,33	
TOTAL FRAIS BANCAIRES.....	37,33	
633000 TAXE FONCIERE		
- TAXES FONCIERES	589,00	
TOTAL TAXE FONCIERE.....	589,00	
634000 AUTRES IMPOTS ET TAXES		
- TAXE D'HABITATION	648,00	648,00
TOTAL AUTRES IMPOTS ET TAXES.....	648,00	648,00
641000 SALAIRES		
- SALAIRES GARDIEN CONCIERGE	2 484,09	1 863,05

ETAT DES DEPENSES

Copropriété: 0068 15 RUE FORTIA

EXERCICE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016

NATURE DES CHARGES	MONTANT A REPARTIR	CHARGES LOCATIVES
TOTAL SALAIRES.	2 484,09	1 863,05
642000 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX		
- URSSAF CONCIERGE	1 252,67	939,51
- FORMATION PROFESSIONNELLE GARDIEN	31,34	23,51
- RETRAITE CONCIERGE	166,15	124,61
- MUTUELLE PREVOYANCE	123,90	
TOTAL CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX.	1 574,06	1 087,63
644000 AUTRES (MEDECINE TRAVAIL, MUTUELLES,...)		
- MEDECINE DU TRAVAIL CONCIERGE	235,80	176,85
TOTAL AUTRES (MEDECINE TRAVAIL, MUTUELLES,...).	235,80	176,85
*** TOTAL DEPENSES COMMUNES ***	13 577,08	4273,29
002 DEPENSES EAU		
601000 EAU		
- EAU FROIDE	2 879,80	2 879,80
TOTAL EAU.	2 879,80	2 879,80
*** TOTAL DEPENSES EAU ***	2 879,80	2879,80
004 RELEVÉ DE COMPTEURS		
613000 LOCATIONS MOBILIERES		
- LOCATION COMPTEUR D EAU	779,98	779,98
TOTAL LOCATIONS MOBILIERES.	779,98	779,98
*** TOTAL RELEVÉ DE COMPTEURS ***	779,98	779,98
005 DEPENSES ASCENSEUR		
602000 ELECTRICITE		
- ELECTRICITE ASCENSEUR	215,79	215,79
TOTAL ELECTRICITE.	215,79	215,79
613000 LOCATIONS MOBILIERES		
- TELEPHONE	263,26	263,26
TOTAL LOCATIONS MOBILIERES.	263,26	263,26
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE		
- ENTRETIEN COMPLET ASCENSEUR	1 375,88	1 004,40
TOTAL CONTRATS DE MAINTENANCE.	1 375,88	1 004,40
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS		
- MENUES REPARATIONS ASCENSEURS	304,70	304,70
- MENUES REPARATIONS ASCENSEURS NON RECUP	721,71	
TOTAL ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS.	1 026,41	304,70
*** TOTAL DEPENSES ASCENSEUR ***	2 881,34	1788,15
TOTAL CHARGES COURANTES	20 118,20	9721,22

ETAT DES DEPENSES

Copropriété: 0068 15 RUE FORTIA

EXERCICE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016

NATURE DES CHARGES	MONTANT A REPARTIR	CHARGES LOCATIVES
TOTAL GENERAL	20 118,20	9721,22

BUDGET PREVISIONNEL

Copropriété: 0068 15 RUE FORTIA

EXERCICE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017

NATURE DES CHARGES	Budget N-1	Dépenses	Budget
001 DEPENSES COMMUNES			
601000 EAU			
EAU FROIDE		57,27	3 000,00
TOTAL EAU.		57,27	3 000,00
602000 ELECTRICITE			
EDF		194,38	200,00
TOTAL ELECTRICITE.		194,38	200,00
604000 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQU.			
ACHAT CLES		10,00	
TOTAL ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQU.		10,00	
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE			
ENTRETIEN EXTINCTEURS		165,71	200,00
TOTAL CONTRATS DE MAINTENANCE.		165,71	200,00
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS			
ENTRETIENS DIVERS	14 111,00		1 000,00
ENTRETIEN PLOMBERIE NON RECUPERABLE		1 007,60	
ENTRETIEN INTERPHONES RECUPERABLE		70,40	
TOTAL ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS.	14 111,00	1 078,00	1 000,00
616000 PRIMES D'ASSURANCES			
ASSURANCE		2 423,09	2 500,00
TOTAL PRIMES D'ASSURANCES.		2 423,09	2 500,00
621100 REMUNERATION DU SYNDIC			
HONORAIRES DU SYNDIC		3 169,84	3 510,00
TOTAL REMUNERATION DU SYNDIC.		3 169,84	3 510,00
621300 FRAIS POSTAUX			
AFFRANCHISSEMENT		253,78	300,00
TOTAL FRAIS POSTAUX.		253,78	300,00
622300 AUTRES HONORAIRES			
HONORAIRES DIVERS		280,00	
TOTAL AUTRES HONORAIRES.		280,00	
623000 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS			
HONORAIRES HUISSIERS		93,53	
HONORAIRES COMPTABLE		283,20	600,00
TOTAL REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS.		376,73	600,00
627000 FRAIS BANCAIRES			
frais bancaires		37,33	40,00
TOTAL FRAIS BANCAIRES.		37,33	40,00
633000 TAXE FONCIERE			
TAXES FONCIERES		589,00	600,00
TOTAL TAXE FONCIERE.		589,00	600,00
634000 AUTRES IMPOTS ET TAXES			
TAXE D'HABITATION		648,00	650,00
TOTAL AUTRES IMPOTS ET TAXES.		648,00	650,00
641000 SALAIRES			

BUDGET PREVISIONNEL

Copropriété: 0068 15 RUE FORTIA

EXERCICE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017

NATURE DES CHARGES	Budget N-1	Dépenses	Budget
SALAIRES GARDIEN CONCIERGE			
TOTAL SALAIRES.		2 484,09	2 500,00
642000 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX		2 484,09	2 500,00
URSSAF PERSONNEL			1 000,00
URSSAF CONCIERGE		1 252,67	350,00
FORMATION PROFESSIONNELLE GARDIEN		31,34	30,00
RETRAITE CONCIERGE		166,15	170,00
MUTUELLE PREVOYANCE		123,90	130,00
TOTAL CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX.		1 574,06	1 680,00
644000 AUTRES (MEDECINE TRAVAIL, MUTUELLES,...)			
MEDECINE DU TRAVAIL CONCIERGE		235,80	240,00
TOTAL AUTRES (MEDECINE TRAVAIL, MUTUELLES,...).		235,80	240,00
*** TOTAL DEPENSES COMMUNES ***	14 111,00	13 577,08	17 020,00
002 DEPENSES EAU			
601000 EAU			
EAU FROIDE			
TOTAL EAU.	3 265,00	2 879,80	
	3 265,00	2 879,80	
*** TOTAL DEPENSES EAU ***	3 265,00	2 879,80	
004 RELEVÉ DE COMPTEURS			
613000 LOCATIONS MOBILIERES			
LOCATION COMPTEUR D EAU	633,00	779,98	780,00
TOTAL LOCATIONS MOBILIERES.	633,00	779,98	780,00
*** TOTAL RELEVÉ DE COMPTEURS ***	633,00	779,98	780,00
005 DEPENSES ASCENSEUR			
602000 ELECTRICITE			
ELECTRICITE ASCENSEUR		215,79	220,00
TOTAL ELECTRICITE.		215,79	220,00
613000 LOCATIONS MOBILIERES			
TELEPHONE		263,26	270,00
TOTAL LOCATIONS MOBILIERES.		263,26	270,00
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE			
ENTRETIEN NORMALISE ASCENSEUR	1 991,00		
ENTRETIEN COMPLET ASCENSEUR		1 375,88	1 400,00
TOTAL CONTRATS DE MAINTENANCE.	1 991,00	1 375,88	1 400,00
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS			
MENUES REPARATIONS ASCENSEURS		304,70	
ENTRETIENS DIVERS			1 000,00
MENUES REPARATIONS ASCENSEURS NON RECUP		721,71	
TOTAL ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS.		1 026,41	1 000,00
*** TOTAL DEPENSES ASCENSEUR ***	1 991,00	2 881,34	2 890,00

BUDGET PREVISIONNELCopropriété: **0068 15 RUE FORTIA****EXERCICE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017**

NATURE DES CHARGES	Budget N-1	Dépenses	Budget
TOTAL GENERAL	20 000,00	20 118,20	20 690,00

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 30/09/2016

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie					
50 Fonds placés					
51 Banque ou fonds disponibles en banque (1)		862,72	Provisions et avances		
53 Caisse			102 Provisions pour travaux		
			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation		
Trésorerie disponible Total I		862,72	12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			Total I		
II - CREANCES					
			DETTES		
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2)		1 802,75	45 Copropriétaires - excédents versés (2)		1 092,77
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)			Compte de tiers		
Compte de tiers			40 Fournisseurs		3 032,99
42 à 44 Autres créances		0,86	42 à 44 Autres dettes		168,79
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		807,88
47 Compte d'attente		0,04	47 Compte d'attente		567,00
48 Comptes de régularisation		3 003,11	48 Comptes de régularisation		0,05
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total II		4 806,76	Total II		5 669,48
Total Général (I) + (II)		5 669,48	Total Général (I) + (II)		5 669,48

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Le 30/12/2016

IMMOBILIERE DE LA PAIX

28 Rue Fortia - 13001 MARSEILLE

0068 / 15 RUE FORTIA

15 Rue FORTIA
13001 MARSEILLE

ANNEXE N° 1

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 30/09/2016

LISTE INDIVIDUALISEE

Compte	Libellé du compte	Solde débiteur	Solde créditeur
45000001	ALONSO BERNARD		
45000002	BERARD		90,72
45000003	CHERBOURG	65,68	
45000004	DENERY JEAN	57,73	
45000005	EZRATI MICHEL	78,00	
45000006	FLEURENTDIDIER CHRISTIAN	666,82	
45000007	GONNORD SERGE	74,30	
45000008	LIEBERMANN CLARA	122,08	
45000009	MICHEL JULIANE	241,18	
45000010	MINEA	165,53	
45000011	MONTIGNY LEGER BEATRICE	38,10	
45000012	PETIT JEAN LUC		1 002,05
45000013	CRISMA	168,86	
		124,47	
Total Copropriétaires		1 802,75	1 092,77
		709,98	

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES												PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES											
	Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel				Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel										
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N								
60 Achats de matières et fournitures																							
601 Eau		3 265,00	2 937,07																				
602 Electricité			410,17																				
603 Chauffage, énergie, combustibles																							
60x Autres			10,00																				
61 Services extérieurs																							
611 Nettoyage des locaux																							
612 Locations immobilières																							
613 Locations mobilières		633,00	1 043,24																				
614 Contrats de maintenance		1 991,00	1 541,59																				
615 Entretien et petites réparations		14 111,00	2 104,41																				
616 Primes d'assurances			2 423,09																				
62 Frais d'administration et honoraires																							
621 Rémunérations du syndic s/gestion copro			3 423,62																				
622 Autres honoraires du syndic			280,00																				
62... Autres (autres que 621 et 622)			414,06																				
63 Impôts - taxes et versements assimilés			1 237,00																				
64 Frais de personnel			4 293,95																				
Sous-total		20 000,00	20 118,20																				
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
661 Remboursement d'annuités d'emprunt																							
662 Autres charges financières et agios																							
671-673 Travaux																							
677 Pertes sur créances irrécouvrables																							
678 Charges exceptionnelles																							
68 Dotations dépréciat. s/créance douteuse																							
Solde (excédent)																							
TOTAL II																							
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							
712 Emprunts																							
713 Indemnités d'assurances																							
714 Produits divers																							
716 Produits financiers																							
718 Produits exceptionnels																							
78 Reprise dépréciation s/créance douteuse																							
Solde (insuffisance)																							
TOTAL II																							
Sous-total																							
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)																							
TOTAL I		20 000,00	20 118,20																				
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																							
702 Provisions sur travaux art 14-2																							
703 Provisions avances																							
704 Remboursements d'annuités d'emprunts																							
Autres produits																							
711 Subventions																							

Le 30/12/2016

IMMOBILIERE DE LA PAIX
28 Rue Fortia - 13001 MARSEILLE

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

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
001 DEPENSES COMMUNES					
Charges (1)					
601000 EAU			57,27	3 000,00	3 100,00
602000 ELECTRICITE			194,38	200,00	220,00
604000 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQU.			10,00		
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE			165,71	200,00	220,00
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS		14 111,00	1 078,00	1 000,00	1 000,00
616000 PRIMES D'ASSURANCES			2 423,09	2 500,00	2 550,00
621100 REMUNERATION DU SYNDIC			3 169,84	3 510,00	3 615,00
621300 FRAIS POSTAUX			253,78	300,00	320,00
622300 AUTRES HONORAIRES			280,00		
623000 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS			376,73	600,00	620,00
627000 FRAIS BANCAIRES			37,33	40,00	40,00
633000 TAXE FONCIERE			589,00	600,00	650,00
634000 AUTRES IMPOTS ET TAXES			648,00	650,00	700,00
641000 SALAIRES			2 484,09	2 500,00	2 500,00
642000 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX			1 574,06	1 680,00	1 720,00
644000 AUTRES (MEDECINE TRAVAIL, MUTUELLES,...)			235,80	240,00	250,00
Total charges		14 111,00	13 577,08	17 020,00	17 505,00
002 DEPENSES EAU					
Charges (1)					
601000 EAU		3 265,00	2 879,80		
Total charges		3 265,00	2 879,80		
004 RELEVÉ DE COMPTEURS					
Charges (1)					
613000 LOCATIONS MOBILIERES		633,00	779,98	780,00	800,00
Total charges		633,00	779,98	780,00	800,00
005 DEPENSES ASCENSEUR					
Charges (1)					
602000 ELECTRICITE			215,79	220,00	240,00
613000 LOCATIONS MOBILIERES			263,26	270,00	290,00
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE		1 991,00	1 375,88	1 400,00	1 450,00
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS			1 026,41	1 000,00	1 000,00
Total charges		1 991,00	2 881,34	2 890,00	2 980,00
TOTAL CHARGES NETTES		20 000,00	20 118,20	20 690,00	21 285,00
Provisions copropriétaires		20 000,00	19 984,98		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)			133,22		

(1) A détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes

(2) Autres que les appels de provisions pour charges courantes

(3) Autre nature de charges

15 Rue FORTIA
13001 MARSEILLE

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

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2

Le 30/12/2016

IMMOBILIERE DE LA PAIX
28 Rue Fortia - 13001 MARSEILLE

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

	Exercice clos dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions	Solde (4)
<i>OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</i>				
<i>TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</i>				
<i>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATION EXCEPTIONNELLES</i>				0,00

(1) A détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes

(2) A détailler par marché de travaux

(3) A détailler sur l'ensemble des clés de répartition concernées par le marché de travaux ou produits et charges exceptionnelles

(4) Excédent ou insuffisance

Le 30/12/2016

IMMOBILIERE DE LA PAIX

28 Rue Fortia - 13001 MARSEILLE

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

TRAVAUX VOTES		TRAVAUX PAYES		TRAVAUX REALISES		Appels travaux, Emprunts et Subventions reçus		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX		SUBVENTIONS ET EMPRUNTS.A RECEVOIR	
A		B		C		D		E = D - C		F	
montant	date	montant	date	montant	date	montant	date	montant	date	montant	date
T O T A L								0,00	(2)		

(1) A détailler par marché de travaux ou opérations exceptionnelles et par clé de répartition
(2) Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n° 1

Le 30/12/2016
IMMOBILIERE DE LA PAIX
28 Rue Fortia - 13001 MARSEILLE

Exercice Du 01/10/2015 Au 30/09/2016

COPROPRIETE: 0068 15 RUE FORTIA
13001 MARSEILLE

Page 1

LOTS	N O M S	DEPENSES COMMUNES		DEPENSES EAU		RELEVÉ DE COMPTEURS		DEPENSES ASCENSEUR		T O T A L
		Clé:001		Clé:002		Clé:004		Clé:005		
		Tant	Montant	Cons	Montant	Tant	Montant	Tant	Montant	
0001	ALONSO BERNARD	67	909.66	5	17.00	1	39.00			965.66
0002	PETIT JEAN LUC	83	1126.90	136	462.40	1	39.00			1628.30
0003	FLEURENTDIDIER Christian	90	1221.94	31	105.40	1	39.00	90	305.08	1671.42
0004	FLEURENTDIDIER Christian	50	678.85	45	153.00	1	39.00	50	169.49	1040.34
0005	MICHEL Juliane	75	1018.28	86	292.40	1	39.00	75	254.24	1603.92
0006	EZRATI MICHEL	75	1018.28	93	316.20	2	78.00	75	254.24	1666.72
0007	DENERY JEAN	85	1154.05			1	39.00	85	288.13	1481.18
0008	DENERY JEAN	70	950.40	89	302.60	1	39.00	70	237.29	1529.29
0009	GONNORD Serge	85	1154.05	98	333.20	1	39.00	85	288.13	1814.38
0010	CHERBOURG	70	950.40	28	95.20	2	78.00	70	237.29	1360.89
0011	MONTIGNY LEGER Béatrice	75	1018.28	37	125.80	1	39.00	75	254.24	1437.32
0012	BERARD	75	1018.28	41	139.40	2	78.00	75	254.24	1489.92
0013	LIEBERMANN Clara	40	543.08	119	404.60	1	39.00	40	135.59	1122.27
0014	CRISMA	35	475.20	35	119.00	1	39.00	35	118.64	751.84
0015	EZRATI MICHEL	5	67.89	3	10.20	1	39.00	5	16.95	134.04
0016	GONNORD Serge	5	67.89					5	16.95	84.84
0017	MINEA	5	67.89			1	39.00	5	16.95	123.84
0018	BERARD	5	67.89	1	3.40			5	16.95	88.24
0019	MONTIGNY LEGER Béatrice	5	67.89			1	39.00	5	16.95	123.84
T O T A L		1000	13577.10	847	2879.80	20	780.00	850	2881.35	20118.25
ROMPUS			-0.02				-0.02		-0.01	-0.05

Immobilière de la Paix

**Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987**

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilierdelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille
Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence
Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

CONVOCATION

**15 Rue FORTIA
13001 MARSEILLE**

Assemblée Générale Ordinaire du 1 Février 2017 à 18h00

IMMOBILIERE DE LA PAIX 28 RUE FORTIA - 13001 MARSEILLE

01) Election du Président de séance (Article 24)

Projet de résolution:

Monsieur xxxxxxxxxx ou Madame xxxxxxxxxxxxxxxx, est élu comme Président de séance. Il ouvre les pouvoirs, les vérifie les distribue et ouvre la séance.

02) Election des scrutateurs (Article 24)

Projet de résolution:

Les copropriétaires élisent Monsieur / Madame : xxxxxxxxxxxx comme scrutateur.

03) Election du secrétaire (Article 24)

Projet de résolution:

Le Président de séance propose d'élire Monsieur Hervé Uetwiller comme secrétaire de séance.

04) Approbation du projet de compte du syndicat (Article 24)

Projet de résolution : Le Président de séance après rapport du conseil syndical et délibérations, propose d'approuver les comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016 pour 20 118.20 € et de la répartition des dépenses présentée avec comparatif de l'exercice précédent. Comptes qui ont été adressé aux copropriétaires avec la convocation de la présente assemblée. Il est rappelé que les montants se trouvant dans la colonne charges locatives sont donnés à titre indicatif (veuillez vérifier les conditions de vos baux).

05) Quitus à donner au syndic (Article 24)

Projet de résolution: Le Président de séance propose de donner le quitus au syndic pour l'ensemble de sa gestion.

06) Election du conseil syndical (Article 25 ou 25-I)

Projet de résolution: Le Président de séance propose de voter sur la création du conseil syndical pour une année et dont les membres sont: XXXXXXXX

Immobilière de la Paix

**Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987**

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobiliere dela paix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille
Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence
Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

07) Election du syndic (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: Le Président de séance propose d'élire L'IMMOBILIERE DE LA PAIX comme syndic pour 18 mois (en gardant l'exercice comptable sur 12 mois) et donne pouvoir au président de séance pour signer le mandat ci-joint.

08) Adoption du budget prévisionnel (Article 24)

Projet de résolution: Le Président de séance propose l'adoption du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 20 690.00 € avec comparatif du budget précédent ainsi que du budget 01/10/2017 au 30/09/2018 pour 21 285.00 € avec possibilité de réajustement lors de l'assemblée générale et fixation des dates de mise en recouvrement.

09) Ouverture d'un compte bancaire séparé (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: le Président de séance propose de conserver le compte bancaire séparé et de maintenir un compte bancaire unique au nom de L'IMMOBILIERE DE LA PAIX après avoir constaté que le syndic disposait d'une caisse de garantie auprès de la SOCAF 29 434.

10) Clause d'aggravation des charges (Article 24)

Projet de résolution: Le Président de séance propose de voter la clause d'aggravation de charges: Tout copropriétaire ou ses ayants cause, qui par sa carence, négligence, comportement, incivisme, aggraverait les charges communes de la copropriété, supporterait seul le montant correspondant à cette aggravation de charges et en particulier tous les frais d'honoraires, d'huissiers, d'avocats, d'avoués, d'experts, de syndic, etc..

11) Montant des marchés et contrats pour consultation conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: le Président de séance propose de fixer à la somme de 500 €, le montant des contrats et marchés à partir duquel le syndic devra consulter le conseil syndical.

12) Mise en concurrence (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: le Président de séance propose de fixer à la somme de 1500 €, le seuil à partir duquel le syndic mettra en concurrence les fournisseurs pour tous contrats et marchés.

13) Constitution de provision spéciale en vue de travaux (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: le Président de séance propose de constituer le fonds de provision spéciale pour les travaux (LOI du 24.03.2014 Amélioration de L' Urbanisme Rénové avec un minimum de 5% du montant du budget prévisionnel. (ne sont concernées que les copropriétés de plus de 10 lots et plus de 5 ans).

14) Modalité de consultation des pièces justificatives des charges (Article 24)

Immobilière de la Paix

**Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987**

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilierdelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille
Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence
Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

Projet de résolution: le Président de séance propose en accord avec le syndic que l'ensemble des pièces justificatives des charges restent à la disposition des copropriétaires chez le syndic sur rendez-vous et avant l'assemblée générale.

15) Constitution de l'avance de trésorerie permanente (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution: Le syndicat des copropriétaires décide de Créer / ou / Ne pas créer le fonds de trésorerie permanente

16) Décision à prendre et procédure éventuelle / affaire Danon copropriété 17 rue Fortia (Article 24)

Projet de résolution: A la demande de MME LIEBERMANN (lettre jointe et certificat médical), assignation à lancer contre Mme Danon Bontoux copropriétaire au 17 rue Fortia et ou le syndicat du 17, afin qu'elle enlève ses installations privatives (chauffe eau et climatiseur) de la courette située entre le 15 et 17, sachant que le syndic Immobilière de la Paix a adressé un courrier au syndic du 17 Cabinet Lieutaud Square Habitat et que celui-ci confirme que cette pose a été faite sans autorisation (lettre jointe du Cabinet Lieutaud).

17) Discussion sur les autres points de la lettre de MME LIEBERMANN (Article 24)

Projet de résolution: Les copropriétaires et le syndic évoquent les points de la lettre :

2 ème point : Changement d'Assurance (devis en cours)

3 ème point : Décisions à prendre sur le nettoyage de la courette coté 15 (les entreprises de nettoyage ne peuvent intervenir sur les poutres béton, il sera éventuellement demandé 1 devis à un Voltigeur.

4ème: point : Comptabilité du syndicat et présentation

5ème point : Terrasse du restaurant La Cour du Palais.

18) Décision à prendre sur le remplacement éventuel des colonnes WC dans la courette et des colonnes coté cuisines . (Article 24)

Projet de résolution! : Le syndic a contacté plusieurs entreprise de Polomberie afin d'avoir des devis comparatifs pour prévoir le remplacement sur toute la hauteur des colonnes WC dans la courette et de la colonne sut les balcons arrière coté cuisine. Après plusieurs visites d'entreprises, 2 n'ont pas souhaitées répondre au devis (trop de problème coté cuisine) . A ce jour seulement l'entreprise Didier a chiffrée les 2 colonnes afin que le syndicat puisse provisionner.

Devis joint Didier Entreprise: N° 1 Colonne des cuisines / Devis N° 2 Colonne WC

Devis entreprise : Autres devis en cours Non reçu ce jour.

19) Discussion sur les Points de la lettre de Mr Gonnord jointe (Article 24)

Projet de résolution : Décision à prendre sur les points de la lettre de Mr Gonnord.

Tags:

Compresseur: Le Syndic a adressé un courrier au restaurant A CASA, pas de réponse à ce jour.

Vitre cassée chambre de bonne (privatif)

Immobilière de la Paix

**Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987**

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilierdelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille

Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence

Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

Point sur les moteurs de climatisation dans les cours intérieurs.

Point sur le projet de remplacement des canalisation (résolution18)

Terrasse Cour du Palais.

Fissures des cours intérieures

Volets roulants coté rue (Poste privatif)

Dégât sur la cage escalier après départ locataires du 2ème .

Les caves (il y a plus de caves que de logements et locaux)

Immobilière de la Paix

**Gestion de biens – Ventes – Locations - Syndic de copropriétés
Des professionnels à votre service depuis 1987**

28 rue Fortia 13001 Marseille

Tel : 04 91 54 32 16 - Fax 04 91 54 33 24 - agence@immobilieredelapaix.fr

Sarl au capital de 20.000€. Siret : 752 526 053 00026 Rcs de Marseille

Carte CPI n° 1310 2015 000 002 492 délivrée par la CCI Marseille Provence

Caisse de Garantie : Socaf 26 Avenue de Suffren 75015 Paris. Adhérent n° 29434

POUVOIR

Copropriété : **15 RUE FORTIA**

Le soussigné

Demeurant

Donne par le présent, pouvoir à

avec faculté de subdéléguer.

De me représenter à l'Assemblée Générale qui aura lieu le 1 Février 2017 à 18h00,
IMMOBILIERE DE LA PAIX 28 RUE FORTIA - 13001 MARSEILLE

Et de prendre part à toutes les délibérations sur les questions inscrites à l'ordre du jour,
d'émettre tous votes, signer toutes feuilles de présence, tous procès-verbaux, et documents,
confier tous mandats, et d'une manière générale, faire le nécessaire pour assurer la
représentation du soussigné promettant de ratifier.

Fait à

Le

(signature précédée de la mention manuscrite)

"BON POUR POUVOIR"

ATTENTION

Le syndic n'est pas autorisé à représenter les copropriétaires (articles 22 de la loi du 10
Juillet 1965)

Aux termes de l'article 6 de la loi du 31 décembre 1985, chaque mandataire ne peut recevoir
plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles
de ses mandats n'excède pas cinq pour cent des voix du Syndicat.

Mme LIEBERMANN Clara

15 rue FORTIA

13001 Marseille

Tel. 04.91.33.23.74

Marseille le 2/1/2017

à M. VETWILLER
Directeur du Syndic
" Immobilière de la
Paix. "
28 rue FORTIA
13001 Marseille

Monsieur,

La date de réunion des copropriétaires
du 15 rue FORTIA ayant été fixée pour l'après
midi 2017 au lieu de fin décembre 2016, je me
permets de vous soumettre plusieurs projets de
résolution.

Tout d'abord je réitère celui que j'avais
déjà mentionné dans mon courrier du 18/11/2016
à savoir ;

L'assignation en justice à l'encontre de
madame DAVOY - BON TOUX afin que cette
dernière retire définitivement ses climatiseurs
dans la courrette du 17 rue FORTIA.

Mes problèmes de défenses immunitaires suite
à un traitement de radiothérapie, s'accroissent
fort mal de la pollution en suspension
(tourbillons de poussière, chaleur, odeurs de mois-
siture et de gaz) propulsée par les 2 appareils en
marche, rendant quasiment l'ouverture des
fenêtres impossible et transformant les courrettes
en véritables nids à microbes !

(2)

- Le 2^{ème} projet est le suivant :

- Avez-vous pu changer d'assurance et en choisir une avec des avantages juridiques ce qui pourrait apporter une aide financière partielle à la copropriété dans le cas d'une action en justice quelle qu'elle soit.

- Le 3^{ème} projet de résolution concerne le nettoyage de la courette du 15 rue FORTIA uniquement.

En effet, dans le cas où une éventuelle assignation à l'encontre de madame BONTOUX serait improbable, pourriez-vous contacter deux sociétés de nettoyage afin que ces dernières établissent deux devis que nous pourrions consulter lors la prochaine assemblée.

L'idéal serait que vous nous en glissiez 2 photocopies quelques jours avant la réunion afin que les copropriétaires puissent y jeter un coup d'oeil.

- Le 4^{ème} projet de résolution concerne la mise en place de vos appels trimestriels qui ne mentionnent que le montant d'un global mais non la spécification des prestations avec leur ventilation respective (en fonction des millèmes de chaque copropriétaire -)

A quoi ce montant se rapporte-t-il ?

- Eau, ascenseurs, travaux de réparation etc...

- Les 3 derniers appels de fonds reçus pour l'année 2016 totalisent un total de 225,95 €

(3)

pour le 2^{ème} trimestre, (226,85€) pour le 3^{ème} trimestre, (226,15€) pour le 4^{ème} trimestre.

A quoi se rapportent ces sommes globales.

- En revanche l'appel de fonds du 1^{er} trimestre 2017 est de 287,21€.

Que représente ce montant? pourquoi une augmentation de 60,97€? sans détails ni explications.

Où la nécessité d'effectuer la répartition des différents montants et à quoi ils se rapportent.

- Le cinquième projet de résolution (qui sera le dernier) que je vous soumetts est la réponse que je veux donner à madame KHADIR-CHEBBO.

- Sa lettre réactive, preuve de son courroux à l'encontre de la Cour du Palais qui a installé une ramasse sur le trottoir, qui empiète sur la chaussée est tout à fait fondée.

Malheureusement, cette SARL a une autorisation en bonne & due forme de la Mairie.

Elle est donc "inattaquable".

De plus, mon appartement n'est pas traversant et ne donne pas sur la rue FORTIT mais sur d'impasse LIRON - DAVID - Il serait donc mal venu de ma part d'écrire une lettre de protestation contre quelque chose que je ne vois pas!

- Pour toutes ces raisons, je ne veux faire aucune procédure Judiciaire ni en mon nom ni au nom de la copropriété.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Clara LIEBERMANN;



Cabinet médical des Docteurs Maureen PUCCINI-WERNERT et Sandrine MARIE-COSENZA
2 rue Rigord - 13007 MARSEILLE

*Ouvert du lundi au Vendredi en consultations libres de 9h30 à 12h30
et sur rendez-vous l'après-midi à partir de 14h30*

Tél : 09 53 17 11 97 - Fax : 04 88 56 22 61 maureen.puccini@medical13.apicrypt.org

Docteur Maureen PUCCINI WERNERT
Médecine Générale

email : drs-puccini-cosenza@orange.fr

RPPS 1000 35 3082 -----

ADELI 13 1 13398 5

CERTIFICAT MEDICAL

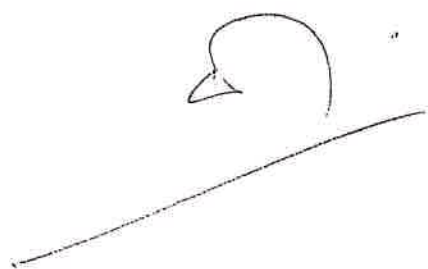
Je soussignée Dr Maureen PUCCINI , médecin traitant de Madame Clara LIEBERMANN, demeurant 15 rue Fortia 13001 MARseille atteste ce qui suit :

* cette personne présente une baisse des défenses immunitaires due à une lymphopénie chronique (suite à une radiothérapie) et doit donc est préservée au mieux de toute source infectieuse dans son environnement .

Marseille le 18 11 2016

Certificat remis en main propre à l'intéressée

Dr Maureen PUCCINI



Dr Maureen PUCCINI - WERNERT
01 - Médecine Générale
2, rue Rigord
13007 MARSEILLE
13 1 13398 5 | 10/ CAB 11/ CONV 22/ ZISG 10/ IK

Marseille le 29 Juillet 2016

IMMOBILIERE DE LA PAIX
28, Rue Fortia

13001 MARSEILLE

N/Réf. BB/ET/0142

Copropriété :

17 FORTIA

13001 MARSEILLE

V/Réf. 15 RUE FORTIA – 13001 MARSEILLE

Objet : Votre courrier recommandé A/R N°1A 130 386 9761 6

Monsieur UETWILLER

Affaire suivie par Monsieur Bernard BOSCO

Cher Monsieur,

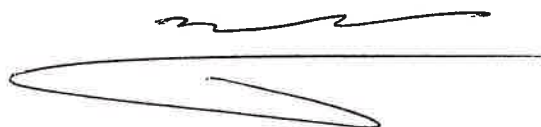
Nous revenons vers vous en réponse à votre courrier référencé et vous informons qu'il n'y a pas eu d'autorisation donnée à Madame DANON sur la pause des climatiseurs et autre matériel.

Concernant le nettoyage de la cour, nous vous remercions de nous adresser le devis afin que nous demandions l'accord aux copropriétaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente,

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

LE SYNDIC



G E S T I O N

L O C A T I O N

T R A N S A C T I O N

S Y N D I C D E C O P R O P R I É T É

Agence Centre Ville Gestion Location

Siège Social : 22, cours Pierre Puget 13006 Marseille
Tél. 04 91 15 30 32 Fax 04 96 10 03 44

Agence Centre Ville Syndic de Copropriété Transaction

54, rue Paradis 13006 Marseille
Tél. 04 91 15 30 30 Fax 04 91 33 32 99

Agence Martigues

4, place des Martyrs 13500 Martigues
Tél. 04 42 13 03 30 Fax 04 42 81 03 79





DIDIER Entreprise
Plomberie - Sanitaires - Chauffage



Vous dépanne 24 H / 7 J

IMMOBILIERE DE LA PAIX

28 rue fortia
13001 Marseille

Cuges, le 24 octobre 2016

DEVIS P 1190 2016

Réf. Chantier 15 rue fortia 13001 Marseille

Objet :

changement du collecteur EU balcon cuisine prenant à chaque étage les cuisines des deux appartements , partant du 1er étage jusqu'au 7ème étage , récupération de la descente gouttière au 7ème étage , récupération de la vidange chambre de b au 7ème étage raccordement sur collecteur en fonte au 1er étage (rescent)
percement des dalles à chaque étage pour passage , récupération des vidanges cu à chaque étage avec culotte double , rebouchage des murs et sols, nettoyage des
Fournitures :

PVC ø100 blindé
6 culottes doubles ø100
12 tampons ø100/40
magicoudes ø40
1 adaptateur ø100
1 manchon à lèvres ø100
colliers ø100
coudes ø100 45°
1 té avec bouchon de dégorgement
colle, ciment , plâtre
divers raccords (tés, coudes , manchons)ø32

Fournitures HT	918,00 €
Forfait main d'œuvre HT 1 équipe	3 657,00 €
Déplacement	offert

Montant total des travaux HT	4 575,00 €
TVA 10,00%	457,50 €
Montant Total TTC	5 032,50 €

assurance professionnelle :AVIVA 118 rue edmond rostand

13006 marseille Tél :04 91 81 11 58 valable en France métropolitaine

souscrit par Mr KOZELKO Didier, DIDIER ENTREPRISE N° souscripteur : 77193704

DIDIER KOZELKO

Chef d'entreprise



Siren :492676937

APE :453 E

1 rue Dr Gastinel 13780 cuges les pins

Tél :09 67 38 84 66 Port :06 33 00 01 00/06 07 96 09 21

Mail : didier-entreprise@orange.fr

2

Cahier



DIDIER Entreprise
Plomberie - Sanitaires - Chauffage

Vous dépanne 24 H / 7 J



IMMOBILIERE DE LA PAIX

28 rue fortia
13001 Marseille

Cuges, le 24 octobre 2016

DEVIS P 1191 2016

Réf. Chantier 15 rue fortia 13001 Marseille

Objet :

changement du collecteur dans courette sur toute sa longueur partant de la cave jusqu'au dernier étage , ouverture des murs dans les appartements côté wc
dépose des wc pour accès (si wc vétuste et impossible à reposer , changement au frais des propriétaires, l'entreprise n'est pas responsable de la vétusté des wc)
changement des culottes et d'une partie de collecteur
reprise des vidanges salle de bain du RDC au 7ème étage , raccordement des hauts vents, repose des wc , travaux effectués en alpiniste , rebouchage des trous
nettoyage des lieux

Fournitures :

- PVC ø125 ø100
- 14 culottes ø125/100
- 7 tampons ø100/125
- 7 tampons ø125/40/40
- 14 coudes ø100 45°
- magicoudes ø40
- 1 adaptateur
- 1 manchon de réparation à lèvres
- colliers ø100 ø125
- 1 durgo
- 1 té avec bouchon de dégorgement
- 1 coulisse ø125
- 1 raccord gébo ø125
- 7 pipes accordéon
- colle, ciment , plâtre
- divers raccords (tés, coudes , manchons) ø32 ø40 ø50
- 1 manchon ø125

Fournitures HT	2 128,00 €
Forfait main d'œuvre HT 1 équipe	4 400,00 €
Déplacement	offert

Montant total des travaux HT	6 528,00 €
TVA 10,00%	652,80 €

Montant Total TTC Siren : 492676937 **7 180,80 €**

Date et signature avec mention " bon pour accord APE : 453 E

acompte à la signature du devis soit 1 287,20 € Dr. GASTINEL 13780 cuges les pins

Tél : 09 67 38 84 66 Port : 06 33 00 01 00/06 07 96 09 21

Mail : didier-entreprise@orange.fr

De : Serge GONNORD
A : Immobilière de la Paix

Marseille le 04 01 2017

QUESTIONS PARTICULIERES à l'ordre du jour.

Bonjour,

En ce qui me concerne, dans les particulières, je souhaite que soit abordé :

- Répondre aux questions déjà posées :

Tags sur le mur de notre immeuble.

Compresseur du bar-restaurant A CASA qui est sur le mur de notre immeuble.

Remplacement de la vitre cassée de la chambre de bonne de Maître Fleurentdidier qui en plus de l'aspect inesthétique crée des courants d'air = froid + poussière.

Point des compresseurs des cours intérieures qui créent des nuisances significatives.

Point des canalisations d'eau usée, devis ? date de travaux ?

- Autres points à aborder :

L'avancée sur la rue du restaurant la Cour du Palais.

Les fissures de plus en plus importantes des hauts de mur des verrières des cours intérieures.

Nos volets roulants côté rue font de plus en plus de bruits ; c'est qui de faire le nécessaire ?

D'un ordre général, tous mes volets sont vétustes, je souhaite l'autorisation des copropriétaires pour mettre des volets roulants :

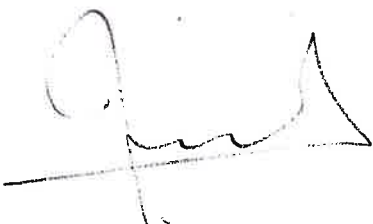
Dans la chambre côté cour intérieure,

Dans la chambre dite « de bonne » du 6^{ème},

Pour les 3 fenêtres côté rue.

Les dégâts effectués dans la cage d'escalier par le départ des locataires du 2^{ème} étages et ceux occasionnés (point abordé avec Mme Michel) par la décente d'un lit par un de ses locataires du 2^{ème} étage.

Cordialement



Immobilière de la Paix
Gestion de biens - Ventes - Locations - Syndic de copropriétés
28 rue Fortia 13001 Marseille

Métro Estrangin. Parkings : Monthyon / Cours Honoré d'Estienne d'Orves
Tel : 04 91 54 32 16 -Fax 04 91 54 33 24-Email : agence@immobiliere dela paix.fr

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

MANDAT n° :

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

D'UNE PART: Le syndicat des copropriétaires sis **15 rue fortia 13001 Marseille.**

Numéro d'immatriculation :

Représenté pour le présent contrat par le Président de séance de l'assemblée générale et /ou du Conseil Syndical agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit auprès de :

Et

D'AUTRE PART :

Le syndic **Immobilière de la Paix** désigné par l'assemblée générale en date du :

La société l'Immobilière de la Paix EURL au capital de 20.000€ ayant son siège social 28 rue Fortia 13001 Marseille.

Représentée par son gérant et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le N° 752 526 053.

Titulaire de la carte professionnelle Transaction et Gestion n° CPI 13102015000002492 délivrée par la C.C.I des BdR. Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès de COVEA RISKS N° de Police 105708080. Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée auprès de la SOCAF 26 avenue de Suffren – 75015 PARIS sous le N° 29434.

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le 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 professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 18 mois¹, en gardant l'exercice comptable sur 12 mois.

Il prendra effet le et prendra fin le². Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)³. Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

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

À la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété⁴

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

Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 5€ par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération 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 9h à 12h et de 14h à 17h30 ;

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

Accueil physique et Accueil téléphonique :

Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ;

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. LE FORFAIT

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.

À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété 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 **4 visites** et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 30 minutes, ~~avec rédaction d'un rapport~~/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). 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. PRECISIONS CONCERNANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de : TEMPS NECESSAIRE SANS limitation d'heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h30 et de 14h à ~~18h00~~ heures, par (Rayer les mentions inutiles) par le syndic / un ou plusieurs proposé(s).

7.1.3. PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ETRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DECISION 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 et l'organisation de réunion(s) avec le conseil syndical.

7.1.4. PRESTATIONS QUI PEUVENT ETRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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

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.

aux conditions précisées par cet article :

- Dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat⁵ ;
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés⁶ ;
- 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. MODALITES DE REMUNERATION

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

- 2925 € hors taxes, TVA : 585 € (taux de 20% à ce jour) soit 3510 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable : Par Mois.

Elle peut être révisée chaque année à la date de l'assemblée générale et selon les modalités suivantes :

- Suivant l'indice de l'INSEE ou suivant un forfait en accord avec l'assemblée et voté (forfait)..

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

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

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

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

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

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

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

7.2. LES PRESTATIONS 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 est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :
- 100 €/ heure hors taxes, soit 120 €/heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures , à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14h à 19h.	250 € HT SOIT 300 € TTC
	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus :50 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	100 €/ heure HT soit 120 € / heure TTC

⁵ En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.

⁶ En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel

La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction ~~d'un rapport~~/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (~~ayer les mentions inutiles~~), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1

~~100 € / heure HT soit 120 € / heure TTC~~

7.2.3. PRESTATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS 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)	100 € / heure HT soit 120 € / heure TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	100 € / heure HT soit 120 € / heure TTC

7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les déplacements sur les lieux	100 € / heure HT soit 120 € / heure TTC
La prise de mesures conservatoires	OFFERT
L'assistance aux mesures d'expertise	100 € / heure HT soit 120 € / heure TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	OFFERT

Les prestations effectuées **en dehors des jours et heures ouvrables** et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (~~ayer la mention inutile~~) :

- au coût horaire majoré de 50 %. En dehors des heures ouvrables.
- au coût horaire majoré de 100 %. En dehors des jours ouvrables.

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 ETUDES TECHNIQUES

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

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

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965). Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

- **Soit** : Suivi travaux **SANS** concours d'un Architecte : **3 %** Hors Taxes du montant des travaux Hors Taxes.
- Suivi travaux **AVEC** le concours d'un Architecte : **2.5 %** Hors Taxes du montant des travaux Hors Taxes

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 VISES AU POINT 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	16.67 € HT soit 20.00 € 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)	Huissier : 79.17 € HT soit 95 € TTC Avocat : 220 € HT soit 264 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
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	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
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	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
L'immatriculation initiale du syndicat	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC (Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)

8. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
8.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	16.67 € HT soit 20.00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	8.34 € HT soit 10.00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	150€ HT soit 180 €TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	250 € HT soit 300€ TTC

Frais de mainlevée d'hypothèque ;	150 € HT SOIT 180€ TTC
Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Par Avocat
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	100 €/ h HT soit 120 €/h TTC

8.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de : .	279.17 € HT SOIT 335 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	125€ HT SOIT 150€ TTC
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	OFFERT
8.3 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 ;	20.84€ HT SOIT 25€ TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	20.84€ HT SOIT 25€ 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;	67.50 € HT soit 81 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	20.84€ HT SOIT 25€ TTC

9. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article 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.

10. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : Dans les 6 mois qui suivent la date d'arrêté des comptes de la copropriété.

11. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic : LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE.

Pour le syndicat : LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Établissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée	a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du

	générale	jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	<ul style="list-style-type: none"> a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<ul style="list-style-type: none"> a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	<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 ligne 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>III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.</p> <p>III-10° Autres.</p> <p>III-11° Remise au syndic successeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur. a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux. a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires. a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	<p>IV-12° Immatriculation du syndicat.</p> <p>IV-13° Documents obligatoires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation. a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers

obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;

c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;

d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;

e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.

a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;

b) Transmission des archives au syndic successeur ;

c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;

d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

IV-15° Entretien courant et maintenance.

a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;

b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;

c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;

d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;

e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;

f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a

sa source dans les parties communes.

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. - Gestion du personnel VI-19° Recherche et entretien préalable.

VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.

VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

Notre Charte Qualité :

- ✓ Vous avez une personne qui répond à vos appels téléphoniques (vous ne tombez pas systématiquement sur un répondeur ou plateforme).
- ✓ Nous sommes très réactifs sur le règlement des urgences dans les plus brefs délais.
- ✓ Nous vérifions tous les travaux sur place avant paiement des factures.
- ✓ Nous mettons en concurrence les entreprises que vous souhaitez faire consulter pour vos travaux.
- ✓ Nous ne percevons aucune rémunération sur les entreprises qui interviennent sur la copropriété.
- ✓ Nous orientons par notre professionnalisme le conseil syndical dans sa mission.

A Marseille le :

Le Président de Séance ou du conseil syndical
(Lu et approuvé)

Le Syndic

