

Le Conseil Syndical Secondaire du  
Bâtiment 1 et 2  
Résidence Port Tamaris  
497 corniche Michel Pacha  
83500 LA SEYNE SUR MER

La Seyne sur Mer 2 Aout 2022

Dr Richard Zimmermann  
Mr Xavier Le Juez  
Mr Christian Bourgeois  
Madame Colette Lades

En domiciliation auprès de :  
de notre Syndic Omnium  
Vieux chemin des Sablettes  
83500 La Seyne sur Mer

**A**  
**Monsieur le Directeur**  
**Sté FONCIA TOULON - Mr MATHIEU**  
**Syndic Syndicat Principal résidence**  
**Port Tamaris**  
**560 Av. Maréchal Foch**  
**83000 TOULON**

**Lettre remise en signification d'huissier présentée au Tribunal Judiciaire de Toulon à l'audience du 15 novembre 2022.**

**Objet** : demande de fourniture de la copie de votre accord transactionnel accordant une somme de 40.000€ sur l'indemnité de départ à la retraite du gardien de la résidence Mr GALLARDO, présentée et votée en Assemblée Générale de la résidence Port-Tamaris le 30 avril 2022 au vote N° 18.

**Références** Requête au syndic en document, des copropriétaires conformément à la loi du 10/7/1965, du décret du 15/12/2015 de la loi ALUR, et son ordonnance du 30/10/2019.  
- Assignation FONCIA TOULON au Tribunal judiciaire de Toulon délivrée le 21/7/2022 par M° DENJEAN sur la base de votre compte rendu du 26 mai 2022 et le constat d'huissier de M° HYBLER du 30 avril 2022.

**Pièce jointe** : Lettre de Monsieur Maurice JOUFFRET président du conseil syndical principal, publiée par FONCIA et Photo vote N°18 convocation AG 30 avril 2022.

Monsieur,

En tant que conseillers syndicaux de notre bâtiment, et suivant votre assignation du 21/7/22 au Tribunal Judiciaire de Toulon, nous vous requérons de transmettre à notre conseil M° PEYSSON la copie de l'accord transactionnel accordant une somme de 40.000€ sur l'indemnité de départ à la retraite du gardien Mr GALLARDO, que vous avez présentée et fait voter en Assemblée Générale de la résidence Port-Tamaris le 30 avril 2022, au vote N° 18.

*Ce vote a été obtenu sans produire au préalable aux copropriétaires ce document, et sans préciser les signataires et les motifs de cette négociation secrète au profit du gardien. Vous ne disposiez pas, par ailleurs, d'une autorisation préalable des copropriétaires, votée et publiée.*

Les copropriétaires de la résidence Port Tamaris ont été abusés en assemblée générale en raison d'un défaut d'information du syndic principal Foncia, qui a laissé entendre dans sa convocation que l'indemnité de 40.000€ était légalement celle qui devait être attribuée au Gardien, au moment de son départ à la retraite. La lettre de Mr Jouffret en pièce jointe confirme le caractère délictuel de vos méthodes.

En l'absence d'accord préalable à la négociation, ce préjudice considérable engage votre responsabilité professionnelle de syndic et constitue une violation grave de votre contrat professionnel, outre le préjudice matériel infligé à toute la copropriété et en particulier sans avoir consulté notre syndicat secondaire membre de droit du conseil syndical principal.

Il s'agit d'une violation de votre contrat de syndic franche au titre du syndicat principal, et il constitue une inexécution constituée au sens de la loi sur les contrats.

**Cette indemnité indue, porte sur une somme considérable, et ne saurait se substituer, en droit du travail, à l'indemnité légale obligatoire de 17.500 € prévue à l'article 17 de la Convention Collective des Gardiens d'Immeubles.**

**Le gardien GALLARDO ne manquera pas de faire valoir son droit légal à cette somme supplémentaire, de toute façon, alors que comme délégué à la gestion de son contrat, vous n'avez entamé aucune démarche préalable à sa mise à la retraite, possible en septembre 2022.**

Foncia est naturellement libre d'accorder à l'intéressé la différence de 22.500 €, sur ses fonds, mais ne peut pas prélever illégalement des charges non régulièrement validées par les copropriétaires.

A cet égard nous vous signalons par ailleurs le comportement de votre société qui fait fonctionner depuis plusieurs années un conseil syndical principal par le biais d'élection par cooptation, d'un nombre réduit de copropriétaires complaisants à vos manœuvres. En effet l'illégalité de la composition du conseil syndical principal, rend ses décisions et ses préconisations irrecevables, et à ce titre il existe 3 assignations en cours concernant les malversations des Assemblées Générales que vous avez organisées, le 16 décembre 2020, le 15 avril 2021, et celle récente du 30 avril 2022. Vous êtes convoqué également en audience de référé au Tribunal Judiciaire de Toulon le 16 Septembre 2022 afin de respecter le règlement de copropriété et le vote N° 33 de l'AG du 30 avril 2022 organisant le fonctionnement légal du conseil syndical principal.

  

---

Document communiqué en information aux copropriétaires des bâtiments 1 et 2.

## ADDITIF A LA RESOLUTION N°18 DE LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30.04.22 - PORT TAMARIS SYNDICAT PRINC

Monsieur Jouffret, Président du Conseil Syndical du Principal, s'adresse à vous tous dans le courrier ci-dessous afin de compléter le libellé de la résolution 18 et informer les personnes votant par correspondance et ne pouvant donc se présenter à la prochaine Assemblée Générale du 30 Avril 2022..

"Bonjour à tous,

Nous avons traité de façon transparente le dossier de Monsieur Gallardo avec Monsieur Habib AL DAHDAH (bât 3-4-5), Monsieur LEPLEUX votre gestionnaire, Monsieur MATHIEU Directeur FONCIA, Monsieur GALLARDO et son Conseil.

Monsieur Denis IVARRA (bât 1-2) était également présent à la présentation du projet aux membres du Conseil Syndical du PRINCIPAL.

Voici les éléments factuels en notre possession :

1/ Monsieur GALLARDO, né en Septembre 1959 peut prendre sa retraite en Septembre 2022 à 63 ans, conformément à la loi.

2/ Monsieur GALLARDO est disposé à partir en Septembre 2023 dans les conditions suivantes (pour information à cette date son indemnité légale de départ est de 17 500€):

Nous avons convenu, ensemble, qu'il accepterait de partir avec le double de la somme, soit 35 000 euros (les 40 000€ présentés représentent la somme chargée). Cet accord a nécessité une demi-douzaine de rencontres.

11.04.2022

3/ Monsieur MATHIEU a donné son aval au protocole proposé à Monsieur GALLARDO pour sa légalité.

Il faudra que les sommes perçues par Monsieur GALLARDO ne soient pas imposables.

4/ Ce protocole d'accord doit être signé entre Monsieur GALLARDO (employé), FONCIA (mandataire) et moi-même (représentant le Syndicat des Copropriétaires) si vous le votez.

Le coût pour les copropriétaires serait de 0.18€ le millième environ, une simulation a été réalisée pour chacun d'entre vous et est à votre disposition sur simple demande chez FONCIA. Cette simulation sera présentée lors de l'Assemblée Générale.

Si l'Assemblée Générale donnait son accord pour le protocole, il faudra que FONCIA le budgétise d'ici Septembre 2023 dans les appels de charges trimestriels.

Les différentes autres possibilités de départ de Monsieur GALLARDO n'ont pas été retenues pour des raisons éthiques et financières.

J'espère que ces précisions amèneront les éclaircissements indispensables et permettront de ramener de la sérénité à la résidence.

Bien à vous



E-reco\*



Contacts



Mes Documents



Paiement en ligne



Actualités



Offres & services



Profil

**17. POINT INFO DEPART DU GARDIEN**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le gardien est en droit de partir à la retraite à compter de Septembre 2022. Il a été convenu d'un départ volontaire à la fin Septembre 2023 (si la résolution 18 est adoptée). Il est nécessaire d'anticiper une provision spéciale.

**18. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN PLACE D'UNE PROVISION SPECIALE POUR LE DEPART DU GARDIEN**

Majorité nécessaire : Article 25

L'Assemblée Générale décide de de la mise en place d'une provision spéciale en vue du départ du gardien pour le 30/09/2023 :

- Charges communes : 40 000 euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels suivants :

- Le 01/06/2022 pour 10 %
- Le 01/07/2022 pour 10 %
- Le 01/08/2022 pour 10 %
- Le 01/09/2022 pour 10 %