

**SDC RESIDENCE MAZELEYRE  
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**

**ORDRE DU JOUR**

- 01) Désignation du Président de séance
- 02) Désignation des Scrutateurs
- 03) Désignation du secrétaire de séance
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
- 05) Information sur l'approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2008 au 30/06/2009
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
- 07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2009 au 30/06/2010
- 08) Budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011.
- 09) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
- 10) Compte bancaire ou postal au nom du syndicat des copropriétaires
- 11) Election des membres du conseil syndical en fin de mandat :
- 12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 15) Décision de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes
- 16) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux
- 17) Modalités de consultations des pièces justificatives de charges
- 18) Information sur les procédures judiciaires en cours
- 19) Dans le cas où le Cabinet MOREL découvrirait des anomalies dans la gestion de la copropriété par le Cabinet LAMY : assignation du cabinet LAMY devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre afin d'engager sa responsabilité et recouvrer les fonds éventuellement non restitués.
- 20) Décision à prendre pour la réalisation des travaux de fermeture de l'accès aux parkings extérieurs par l'installation d'un portail
- 21) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 22) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 23) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou réglementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment B2
- 24) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 25) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment B2
- 26) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 27) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment B2
- 28) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 29) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou réglementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment D

- 30) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 31) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment  
D
- 32) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 33) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment  
D
- 34) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 35) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou réglementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment G
- 36) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 37) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment  
G
- 38) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 39) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment  
G
- 40) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 41) Souscription d'un emprunt collectif pour financement des travaux de mise en conformité des ascenseurs
- 42) Décision à prendre pour la réalisation des travaux de réfection partielle des places de parkings extérieures
- 43) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés
- 45) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 46) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

**SDC RESIDENCE MAZELEYRE  
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**

## **RESOLUTIONS PROPOSEES**

### **ASSEMBLEE générale du 10/12/2009**

#### **01) Désignation du Président de séance**

article 24

L'assemblée désigne en qualité de Président de séance :

#### **02) Désignation des Scrutateurs**

article 24

L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur(s) :

#### **03) Désignation du secrétaire de séance**

article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

#### **04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**

article sans vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

#### **05) Information sur l'approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2008 au 30/06/2009**

article sans vote

Le syndic informe l'assemblée générale que le cabinet LAMY ne lui a pas transmis les grands livres des trois dernières années ; ces documents lui sont nécessaires à la reprise comptable des comptes travaux et vérifier le solde de trésorerie notamment.

Les consommations d'eau de l'exercice précédent n'ont pas non plus été réparties par l'ancien syndic.

Compte-tenu des éléments comptables en sa possession et de l'entretien qui a eu lieu le 26/10/09 à son cabinet avec les membres du conseil syndical chargés de la vérification des comptes (M. DUVIVIER et M. DA CONCEICAO), le syndic ne peut pas présenter les comptes au 30/06/09, dans l'immédiat.

Ces comptes seront présentés au vote des copropriétaires à la prochaine assemblée générale, prévue au printemps 2010.

#### **06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé**

article 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

## **07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2009 au 30/06/2010**

### **article 24**

L'assemblée générale adopte un complément du budget pour l'exercice du 01/07/2009 au 30/06/2010 de 493 250 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

## **08) Budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011.**

### **article 24**

L'assemblée générale fixe à 493 250 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

## **09) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**

### **article 25**

L'assemblée désigne le Cabinet Oralia Morel, dans les termes du contrat joint à la convocation pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/06/2010 et au plus tard le 31/12/2010.

L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

## **10) Compte bancaire ou postal au nom du syndicat des copropriétaires**

### **article 25**

L'assemblée décide de maintenir le compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du Syndicat.

L'effet de cette décision cessera en même temps que le mandat du Syndic.

## **11) Election des membres du conseil syndical en fin de mandat :**

### **article 25**

- Monsieur BECHERUCCI
- Monsieur DICI
- Madame RIBOT
- Monsieur SILLIOC

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/06/2012 les personnes ci-après :

## **12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**

### **article 25**

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1 500,00 euros TTC par intervention.

## **13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**

### **article 25**

L'assemblée fixe à 3 800,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Cette disposition ne concerne pas les entreprises titulaires d'un contrat de maintenance portant sur un élément d'équipement commun de l'immeuble.

## **14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**

### **article 25**

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 10 000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

**15) Décision de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes**

article 25

L'assemblée décide de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

**16) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux**

article 25

L'assemblée, ayant décidé de la constitution des provisions spéciales définies par l'article 18- alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, décide que les fonds versés seront déposés sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

**17) Modalités de consultations des pièces justificatives de charges**

article 24

Tout copropriétaire pourra consulter les pièces justificatives des dépenses entre l'envoi de la convocation et la date de l'assemblée générale, sur rendez-vous, au cabinet du syndic.

**18) Information sur les procédures judiciaires en cours**

article sans vote

Le syndic tiendra informés les copropriétaires des procédures judiciaire en cours :

- Assignation en référé du cabinet LAMY pour la non transmission d'une partie des dossiers de la copropriété.
- Assignation au fond de M. et Mme BECHERUCCI en annulation de la résolution n° 15 de l'assemblée générale du 11/12/08.

**19) Dans le cas où le Cabinet MOREL découvrirait des anomalies dans la gestion de la copropriété par le Cabinet LAMY : assignation du cabinet LAMY devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre afin d'engager sa responsabilité et recouvrer les fonds éventuellement non restitués.**

article 24

L'assemblée générale mandate le cabinet Oralia Morel, pour engager une action en justice à l'encontre du cabinet LAMY afin de récupérer les fonds, dans le cas où le solde de trésorerie transmis ne correspond pas avec la comptabilité ou si des anomalies graves étaient constatées.

**20) Décision à prendre pour la réalisation des travaux de fermeture de l'accès aux parkings extérieurs par l'installation d'un portail**

article 25

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de fermeture de l'accès aux parkings extérieurs par l'installation d'un portail par l'entreprise SACAMAS selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 13 341 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES GENERALES
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
100% le 10/04/2010

**21) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

article 25

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5.98 % du montant HT des travaux, soit 756 euros TTC.

**22) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

**23) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou réglementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment B2**

**article 25**

L'assemblée générale prend acte que les travaux de mise en conformité des ascenseurs (échéances 2010 et 2013) sont obligatoires en vertu des dispositions législatives et réglementaires.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment B2 (échéance 2010 et 2013) tels que définis par le descriptif ou les devis ci-joints pour un budget maximum de 40 763 euros,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 3 178 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment B2"

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

**24) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 25**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 923 euros.

**25) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment B2**

**article 26**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment B2 selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 4 194 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 327 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment B2"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

**26) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 26**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 95 euros.

**27) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment B2**

**article 24**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment B2 selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 6 594 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 514 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment B2"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

**28) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 24**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 149 euros.

## **29) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou règlementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment D**

### **article 25**

L'assemblée générale prend acte que les travaux de mise en conformité des ascenseurs (échéances 2010 et 2013) sont obligatoires en vertu des dispositions législatives et règlementaires.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment D (échéance 2010 et 2013) tels que définis par le descriptif ou les devis ci-joints pour un budget maximum de 38 967 euros,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 3 039 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment D"

- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

## **30) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

### **article 25**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 882 euros.

## **31) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment D**

### **article 26**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment D selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 4 194 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 327 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment D"

- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

## **32) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

### **article 26**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 95 euros.

## **33) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment D**

### **article 24**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment D selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 6 594 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 514 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment D"

- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :

33% le 10/03/2010

33% le 10/05/2010

34% le 10/07/2010

## **34) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

### **article 24**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 149 euros.

**35) Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires (dispositions législatives et/ou réglementaires) mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment G**

**article 25**

L'assemblée générale prend acte que les travaux de mise en conformité des ascenseurs (échéances 2010 et 2013) sont obligatoires en vertu des dispositions législatives et réglementaires.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de mise en conformité de l'ascenseur du bâtiment G (échéance 2010 et 2013) tels que définis par le descriptif ou les devis ci-joints pour un budget maximum de 39 178 euros,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 3 056 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment G"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
33% le 10/03/2010  
33% le 10/05/2010  
34% le 10/07/2010

**36) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 25**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 887 euros.

**37) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment G**

**article 26**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de déverrouillage des serrures palières de l'ascenseur du bâtiment G selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 4 194 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 327 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment G"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
33% le 10/03/2010  
33% le 10/05/2010  
34% le 10/07/2010

**38) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 26**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 95 euros.

**39) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment G**

**article 24**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection de l'habillage de la cabine de l'ascenseur du bâtiment G selon l'analyse des offres jointes à la convocation pour un budget maximum de 6 594 euros TTC,
- de confier la maîtrise d'oeuvre à CASTING pour un montant de 514 euros TTC maximum,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges ascenseurs du bâtiment G"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
33% le 10/03/2010  
33% le 10/05/2010  
34% le 10/07/2010

**40) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

**article 24**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 2.39 % du montant HT des travaux, soit 149 euros.



#### **41) Souscription d'un emprunt collectif pour financement des travaux de mise en conformité des ascenseurs**

##### **article 24**

Nature des travaux à financer : mise en conformité des ascenseurs votés lors des assemblées générale du 11/12/2008 et du 10/12/2009.

Montant global des travaux à financer : 480 000 euros

L'assemblée générale confère au Cabinet Oralia Morel, syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
- accepter l'offre de prêt valant contrat,
- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques pour le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,
- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de la quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

#### **42) Décision à prendre pour la réalisation des travaux de réfection partielle des places de parkings extérieures**

##### **article 24**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection partielle des places de parkings extérieures selon le devis de la société BAT.E.R.E.M joint à la convocation pour un budget maximum de 17 055 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition "Charges parkings"
- de financer le coût global du moyen d'appels de provisions ainsi définis :  
100% le 10/06/2010

#### **43) Honoraires du syndic au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés**

##### **article 24**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5.98 % du montant HT des travaux, soit 966 euros.

#### **45) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

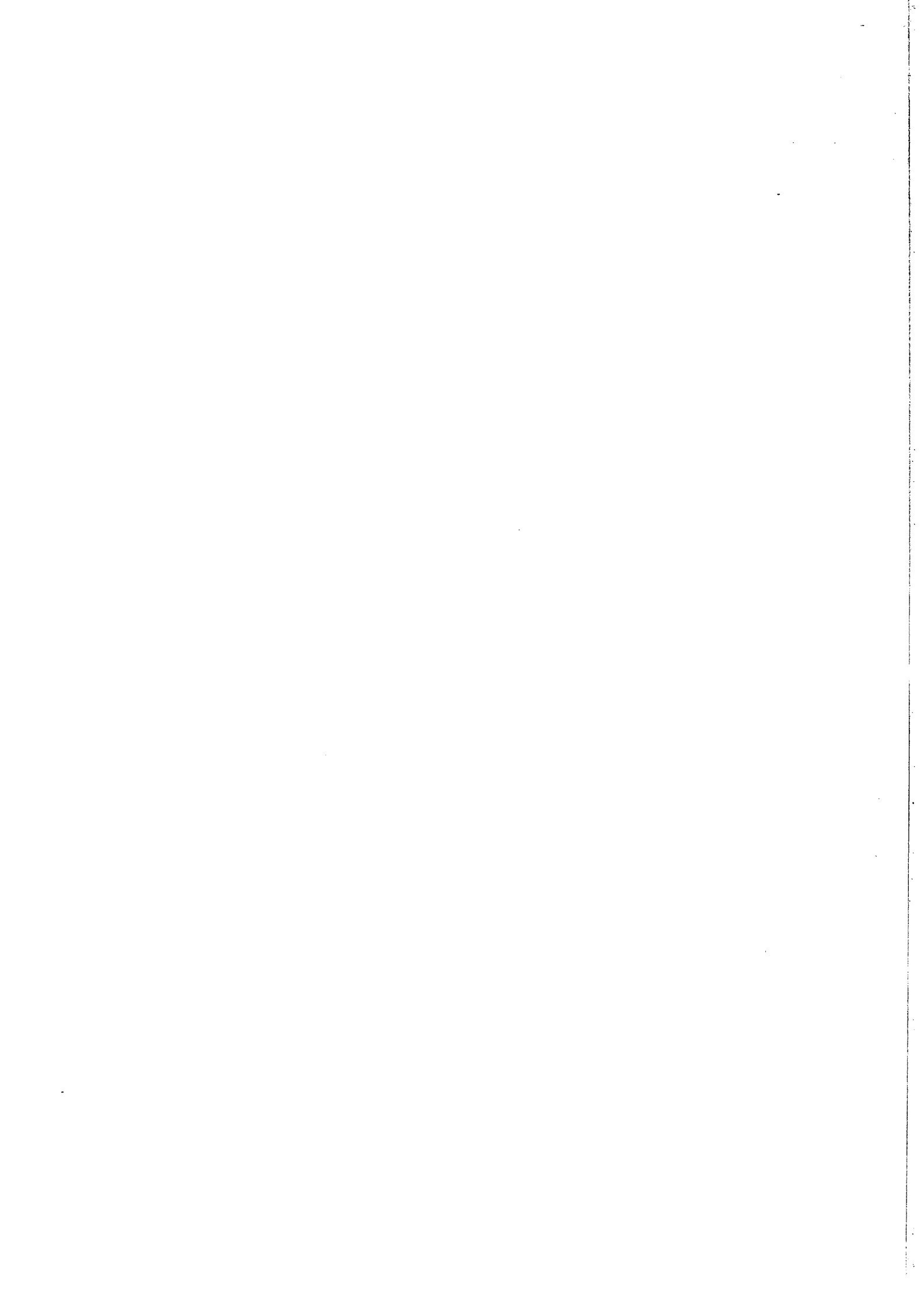
##### **article 25**

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

#### **46) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)**

##### **article sans vote**

Rappel : l'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour



**REGUL BUDGET 2009/2010 ET BUDGET 2010/2011**

Pour l'exercice du : 01/07/2010 au : 30/06/2011

Montants en Euro	Budget Du 01/07/2008 Au 30/06/2009	Budget Exercice N+1	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/07/2010 Au 30/06/2011
<b>0100 CHARGES GENERALES</b>				<b>Budget</b>
* * IMPOTS ET TAXES * *			950.00	950.00
* * GARDIENNAGE/NETTOYAGE * *	240480.00	240480.00	111060.00	111060.00
* * ENERGIE * *			1000.00	1000.00
* * EAU * *			48000.00	48000.00
* * ESPACES EXTERIEURS * *			20000.00	20000.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			17750.00	17750.00
* * TRAVAUX ENTRETIEN * *			16850.00	16850.00
* * ASSURANCE/FRAIS ADMINISTRATIFS * *			20560.00	20560.00
* * HONORAIRES SYNDIC * *	21000.00	21000.00	32230.00	32230.00
<b>Total CHARGES GENERALES</b>	<b>261480.00</b>	<b>261480.00</b>	<b>268400.00</b>	<b>268400.00</b>
<b>0500 CHARGES CHAUFFAGE</b>				<b>Budget</b>
* * ENERGIE * *	130000.00	130000.00	5000.00	5000.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			168000.00	168000.00
* * TRAVAUX ENTRETIEN * *			3000.00	3000.00
<b>Total CHARGES CHAUFFAGE</b>	<b>130000.00</b>	<b>130000.00</b>	<b>176000.00</b>	<b>176000.00</b>
<b>0600 CHARGES CHAUFFAGE</b>				<b>Budget</b>
* * EAU * *	21000.00	21000.00		0.00
<b>Total CHARGES CHAUFFAGE</b>	<b>21000.00</b>	<b>21000.00</b>		<b>0.00</b>
<b>0700 CHARGES CHAUFFAGE</b>				<b>Budget</b>
* * Eau * *	25000.00	25000.00		0.00
<b>Total CHARGES CHAUFFAGE</b>	<b>25000.00</b>	<b>25000.00</b>		<b>0.00</b>
<b>1500 CHARGES PARKINGS</b>				<b>Budget</b>
* * GARDIENNAGE/NETTOYAGE * *	5900.00	5900.00		0.00
* * ENERGIE * *			2500.00	2500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2500.00	2500.00
<b>Total CHARGES PARKINGS</b>	<b>5900.00</b>	<b>5900.00</b>	<b>5000.00</b>	<b>5000.00</b>

Copropriété :

SDC RESIDENCE MAZELEYRE (6543)

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

92420 VAUCRESSON

**REGUL BUDGET 2009/2010 ET BUDGET 2010/2011**

Pour l'exercice du : 01/07/2010 au : 30/06/2011

Montants en Euro	Budget Du 01/07/2008 Au 30/06/2009	Budget Exercice N+1	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/07/2010 Au 30/06/2011
2001 BATIMENT A Batiment A				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT A Batiment A	330.00	330.00	350.00	350.00
2002 BATIMENT B1 Batiment B1				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT B1 Batiment B1	330.00	330.00	350.00	350.00
2003 BATIMENT B2 Batiment B2				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT B2 Batiment B2	330.00	330.00	350.00	350.00
2004 BATIMENT C Batiment C				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT C Batiment C	330.00	330.00	350.00	350.00
2005 BATIMENT D Batiment D				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT D Batiment D	330.00	330.00	350.00	350.00
2006 BATIMENT E Batiment E				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT E Batiment E	330.00	330.00	350.00	350.00
2007 BATIMENT F Batiment F				Budget
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	350.00
Total BATIMENT F Batiment F	330.00	330.00	350.00	350.00

Copropriété :

SDC RESIDENCE MAZELEYRE (6543)

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**REGUL BUDGET 2009/2010 ET BUDGET 2010/2011**

Pour l'exercice du : 01/07/2010 au : 30/06/2011

Montants en Euro	Budget Du 01/07/2008 Au 30/06/2009	Budget Exercice N+1	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/07/2010 Au 30/06/2011
<b>2008 BATIMENT G Batiment G</b>				
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	Budget 350.00
Total BATIMENT G Batiment G	330.00	330.00	350.00	350.00
<b>2009 BATIMENT H Batiment H</b>				
* * ENERGIE * *	330.00	330.00	350.00	Budget 350.00
Total BATIMENT H Batiment H	330.00	330.00	350.00	350.00
<b>3101 ASCENSEUR A Batiment A</b>				
* * ENERGIE * *	3450.00	3450.00	500.00	Budget 500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR A Batiment A	3450.00	3450.00	3300.00	3300.00
<b>3102 ASCENSEUR B1 Batiment B1</b>				
* * ENERGIE * *	3450.00	3450.00	500.00	Budget 500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR B1 Batiment B1	3450.00	3450.00	3300.00	3300.00
<b>3103 ASCENSEUR B2 Batiment B2</b>				
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	Budget 500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR B2 Batiment B2	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
<b>3104 ASCENSEUR C Batiment C</b>				
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	Budget 500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR C Batiment C	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00

Copropriété :

SDC RESIDENCE MAZELEYRE (6543)

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**REGUL BUDGET 2009/2010 ET BUDGET 2010/2011**

Pour l'exercice du : 01/07/2010 au : 30/06/2011

Montants en Euro	Budget Du 01/07/2008 Au 30/06/2009	Budget Exercice N+1	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/07/2010 Au 30/06/2011
3105 ASCENSEUR D Batiment D				Budget
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR D Batiment D	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
3106 ASCENSEUR E Batiment E				Budget
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR E Batiment E	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
3107 ASCENSEUR F Batiment F				Budget
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR F Batiment F	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
3108 ASCENSEUR G Batiment G				Budget
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR G Batiment G	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
3109 ASCENSEUR H Batiment H				Budget
* * ENERGIE * *	3150.00	3150.00	500.00	500.00
* * ENTRETIEN COURANT * *			2800.00	2800.00
Total ASCENSEUR H Batiment H	3150.00	3150.00	3300.00	3300.00
4100 CHARGES COMPTEURS E.C.				Budget
* * * *	3720.00	3720.00	3900.00	3900.00
* * TRAVAUX ENTRETIEN * *			2000.00	2000.00
Total CHARGES COMPTEURS E.C.	3720.00	3720.00	5900.00	5900.00

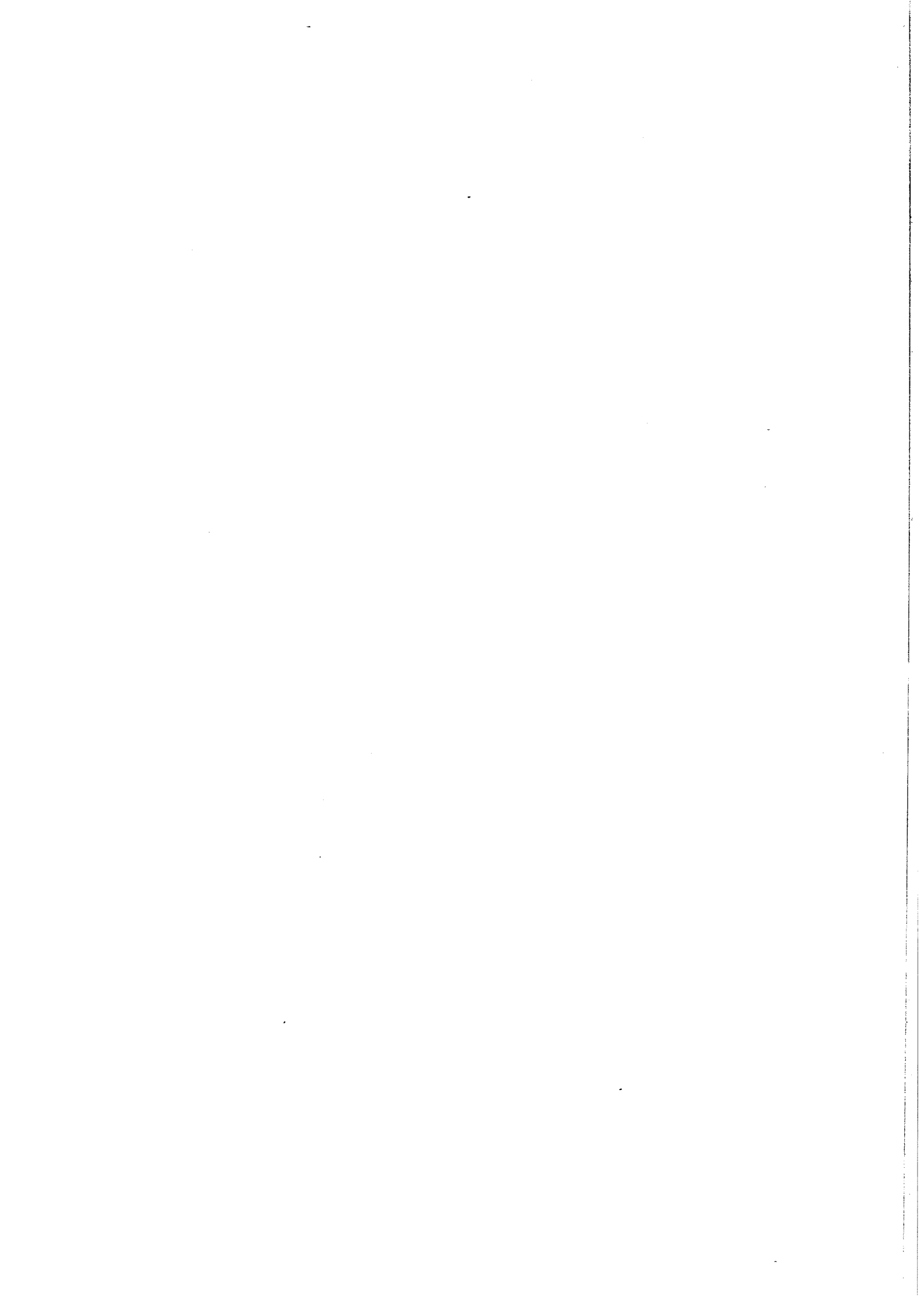
Copropriété :

SDC RESIDENCE MAZELEYRE (6543)

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**REGUL BUDGET 2009/2010 ET BUDGET 2010/2011**

Pour l'exercice du : 01/07/2010 au : 30/06/2011

Montants en Euro	Budget Du 01/07/2008 Au 30/06/2009	Budget Exercice N+1	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/07/2010 Au 30/06/2011
4200 CHARGES COMPTEURS E.F.				Budget
* * ENTRETIEN COURANT * *	2980.00	2980.00	3100.00	3100.00
* * TRAVAUX ENTRETIEN * *			2000.00	2000.00
Total CHARGES COMPTEURS E.F.	2980.00	2980.00	5100.00	5100.00
** T O T A L G E N E R A L **	482000.00	482000.00	493250.00	493250.00







Oralia

COPROPRIETE

# Contrat de mandat de syndic et de prestations de services

## CONDITIONS PARTICULIERES

### OBSERVATIONS LIMINAIRES :

Ces « conditions particulières » sont indissociables des conditions générales décrites dans le document « Contrat de mandat de syndic et de prestations de services - conditions générales - », que les parties reconnaissent former un tout contractuel indivisible.

Elles sont spécifiques à l'ensemble immobilier désigné ci-après.

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à VAUCRESSON (92420)  
Résidence Mazeleyre, 18 Bld de la République

Représenté par :

M.....

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 décembre 2009

Ci-après dénommée le « **syndicat** »

D'UNE PART,

ET

La société « **MOREL** »

**SAS au capital de 140 000 €**,

Inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro : 320 876 634

Dont le siège social est situé au : 54/56, rue Laffitte 75009 Paris

Et représentée aux présentes par son (sa) Président (e), Monsieur Schmitt Yves

La société «**MOREL**»

- Est titulaire de la carte professionnelle n° G 2400 délivrée par la PREFECTURE DE PARIS en date du 25/03/2008
- Est bénéficiaire d'une garantie financière accordée pour un montant de 9 000 000,00 € par la compagnie d'assurances **SOCAMAB ASSURANCES, 128 rue de la Boétie, 75008 PARIS, n° d'adhérent 02012,**
- Est bénéficiaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de la compagnie **A.G.F. sous le numéro de police n°41404407.**

Ci-après dénommée le « **syndic** »

D'AUTRE PART,

### INFORMATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### DATE DE CONSTRUCTION

Avant le 01/01/1949

Postérieur au 01/07/1997

Entre 01/01/1949 et 01/07/1997

Ou date réelle de construction si elle est connue

PERSONNEL SALARIE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES



Gardien concierge



Autres salariés

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :****I – NOMINATION ET DUREE****Nomination**

Le syndic a été nommé par décision prise en l'assemblée générale des copropriétaires du 10 décembre 2009

**Durée**

Le présent mandat est consenti et accepté pour la durée définie par la décision de la dite assemblée générale.

**II – FISCALITE**

Les honoraires s'entendent « toutes Taxes Comprises » au taux de la TVA en vigueur soit actuellement 19,6%. En cas de variation de ce taux, la différence en sera répercutée sur les prix.

**III – HONORAIRES FORFAITAIRES ANNUELS**

- Pour les prestations définies dans les **conditions générales** les honoraires forfaitaires annuels du **syndic** pour l'exercice comptable commençant le 01/07/2009 et se terminant le 30/06/2010 sont fixés à :
  - ↳ Montant toutes taxes comprises 21 525,00 €
- Si le **syndicat** choisit :
  - // De ne pas ouvrir un compte bancaire séparé au nom du « syndicat », les honoraires ci-dessus seront ramenés à :
    - ↳ Montant toutes taxes comprises 17 936,53 €
- **Sont inclus dans cette prestation :**
  - // Visite(s) de l'ensemble immobilier.
    - ↳ Nombre 20 visite(s) annuelle(s)
    - ↳ Durée maximum de la visite 1 heure(s)
  - // Présence du « **syndic** » ou de son représentant, aux heures ouvrables du cabinet, à la réunion de travail avec le conseil syndical en vue de la préparation de l'assemblée générale annuelle.
    - ↳ Nombre 4 réunion(s) annuelle(s)
    - ↳ Durée maximum de la réunion 2 heure(s)
  - // Etablissement des déclarations de sinistres
- En cas de prise en charge de l'ensemble immobilier en cours d'exercice, il est appliqué un prorata temporis.
- Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le renouvellement du contrat, les honoraires sont facturés conformément au budget voté en assemblée générale pour l'exercice en cours.

**IV – AUTRES PRESTATIONS**

Les prestations définies ci-après, donneront lieu à facturation si les événements qui les occasionnent se réalisent.

**Tarif horaire**

Le tarif horaire s'applique à toutes les prestations non rémunérées par un forfait ou un tarif particulier.

Jusqu'à 17h30 :

- ↳ Collaborateur cadre : Montant toutes taxes comprises 125,00 €
- ↳ Collaborateur non cadre : Montant toutes taxes comprises 63,00 €

Majoration à partir de 17h30 :

- ↳ Jusqu'à 20h : + 25%
- ↳ De 20h jusqu'à 22h + 50%
- ↳ Après 22h +100%

Le temps de déplacement est facturé sur la base du tarif horaire.



### Frais et débours

Les photocopies seront facturées sur la base du tarif ci-après

↳ Par copie 0,22 €

Autres frais et débours

↳ Remboursement sur justificatif

### Visites de l'ensemble immobilier par le « syndic » ou son représentant

// Visites en sus de celle prévue au paragraphe III ci avant, ou dépassement de durée.

↳ Facturation au temps passé, déplacement compris.

### Prestations exceptionnelles non prévisibles

Elles sont préalablement négociées avec le conseil syndical.

↳ Facturation au temps passé

Dans l'éventualité où le **syndic** serait amené à gérer des obligations réglementaires nouvelles, non connues à la date de remise du présent contrat, les conditions de facturation en seront préalablement négociées avec le conseil syndical.

↳ Facturation au temps passé

### Gestion des « gros travaux »

#### — Gestion administrative et financière

La gestion administrative comprend toutes les missions décrites aux conditions générales, sauf la surveillance de la bonne exécution des travaux, et leur réception.

La gestion financière comprend : la mise en œuvre des appels d'offre, la négociation des marchés, la gestion des appels de fonds et le règlement des situations, et éventuellement la négociation et l'arbitrage des dépenses exceptionnelles et des travaux supplémentaires.

Les honoraires du **syndic** seront calculés sur le montant hors taxes des travaux et fixés forfaitairement à

↳ Montant toutes taxes comprises 2,39 %

Observations

#### — Gestion technique

En l'absence de maître d'œuvre, les honoraires du **syndic** pour la gestion technique de certains travaux d'une faible complexité, pour lesquels l'assemblée générale aurait choisi de lui confier cette mission, qui comprend la surveillance de leur bonne exécution et leur réception, et qu'il l'ait acceptée, seront calculés sur le montant hors taxes des travaux, et fixés forfaitairement à

↳ Montant toutes taxes comprises 3,59 %

Observations

### Gestion des sinistres

Pour la gestion des dossiers les honoraires du **syndic** sont calculés comme suit :

↳ Constitution du dossier (forfait) 1 heure(s) de collaborateur cadre  
↳ Suivi du dossier, dont présence aux expertises (au temps passé)

### Gestion des procédures judiciaires

Pour la gestion des dossiers, les honoraires du **syndic** sont calculés comme suit :

↳ Constitution du dossier pour l'avocat (forfait) 2 heure(s) de collaborateur cadre  
↳ Suivi de la procédure (au temps passé)

### Gestion des comptages individuels

Pour la gestion des comptages et la répartition individuelle des consommations, les honoraires du **syndic** sont calculés comme suit :

↳ Eau froide : par compteur 3,50 €  
↳ Eau Chaude : par compteur 3,50 €  
↳ Calories : par compteur 3,50 €  
↳ Frigories : par compteur 3,50 €

### Gestion des assemblées générales et des réunions du conseil syndical

Pour la présence du **syndic** ou de son représentant aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical, les honoraires du **syndic** sont calculés comme suit :

//Présence à la (aux) réunion(s) du conseil syndical en sus de celle prévue au paragraphe III ci avant, ou



dépassement de durée de (s) la (les) réunion(s) ci-dessus

- ↳ Facturation au temps passé.

//Présence à (aux) l'Assemblée(s) Générale(s)

- ↳ Facturation au temps passé.

Location de salle

- ↳ Si la (les) réunion(s) se tient (tiennent) dans nos bureaux (forfait) 106 €

Remboursement des frais de convocation, d'acheminement et de notification des procès-verbaux ou des comptes-rendus (si la copropriété n'a pas confié cette prestation à un tiers)

- ↳ Pour les copies, application du tarif « frais et débours » ci avant
- ↳ Pour l'affranchissement, remboursement au tarif des frais engagés

#### Gestion administrative

Honoraires pour l'édition, l'acheminement et l'affranchissement des appels de fonds

- ↳ Forfait par trimestre et par lot principal 4,12 €

Honoraires pour la gestion des mutations à la charge du vendeur

- ↳ Établissement de l'état daté 480 €
- ↳ Réactualisation de l'état daté 82 €
- ↳ Opposition sur prix de vente 165 €

Honoraires pour la gestion des subventions ou des emprunts

- ↳ Constitution du dossier 1 heure(s) de collaborateur cadre
- ↳ Gestion administrative et financière (sur le montant de l'emprunt ou de la subvention) 2.39 %

#### Recouvrement des charges impayées

Conformément au processus de gestion du recouvrement décrit dans les conditions générales, et aux procédures internes du GROUPE ORALIA, gage de l'efficacité et de la qualité de sa gestion.

- ↳ Première lettre de rappel (envoi simple) 16 €
- ↳ Mise en demeure (envoi recommandé avec AR) 33 €
- ↳ Remise du dossier à l'huissier (délivrance sommation) 1 heure(s) collaborateur cadre
- ↳ Remise du dossier à l'avocat (assignation et inscription de l'hypothèque légale) 2 heure(s) collaborateur cadre
- ↳ Suivi de la procédure (facturation au temps passé)
- ↳ Présence aux expertises judiciaires (facturation au temps passé)
- ↳ Opposition et saisie immobilière (facturation au temps passé)
- ↳ Chèque impayé et prélèvement rejeté (en sus des frais bancaires) 45 €

### V – CLAUSES PARTICULIERES

### VI – PRESTATIONS DE SERVICES OPTIONNELLES FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT SEPARÉ (prestations n'entrant pas dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967)

Le syndicat des copropriétaires a choisi d'acheter les services optionnels suivants, proposés par ORALIA :  
Service d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables 24h/24 et 7J/7

- ↳ Forfait par lot principal et par an 8.54 €

Service Internet accessible à tous les copropriétaires

- ↳ Forfait par lot principal et par an OFFERT

POUR LE SYNDIC

Nom et Prénom du signataire

POUR LE SYNDICAT

Nom et Prénom du signataire



Oralia



- Encadrement en tube 50 x 50 - 2 mm et barreaudage en tube 30 x 30
- Espacement des barreaux : 11 cm.
- Plat section 100 x 8 mm à 1 mètre de hauteur pour fixation des vérins.
- Ferrage sur poteaux section 150 x 150 - 4 mm avec chapeaux métalliques soudés. -
- Une trappe de visite, en partie basse, côté intérieur pour accéder au fourreau.
- Finition : Galvanisation à chaud au trempé + Peinture Verte RAL 6005.

**Cette prestation comprend également :**

- Traversée de chaussée et pose d'un fourreau diamètre 50 mm et rebouchage au béton teinté noir (couleur de l'enrobé existant)
- Tranchée derrière chaque poteau de ferrage, côté intérieur, sur une longueur de 2m50 environ et Rebouchage
- Fourniture et pose de 2 potelets pour jeu de cellule en fin de zone de débattement des vantaux du portail.

**B ) Fourniture et pose d'un portillon piétons**

- Fourniture et Pose d'un Portillon Barreaudé Référence 51 – Largeur 1m00 x Hauteur 1m50 :
- Encadrement en tube 50 x 50 - 2 mm et barreaudage en tube 30 x 30
- Espacement des barreaux : 11 cm.
- Ferrage sur poteaux section 150 x 150 - 4 mm avec chapeaux métalliques soudés. -
- Une trappe de visite en partie basse du poteau, côté intérieur pour accéder au fourreau.
- Fermeture par 2 ventouses électromagnétiques de 300 kg de retenue chacune et refermeture par un ferme porte encastré modèle BTS 75 V.
- Finition : Galvanisation à chaud au trempé + Peinture Verte RAL 6005.

**Cette prestation comprend également :**

- la fourniture et pose d'un potelet de section 80 x 80 mm de hauteur 1m10 hors-sol scellé au béton; à environ 1m50 en retrait par rapport au portillon; côté intérieur pour le bouton poussoir de sortie.
- Fourniture et pose d'un bouton poussoir pour la sortie par le portillon piétons.

**C) Fourniture et pose d'un système complet de motorisation conforme à la Norme EN 13.241-1**

**MOTEURS :**

- 2 Moteurs hydrauliques de marque BFT et de référence LUX pour l'emploi dans les ensembles collectifs d'habitations ou les industries
- Ralentissement en ouverture et en fermeture pour éviter le claquement sur les butées
- Temps d'ouverture et de fermeture environ 17 secondes à 90°

**CARTE DE GESTION :**

- 1 armoire de commande avec un coffret métallique comprenant la logique électronique de l'installation.
- Système d'ouverture par votre contrôle d'accès (télécommande) conservé et branché sur les installations

### **SECURITES :**

- 2 Jeux de cellules de type anti-vandales en acier pour les piétons intérieur/extérieur en cas de contact, ré-inversion en ouverture
- 1 Barre palpeuse sur le cadre du portail au point de cisaillement en cas de contact, ré-inversion en ouverture
- 1 Eclairage de zone,
- 1 Feu orange clignotant

### **PEINTURE AU SOL :**

- Création d'une peinture au sol en zébras noires et jaunes de la zone de débattement du portail

### **Système d'ouverture**

**D) Fourniture et pose de 2 claviers** à codes de type anti-vandale pour l'ouverture

**E) Fourniture et pose d'un Récepteur radio** compris antenne de réception 433 Mhz pour l'ouverture du portail

**F) Fourniture et programmation d'une horloge** de gestion

**G) Fourniture et pose d'un contact pompier**

### **H ) Création d'une ligne d'alimentation électrique**

- Alimentation de l'ensemble de l'installation en 220 Volts + terre soit 20m00 sous tube Iro
- Mise en place d'un disjoncteur différentiel en tête de ligne

### **Nota :**

1° Nous vous prions de vérifier qu'il n'y a pas d'obstacles à la réalisation des travaux tels que permis de construire ou de clôture, propriétaires mitoyens, réseau de câbles enterré (électricité, eau, gaz, téléphone,...) et de nous le signaler le cas échéant.

2° Un plan de façade, pour la déclaration de travaux sera fourni après votre accord de notre étude

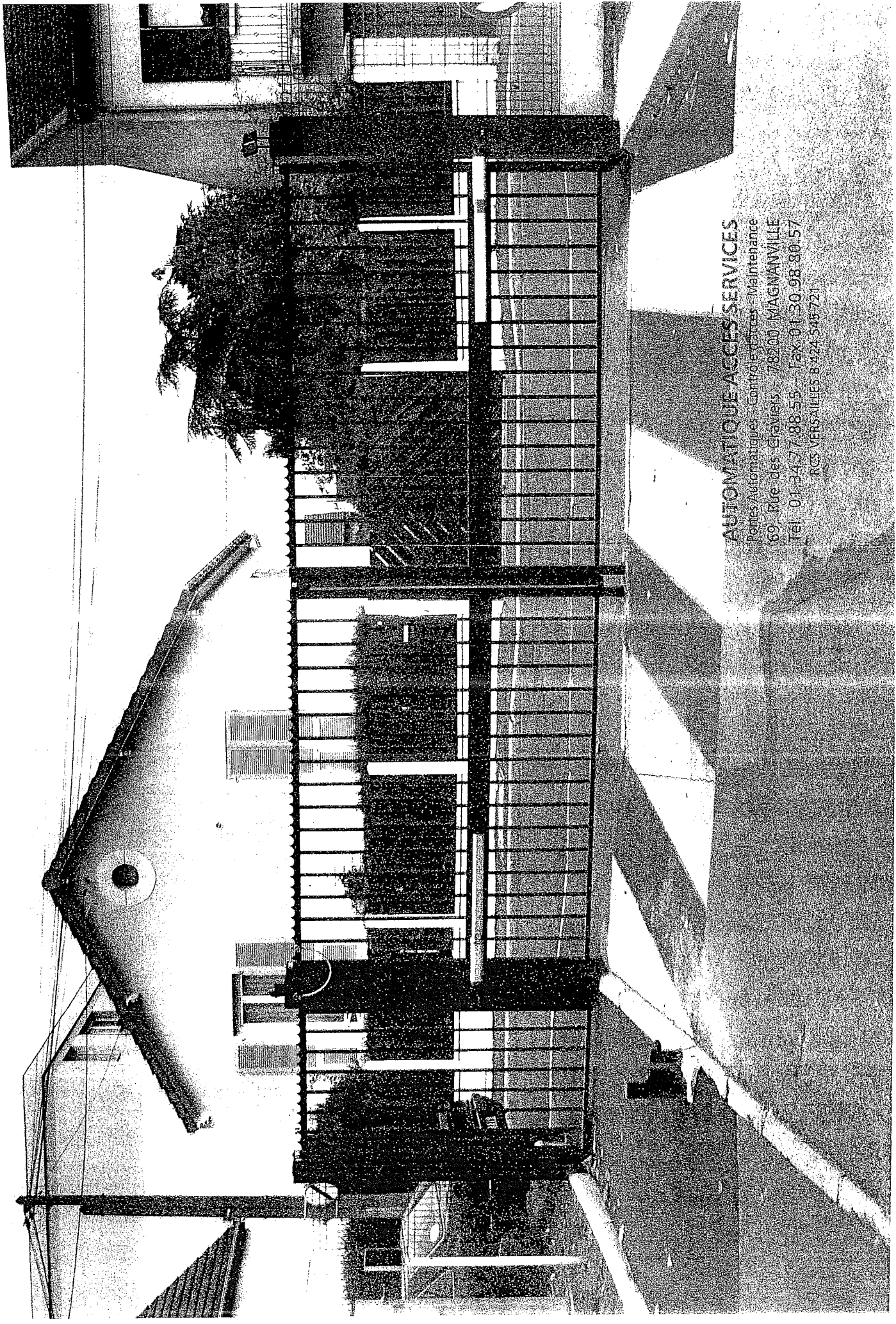
3° Nous vous indiquons également, qu'une période gracieuse de 1 an vous sera offerte pour cette affaire pour la maintenance du portail automatique, prise d'effet à la mise en service.

**Délai :** A convenir à la commande définitive

Espérant retenir toute votre attention, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

La Direction,





**AUTOMATIQUE ACCES SERVICES**  
Portes/Automatiques - Contrôle d'accès - Maintenance  
69, Rue des Gravières - 78200 MAGNAVILLE  
TEL 01-34-77-88-55 - Fax 01-30-98-80-57  
RCS VERSAILLES B 424 545 721





Tél. : 01 34 77 88 55  
Fax : 01 30 98 80 57

Portes Automatiques, Portails, Automatismes, Clôtures, Portes de boxes,  
Rideaux Métalliques, Barrières levantes  
Contrôle d'Accès, Claviers Codés, Telpass, Interphonie, Lecteurs vigik,  
Emetteurs radio, Caméras de surveillance  
Installation, Dépannage, Contrat d'Entretien, Mise en Conformité  
Fenêtres et Portes d'entrée Stores - Motorisations - Volets roulants et battants

REF. : DV/CE/7108

## CONTRAT DE MAINTENANCE PORTES AUTOMATIQUES

***RAPPEL IMPORTANT: Loi 89-421 du 23 Juin 1989, Article L125-5 du Code de la Construction et de l' Habitation «les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitations équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits.»***

**AFFAIRE CONCERNEE:** 18 Boulevard de la république  
92420 VAUCRESSON

**CLIENT:** CABINET ORALIA MOREL  
A l'attention de M.BROSSARD  
56 rue LAFFITTE  
75009 PARIS

**INSTALLATION(S) CONCERNEE(S):** 1 PORTAIL AUTOMATIQUE A 2 VANTAUX  
OUVRANT A LA FRANCAISE

**SOIT UN TOTAL DE 1 INSTALLATION**

**DATE D'EFFET DU CONTRAT:**

**DUREE DU CONTRAT:** 1 (UN) AN.

**RENOUVELLEMENT:** Par tacite reconduction pour des périodes successives de même durée.  
Sauf préavis donné par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec  
accusé de réception, 3 (trois) mois avant l'expiration d'une période  
contractuelle.

**CONDITIONS DE REGLEMENT:** Semestrielle d'avance à réception de facture.  
A.A.S. se réserve le droit d'interrompre ces prestations en cas de retard de  
règlement. Le client supporte les conséquences résultant de la cessation des  
prestations d'entretien.

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE:** Le montant hors taxes du contrat est majoré de la TVA en vigueur lors de  
la facturation.

**AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES:** Aucune

## **ANNEXE 1: LISTE DES PRESTATIONS REALISEES.**

### **LORS DE CHAQUE VISITE D'ENTRETIEN LES OPERATIONS SUIVANTES SONT REALISEES:**

- La vérification du bon fonctionnement des dispositifs de sécurité des personnes (lames palpeuses, pressostats, cellules photoélectriques...).
- La vérification du bon fonctionnement du débrayage manuel.
- La vérification du bon fonctionnement du limiteur d'efforts.
- La vérification des articulations (charnières, pivots...).
- La vérification du bon fonctionnement et de l'état des organes de signalisation (feux oranges clignotants, éclairage de zone, peinture au sol...).
- La vérification des éléments de transmission du mouvement (bras articulés, câbles, chaînes ou courroie de traction...).
- La lubrification et les réglages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.
- La vérification de l'opérateur (moto réducteur électrique, opérateur électro-hydraulique...).
- Un examen général du fonctionnement de la porte.
- La fourniture et mise à jour du livret d'entretien tenu à disposition du client dans le coffret électrique de l'installation.

### **A RAISON D'UNE VISITE SUR DEUX LES OPERATIONS SUIVANTES SONT REALISEES:**

- La vérification du verrouillage de la porte.
- La vérification des éléments de guidage (rail, galets...).
- La vérification des organes de commande et télécommande (pour la partie récepteur).
- La vérification des systèmes d'équilibrage (contrepois, ressorts...).
- La vérification de la logique électronique de commande.
- La vérification de l'ensemble des parties électriques de l'installation.
- La vérification des fixations de la porte.
- La vérification du fonctionnement des systèmes empêchant la chute du tablier.
- La vérification de l'état des peintures et de la corrosion des parties métalliques.

### **A LA SUITE DE LA VISITE ET DANS LE CADRE D'UN CONTRAT SIMPLE:**

S'il y a lieu à la suite de la visite d'entretien, un rapport est transmis au client indiquant la liste des travaux à entreprendre ainsi que le montant détaillé.

### **A LA SUITE DE LA VISITE ET DANS LE CADRE D'UN CONTRAT COMPLET:**

S'il y a lieu à la suite de la visite d'entretien et à l'initiative de notre service technique les pièces d'usure sont remplacées dans les meilleurs délais. Une indication des pièces remplacées sera inscrite sur la facture d'abonnement. Toute intervention consécutive à un acte de vandalisme, malveillance, mauvaise utilisation, catastrophes naturelles, intempéries ou toute autre cause ne découlant pas d'un usage normal de l'installation ne sera pas prise en compte au titre du contrat complet.

### **SUR DEMANDE DU CLIENT:**

Et dans la limite d'une fois par an, au titre du contrat, un bilan général des interventions effectuées par nos soins peut être transmis au client ainsi que les photocopies de nos bons d'interventions.

### **DEPANNAGES:**

Les interventions de l'entreprise ont lieu sur simple appel du client après identification de celui-ci. Toute intervention non motivée par une défaillance de l'installation, tels que vandalisme, utilisation inadéquate, intervention de tiers, catastrophes naturelles et d'une manière générale tout dysfonctionnement en dehors des conditions normales de fonctionnement de l'installation sera facturé en sus du présent contrat. Les appels pour dépannages sont reçus ou enregistrés 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, les interventions surviennent le jour de l'appel du Lundi au Vendredi (hors week-end et jours fériés), si celui-ci est enregistré avant 15 heures, au delà de cet horaire l'intervention peut en fonction de notre planning être remise au lendemain.

Lors de l'intervention le technicien de l'entreprise procède à l'édition d'un rapport d'intervention dans lequel apparaît le détail des prestations réalisées. Ce document est signé par l'intervenant et dans la mesure du possible par le représentant de l'affaire concernée. Ces rapports d'interventions sont gardés par l'entreprise qui s'engage à en fournir les doubles, sur simple demande du client, durant la durée contrat.

## **ANNEXE 2: CONDITIONS GENERALES DE VENTE.**

Toute intervention de notre entreprise implique l'adhésion entière du client aux conditions générales de vente, sous réserve de toutes dispositions contraires contradictoirement acceptées.

### **COMMANDE DE TRAVAUX:**

Toute commande doit être passée par écrit, en nous renvoyant signé et accepté l'original de notre offre de prix accompagnée de l'acompte si demande en est faite.

### **RECEPTION DES TRAVAUX:**

En fin de travaux, il est procédé à la réception des ouvrages si demande en est faite par l'une ou l'autre des parties. Les travaux sont considérés comme acceptés contradictoirement à défaut de réception dans un délai de quinze jours à compter de la facturation de la commande concernée.

### **DELAI:**

Les délais indiqués sur nos devis sont indicatifs. En cas de non respect ils ne peuvent en aucun cas motiver un laisser pour compte, rabais sur le prix initial, indemnités sauf accord contraire écrit de notre part. Ils sont fonction de l'approvisionnement des pièces et du temps nécessaire à la réparation.

### **GARANTIE DES OUVRAGES:**

Une garantie pièce et main d'oeuvre de 1 (UN) an est automatique sur l'ensemble de nos prestations (hors échange standard).

Celle-ci peut être annulée dans les cas suivants: non respect des conditions de règlement, vol, incendie, vandalisme, mauvaise manipulation, manque d'entretien, toutes les causes indirectes ou non imputables au fonctionnement de nos ouvrages.

### **RESPONSABILITE ASSURANCE:**

En cas de dommages causés à un tiers ou à l'ouvrage entretenu par nos soins, la société A.A.S. s'engage à être couverte par une assurance à responsabilité civile.

Toutefois, la société ne peut être tenue pour responsable des conséquences d'une défaillance des appareillages constitutifs des systèmes entretenus.

### **PAIEMENT DES PRESTATIONS:**

Par chèque bancaire ou virement, à l'ordre de notre société, ceux ci doivent impérativement être effectués dans les délais contradictoirement acceptés.

En cas de recouvrement par notre service contentieux une pénalité égale à 10% (DIX) des sommes dues sera appliquée.

### **CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE:**

Conformément à la loi DUBANCHET 80-395 du 12 Mai 1980, les marchandises livrées demeurent la propriété du vendeur jusqu'à complet paiement de leur prix.

Les documents rédigés par notre société restent notre propriété ils ne doivent donc pas être reproduits ou transmis à un tiers sans notre accord préalable, sous peine de poursuites judiciaires.

### **CONTESTATION ET LITIGE:**

En cas de contestation ou de litige ne trouvant pas d'accord amiable entre les différents partis, seul le Tribunal de Versailles est compétent.

### **ANNEXE 3: CHOIX ET PRIX DU CONTRAT.**

#### **TYPE DE CONTRAT.**

**CONTRAT TYPE 1(T1):** Contrat comprenant 2 visites annuelles d'entretien. Les dépannages, le remplacement des pièces détachées et d'une façon générale les réparations sont à la charge du client.

**CONTRAT TYPE 2(T2):** Contrat comprenant 4 visites annuelles d'entretien. Les dépannages, le remplacement des pièces détachées et d'une façon générale les réparations sont à la charge du client.

**CONTRAT TYPE 3(T3):** Contrat comprenant 2 visites annuelles d'entretien ainsi que les dépannages de l'installation. Le remplacement des pièces détachées et d'une façon générale les réparations sont à la charge du client.

**CONTRAT TYPE 4(T4):** Contrat comprenant 4 visites annuelles d'entretien ainsi que les dépannages de l'installation. Le remplacement des pièces détachées et d'une façon générale les réparations sont à la charge du client.

**CONTRAT TYPE 5(T5):** Contrat comprenant 4 visites annuelles d'entretien, les dépannages de l'installation, le remplacement des pièces détachées et d'une façon générale toutes les réparations suite à une usure normale. Voir annexe 1 du présent contrat, paragraphe contrat complet.

#### **MONTANT ANNUEL DE VOTRE CONTRAT.**

	<b>CONTRAT T. 1</b>	<b>CONTRAT T. 2</b>	<b>CONTRAT T. 3</b>	<b>CONTRAT T. 4</b>	<b>CONTRAT T. 5</b>
<b>Nb. d'installations</b>	<b>MONTANT H.T.</b>	<b>MONTANT H.T.</b>	<b>MONTANT H.T.</b>	<b>MONTANT H.T.</b>	<b>MONTANT H.T.</b>
<b>Installation 1</b>	329,00 €	655,00 €	645,00 €	972,00 €	1 239,00 €
<b>Installation 2</b>					
<b>Installation 3</b>					
<b>Installation 4</b>					
<b>Montant total H.T.</b>	329,00 €	655,00 €	645,00 €	972,00 €	1 239,00 €
<b>T.V.A. 5,5 %</b>	18,10 €	36,03 €	35,48 €	53,46 €	68,15 €
<b>Montant total TTC</b>	347,10 €	691,03 €	680,48 €	1 025,46 €	1 307,15 €

**Merci de rayer les colonnes ne correspondant pas au type de contrat de votre choix et de nous retourner les 2 exemplaires avec votre bon pour accord et votre cachet. Votre exemplaire vous sera retourné par retour après signature par nos soins.**

**Option interventions 7jours/7 = 294 Euros HT/porte/an, cochez la case SVP.....**

#### **REVISION DU PRIX**

La révision de la redevance annuelle a lieu au début de chaque année calendaire par application de la formule suivante:

**P= P0 (S/S0)**

P= Prix du contrat.

P0= Prix du contrat de l'année antérieure.

S= Dernier indice connu en janvier de l'année en cours. (Indice global pondéré des salaires des Industries Mécaniques et Electriques).

S0= Dernier indice connu en janvier de l'année du départ du contrat.

M, Mme \_\_\_\_\_ agissant en qualité de \_\_\_\_\_ accepte les conditions de ce contrat et donne ordre à la société A.A.S. pour l'exécution du présent abonnement suivant les conditions générales et particulières (ci-dessus et ci-après) du présent contrat.

Lu et Approuvé, le \_\_\_\_\_  
L'abonné (Signature et cachet).

Rédigé en deux exemplaires, le \_\_\_\_\_  
Pour la société A.A.S., M. \_\_\_\_\_

CABINET ORALIA  
56 rue Lafitte  
75009 PARIS

Clamart le 30 Septembre 2009

2 - OCT. 2009

**Affaire : 18 bld de la république VAUCRESSON**

**Appareils : HE**

Messieurs,

Pour faire suite à votre demande et pour répondre à votre attente, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous notre meilleure proposition relative à :

## **FOURNITURE ET POSE D'UN PORTAIL A LA FRANCAISE ET D'UN PORTILLON PIETON**

### **SERRURERIE " PORTAIL A LA FRANCAISE "**

- Fabrication d'un portail a la française double battant.
- Dimensions : Longueur =3370 mm Hauteur =1500 mm
- Modèle acier 2 vantaux.
- Ossature en tube de 50X50x2.
- Traverses intermédiaire pour moteur horizontales de 100x50 mm.
- Barreaudage vertical sur toute hauteur en tubes 30 x 30.
- 2 Poteaux porteur 150 x 150 à sceller avec trappes de visite.
- Pivots haut et bas sur roulements coniques..
- Ensemble soudures étanches et continues.
- Fourniture et pose de butées ouverture et fermeture.
- 2 Potelet de 80 x 80 pour cellule intérieur.
- 1 poteau de 120 x 120 + trappe pour armoire de commande.
- Finition sablage,primaire polyzingage,thermolaquage 200 °c.
- Ral au choix à préciser à la commande.
- Réglage, graissage et mise en service.

### **SERRURERIE " PORTILLON PIETON "**

#### **- Portillon piéton manuel acier finition idem portail battant**

- Dimensions : Longueur =1000 mm Hauteur =1500 mm
- 1 Ferme porte MAB 620 c à bras.
- 2 ventouse 300 kg encastrée.

### **CARACTERISTIQUES DES OPERATEURS**

Fourniture et pose de 2 vérins hydraulique auto bloquants , Puissance 220 W, courant absorbé 1,2 A, Alimentation moteur pompe 220 V 50 HZ, vitesse de rotation du moteur 1400 tr/mn, disjoncteur thermique incorporé 100°C et indice de protection IP 55.Ensemble étanche résistant au froid et aux intempéries, bielle en acier mi-dur avec clavetage sur l'arbre lent.

## **ASCENSEURS • PORTES & AUTOMATISMES**

## DISPOSITIF ANTI-ECRASEMENT

Sécurité assurée sur la tranche verticale par un palpeur caoutchouc comprenant un contact électrique à sécurité positive. Cet ensemble compressible sera maintenu sur le cadre par l'intermédiaire d'un profil aluminium anodisé ton naturel. Lors d'une fermeture sur un obstacle, le palpeur sera écrasé par cette présence et la porte s'ouvrira complètement.

## SECURITE

La sécurité sera assurée par deux ensembles de barrages photoélectriques infrarouges à un rayon durant le passage des véhicules dans la zone de manœuvre de la porte. L'occultation permanente du faisceau cellule photoélectrique interdira la fermeture de la porte. Lorsque l'une des cellules photoélectriques sera occultée quand la porte se trouvera en position fermée, celle-ci ne pourra s'ouvrir en aucun cas.

## SIGNALISATION

Feu orange clignotant de part et d'autre de la porte avec préavis à l'ouverture.

## ECLAIRAGE

Mise en place d'un projecteur pour l'éclairage des zones de manœuvre à l'ouverture de la porte et maintien de celui-ci pendant tout le cycle.

## MARQUAGE

Matérialisation de l'aire dangereuse de manœuvre par marquage au sol, de part et d'autre de la porte, augmentée d'une réserve de sécurité (suivant les côtes du portail).

## ARMOIRE DE COMMANDE

Une armoire de commande regroupant tous les éléments et composants électroniques de l'installation, ainsi que les circuits de protection électrique. L'électronique regroupera toutes les fonctions obligatoires par les normes actuellement en vigueur.

## COMMANDE D'OUVERTURE

- Mise en place d'un récepteur programmable S433 (identique aux portes de garages).
- Mise en place d'une antenne S 449.
- Mise en place de deux DIGICODES pour ouverture
- Fourniture et programmation d'une horloge
- Mise en place d'un contact clés "POMPIER"

**ENERGIE** : L'arrivée de l'énergie électrique sera prévue à proximité de l'installation sous tube IRO ( environ 20 mètres ) par nos soins 220 V + Terre monophasée 10A. Mise en place d'un pack de coupure à proximité de l'armoire de commande.

## CONDITIONS GENERALES & PARTICULIERES

Le Maître d'ouvrage fera son affaire de toutes les autorisations nécessaires et obligatoires au bon déroulement des travaux et à la mise en place du nouvel appareil : Permis de construire, demandes de travaux, autorisation du service des voiries, autorisations de livraison (nous préciser les jours et horaires si nécessaire), réservation de stationnement pour la livraison, autorisation des Pompiers (accès réservés, ventilation dans le tablier de la porte,...),...

La Société SACAMAS ne pourra être tenue responsable des désagréments liés aux retards de livraison, délais de fabrication,..... et ne pourra être redevable des frais que le Maître d'ouvrage mettra en place pour palier à ce contretemps (gardiennage, fermeture du site, barrière,...)

L'acceptation du présent devis implique la mise à notre disposition de l'appareil pendant toute la durée des travaux, interdisant le passage à tout véhicule et piéton (merci de prendre vos dispositions dès la veille, en informant l'ensemble des usagers).

SACAMAS dégage toutes responsabilités en cas d'accident corporel ou matériel direct ou indirect survenu du fait de la circulation de piétons ou véhicules pendant toute la durée du chantier.

SACAMAS se réserve le droit de procéder à une facturation complémentaire en cas de gêne occasionnée du fait de la circulation de piétons ou véhicules pendant toute la durée du chantier, et qui engendrerait une modification des plannings de pose (main d'œuvre supplémentaire, frais de gardiennage du matériel, frais de transport, ...).

L'exécution des travaux mentionnés dans notre offre ainsi que la remise en service de l'appareil après les travaux, restent assujettis aux respects des conditions de paiement.

SACAMAS se réserve le droit de procéder à la mise à l'arrêt de l'appareil dans le cas où une réception de l'appareil ne pourrait être établie entre les deux parties sous 5 jours ouvrés, ou pour défaut de paiement de l'ensemble des prestations, et ceux quelqu'en soit les réserves.

Les frais supplémentaires dus à la présence de plomb et/ou d'amiante sur le site, seront en totalité à la charge du Maître d'Ouvrage, qui aura dû s'assurer préalablement et à ses frais, de l'absence de ces matériaux et substances avant notre intervention.

Sauf demande expresse du Maître d'ouvrage, acceptée par nos services, il n'est pas prévu la réalisation et la remise de plans.

Cependant, à réception de l'appareil, sans réserve et après paiement de la totalité des travaux, SACAMAS remettra au Maître d'Ouvrage un « Dossier Propriétaire », en respect du Référentiel Européen NF 13241-1.

De manière générale, tous travaux non mentionnés dans le présent devis, restent à la charge exclusive du Maître d'Ouvrage (génie civil, reprise de maçonnerie, mise en peinture,...)

## PRIX DE VENTE

Les travaux définis ci-dessus seront réalisés conformément aux règles de l'art et à la réglementation applicable.

Total H.T.	: 14 900,00	€ / HT
TVA à 19,60% (*)	: 2 920,40	€ / TVA
Total T.T.C.	: 17 820,40	€ / TTC

(\*) Le taux de la TVA peut évoluer en fonction de la législation en vigueur.

Si ces prestations bénéficient en totalité du taux réduit de 5.5%, le montant T.T.C. devient :

Total H.T.	: 14 900,00	€ / HT
TVA à 5,50% (*)	: 819,50	€ / TVA
Total T.T.C.	: 15 719,50	€ / TTC

La prise en compte du taux réduit est conditionnée par la réception d'une attestation conforme lors de l'acceptation de la présente offre.

Ils comprennent la dépose et l'enlèvement du matériel non réutilisé et s'entendent pour une installation livrée en ordre de marche.

**DELAIS** : Réalisation : 4 à 5 semaines à réception de commande

Validité de l'offre : 3 mois. Au-delà, les prix seront actualisés.

Le délai d'approvisionnement court à compter de la réception de la commande accompagnée de l'acompte correspondant.

**CONDITIONS DE PAIEMENT / MODALITES DE REGLEMENT**

Les paiements seront effectués par chèque ou virement comptant, net et sans escompte, 50% à la commande, le solde à la fin des travaux, à réception de facture.

Par application des dispositions de la Loi n°2008-776 du 04/08/2008, le défaut de règlement à l'échéance figurant sur nos factures entraînera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable un intérêt de retard calculé sur la base de trois fois le taux d'intérêt légal.

Pour nous permettre d'exécuter ces travaux, nous vous serions obligés de nous confirmer votre accord en nous retournant le double ci-joint revêtu de votre signature.

Dans l'attente de votre ordre et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour SACAMAS :

Gilles DA SILVA

Ingénieur Commercial

(signature & cachet)

Pour le Client :

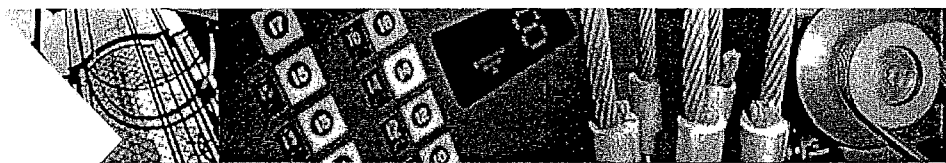
NOM :

QUALITE :

( signature & cachet )

SACAMAS S.A.S  
 298, Av. du Gal de Gaulle  
 92140 CLAMART  
 Tél. : 01.41.36.80.63  
 Fax : 01.41.36.80.94  
 Siret 642 044 655 00024  
 N° R.C. 80 B 07803 - APE 292 C  
 FR 30 642 044 655 C.D.S.





Conseil Ascenseurs Sécurité Technique Expertise INGénierie

WWW.CASTE-ING.COM  
email : info@caste-ing.com  
2 Rue René Caudron  
Bâtiment B  
78960 VOISINS LE BRETONNEUX  
☎ : 01.39.30.52.30 ☎ : 01.39.30.00.10

### MAITRE D'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

## SECONDE ANALYSE DES OFFRES

▶ 05 octobre 2009 ◀

LOT UNIQUE

TRAVAUX DE MODERNISATION ET ENTRETIEN DE 9 ASCENSEURS

### REPRESENTANT DU MAITRE D'OUVRAGE

CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 PARIS

☎ : 01 46 09 91 44 ☎ : 01 46 09 15 99

### INTERVENANT MAITRE D'ŒUVRE

SOCIETE CASTE ING  
2 Rue René Caudron – bâtiment B  
78960 VOISINS LE BRETONNEUX

☎ : 01.39.30.52.30. ☎ : 01.39.30.00.10.

Adresse : 18 rue de la République

Code postal : 92420

Ville : VAUCRESSON

Type d'immeuble : Habitation

## 1. OBJET

- Ce rapport a pour objet l'analyse des offres relative à la consultation des entreprises pour :
  - Les travaux de mise en conformité (décret 2004-964 « loi Urbanisme et Habitat » et norme NFP 82.212 relative aux transformations importantes), associés à des travaux de modernisation et d'entretien de **9 ascenseurs** situés :

**18 boulevard de la République**

**92420 VAUCRESSON**

- Les ascenseurs sont situés dans un immeuble d'habitation.
- Le marché est constitué d'une seule tranche.

## 2. LA CONSULTATION

- **RAPPEL** : La présente analyse fait suite à l'appel d'offre mené en octobre 2008.
- l'assemblée générale du 26 mai 2009 a voté les travaux de mise en conformité et modernisation ci-après nommés « TRAVAUX DE BASE » ainsi qu'une option N°2 nommée « HABILLAGE DES CABINE » de 6 ascenseurs sur 9, à savoir : BÂTIMENTS A, B1, C, E, F et H.
- Les Bâtiments B2, D et G n'avaient à l'époque, voté aucun travaux.
- Dans la perspective d'une nouvelle Assemblée Générale Extra-ordinaire à organiser en Décembre 2009, le conseil syndical a demandé à organiser un nouveau tour de table auprès des prestataires qui avaient répondu à l'origine, à savoir **OTIS, KONE et SACAMAS.**
- L'entreprise **CEPA** a été consultée suite à l'Assemblée Générale de mai sur demande exclusive de la copropriété. Pour autant elle n'a pas donné suite.
- Les entreprises **OTIS, KONE et SACAMAS** ont donc répondu à ce second tour de table. Les résultats sont exposés dans la présente analyse dans la perspective d'un vote des travaux sur les Bâtiments B2, D et G.
- **A ce titre, les prix indiqués dans la présente analyse s'entendent pour un marché global sur les 9 ascenseurs. Nous ne pouvons présumer du maintien de ces prix pour une quantité d'ascenseurs moins importante.**
- **D'autre part, sur demande de certains des membres du conseil syndical des cages concernées par ce nouveau vote, des prestations intégrées à l'origine dans les travaux de base peuvent faire l'objet de moins-values. Ces moins-values seront indiquées ci-après.**

### **3. CONSISTANCE DES TRAVAUX ENVISAGES**

#### **RAPPEL SUCCINCT**

Le cahier des charges prévoit pour chaque ascenseur :

➤ **Une version de base des travaux**

Constituant la tranche minimale à réaliser afin de fiabiliser et de garantir le fonctionnement des ascenseurs à long terme et en toute sécurité. Comprenant pour les organes principaux:

- le contrôleur de manœuvre à microprocesseur avec un pilotage à variation de fréquence et de tension, ainsi que l'ensemble des canalisations électriques fixes et souples en gaine et aux paliers.
- le groupe de traction et ses câbles,
- le régulateur de vitesse
- les boîtes à boutons en cabine et aux paliers,
- les afficheurs digitaux de position et direction en cabine et au palier RC,
- les serrures palières, y compris dispositif de déverrouillage conforme,
- un dispositif de phonie dans chaque cabine
- les travaux de sécurité en découlant au sens des réglementations.

**Dont possibles moins-values à ces travaux :**

- ✓ Remplacement des trappes et portes d'accès aux locaux de machinerie (porte d'accès sur bâtiment B2 uniquement),
- ✓ Balisage des terrasses : cette prestation est d'ores et déjà supprimée des travaux de base, s'agissant d'une erreur de code informatique,
- ✓ Peinture du local de machinerie (plafond, murs et sols),
- ✓ Mise en peinture des portes palières battantes

MAITRE D'OUVRAGE  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

REPRESENTE PAR  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

REFERENCE ASCENSEUR  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

➤ **Une option n° 1 consistant à la mise en place d'un dispositif de déverrouillage des serrures palières des portes battantes.**

Il s'agit d'une préconisation rendu obligatoire dans les sites identifiés comme « sensibles », et laissé à l'appréciation des copropriétaires pour les autres sites.

Ce dispositif permet d'alerter l'utilisateur par alarme sonore et visuelle, du déverrouillage d'une porte palière en l'absence de la cabine derrière, et ce suite à manipulation frauduleuse du dispositif de déverrouillage.

➤ **Une option n° 2 consistant aux travaux de réfection de l'habillage de chacune des cabines.**

Parois en stratifié Polyrey,

Le sol en granit,

Un faux plafond en Mélaminé blanc ou inox grain cuir,

Un éclairage indirect par diffuseurs dans le faux plafond.

Un miroir mi-hauteur en fond de cabine

Une main courante ronde en inox

MAITRE D'OUVRAGE  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

REPRESENTE PAR  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

REFERENCE ASCENSEUR  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

#### 4. ANALYSE FINANCIERE

Conformément aux bordereaux de prix respectifs, les offres financières remises sont les suivantes (les coûts mentionnés en rouge représentent les offres les meilleures sur un plan financier par poste) :

T.V.A. au taux de 5,5% retenue dans le tableau ci-dessous (si conditions réglementaires « immeuble habitation de plus de 2 ans »).

ENTREPRISES DESCRIPTIFS DES POSTES	OTIS	KONE	SACAMAS	
	PRIX EN €. T.T.C. (TVA au taux de 5,5 %)			
TRAVAUX DE BASE Bâtiment B2 – n°AT681	40 762,04 €	46 959,11 €	42 428,09 €	
TRAVAUX DE BASE Bâtiment D – n°AT687	38 966,43 €	46 959,11 €	41 276,83 €	
TRAVAUX DE BASE Bâtiment G – n°AT686	39 177,43 €	46 959,11 €	41 906,18 €	
<b>TOTAL TRAVAUX DE BASE 9 ASCENSEURS</b>	<b>118 905,90 €</b>	<b>140 877,33 €</b>	<b>125 611,10 €</b>	
Ecart en % par rapport au moins disant	MOINS-DISANT	18,47%	5,63%	

#### POSSIBILITES DE MOINS-VALUES AUX TRAVAUX DE BASE

DEDUCTIONS POSSIBLES AUX TRAVAUX DE BASE (TRAVAUX NON OBLIGATOIRES MAIS CONSEILLES ET EN PREVISIONS D'EVENTUELLES REMARQUES DE SECURITE LORS DES PROCHAINS CONTRÔLES TECHNIQUES OBLIGATOIRES OU TRAVAUX DE FINITION)

MOINS VALUES POSSIBLES (à déduire des travaux de base)	OTIS	KONE	SACAMAS
PEINTURE LOCAL MACHINERIE PRIX UNITAIRE T.T.C (T.V.A 5,5%)	- 1 513,92 €	- 2 210,00 €	- 1 012,80 €
TRAPPE D'ACCES MACHINERIE PRIX UNITAIRE T.T.C (T.V.A 5,5%)	- 458,92 €	- 3 157,61 €	- 1 042,34 €
Observations	Les trappes seront néanmoins renforcées.	/	/
PORTE D'ACCES MACHINERIE (uniquement bâtiment B2) PRIX UNITAIRE T.T.C (T.V.A 5,5%)	- 1 339,85 €	- 1 266,00 €	- 1 550,85 €
MISE EN PEINTURE DES PORTES PALIERES ( PRIX UNITAIRE T.T.C (T.V.A 5,5%)	- 1 445,35 €	- 1 204,81 €	- 1 012,80 €

CONSEIL ASCENSEURS SECURITE TECHNIQUE EXPERTISE INGENIERIE

MAITRE D'OUVRAGE  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

REPRESENTE PAR  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

REFERENCE ASCENSEUR  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

### TRAVAUX OPTIONNELS

ENTREPRISES DESCRIPTIFS DES POSTES	PRIX EN €. T.T.C. (TVA au taux de 5,5 %)		
	OTIS	KONE	SACAMAS
<b>OPTION N°1</b> Dispositif de déverrouillage des serrures palières PRIX UNITAIRE T.T.C. (T.V.A 5,5%)	4 193,63 €	6 420,73 €	3 336,12 €
<b>OPTION N°2</b> Habillage cabine PRIX UNITAIRE T.T.C. (T.V.A 5,5%)	6 593,75 €	6 998,87 €	4 697,17 €
<b>TOTAL TRAVAUX DE BASE + OPTIONS 1 ET 2</b> <b>3 ASCENSEURS (hors moins-values)</b>	151 268,04 €	181 136,13 €	149 710,97 €
Ecart en % par rapport au moins disant	1,04 %	21 %	MOINS DISANT

ENTREPRISES DESCRIPTIFS DES POSTES	PRIX EN €. T.T.C. (TVA au taux de 5,5 %)		
	OTIS	KONE	SACAMAS
<b>Contrat d'entretien</b> Prix unitaire	1 951,75 €	1 798,78 €	1 694,33 €
<b>TOTAL CONTRAT D'ENTRETIEN</b> <b>3 ASCENSEURS</b>	5 855,25 €	5 396,34 €	5 082,99 €
Ecart en % par rapport au moins disant	15,19%	6,16%	MOINS DISANT

### REMARQUES SUR LE PLAN ADMINISTRATIF ET FINANCIER

#### > TRAVAUX

- Le cahier des clauses générales ascenseurs (CCGA) a été modifié par l'entreprise OTIS qui souhaite un plafonnement des pénalités à 5 % du montant total H.T. du marché.
- Le cahier des clauses générales ascenseurs (CCGA) a été modifié par l'entreprise KONE qui souhaite un plafonnement des pénalités à 5 % du montant total H.T. du marché.

De plus, elle souhaite revoir les conditions de règlement d'acomptes : 30% à la commande, 30% au début des travaux, 30% sur situations d'avancement des travaux et 10% à la levée complète des réserves (notre C.C.G.A. prévoit 20% à la commande, 20% au début des travaux, 50% sur situations d'avancement des travaux et 10% à la levée complète des réserves)

- Aucune modification du cahier des clauses générales ascenseurs (CCGA) n'a été constatée de la part de l'entreprise SACAMAS.

CONSEIL ASCENSEURS SECURITE TECHNIQUE EXPERTISE INGENIERIE

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES – OCTOBRE 2009

Page 6 sur 9

MAITRE D'OUVRAGE  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

REPRESENTE PAR  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

REFERENCE ASCENSEUR  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

- Aucune modification du cahier des clauses techniques particulières ascenseurs (CCTPA) n'a été constatée de la part des entreprises OTIS, KONE et SACAMAS.
- Les offres financières sont complètes.

## ➤ CONTRAT D'ENTRETIEN

- Il est rappelé que pour chaque entreprise il est prévu, dans le cadre du contrat type joint à la consultation, les dispositions suivantes :
  - ✓ Les deux premières années d'entretien après travaux pour une redevance correspondant à 50 % de la valeur du contrat.
  - ✓ La troisième année facturée sur la base de 73 % de la valeur initiale du contrat non révisée.
- La société OTIS refuse le principe de facturation partielle telle que définie ci-dessus.
- La société KONE souhaite un plafonnement des pénalités à 5% H.T. du montant H.T. du contrat d'entretien (le contrat type CASTE ING prévoit 25% H.T. de pénalités).

## 5. ANALYSE TECHNIQUE

### ➤ Entreprise OTIS

Cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe et apporte donc les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées.

Le matériel proposé est essentiellement de marque OTIS, MCS 220 pour l'armoire de manœuvre, OVF20 pour la variation de fréquence, CLASSICALINEA pour les boîtes à boutons cabine et palières, 140 VAT pour le groupe de traction.

Cette entreprise propose la mise en place d'une télésurveillance de marque OTIS (REM5). Ce dispositif assure la liaison phonique entre la cabine et la centrale de dépannage, une vérification journalière du bon fonctionnement de la ligne téléphonique et une reconnaissance automatique de la cabine appelante. Ce dispositif est conforme aux obligations du décret 2004-964.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel répond aux attentes du présent dossier.

### ➤ Entreprise KONE

Cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe et apporte donc les garanties nécessaires dans la maîtrise des produits et le suivi en pièces détachées.

Le matériel proposé est entièrement de marque KONE, « REGENERATE LCE multiplexée » pour le contrôleur de manœuvre, « REGENERATE V3F16R » pour la variation de fréquence, « POWERDISC (Gearless) pour le groupe de traction, « KSS » pour les boîtes à boutons cabine et palières, « PROTEXION alerte + blocage » pour le dispositif de déverrouillage des serrures palières (option1 de notre CCTP) et de marque PRUDHOMME « LR80 » pour les serrures.

**MAITRE D'OUVRAGE**  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

**REPRESENTE PAR**  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

**REFERENCE ASCENSEUR**  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

Cette entreprise propose la mise en place d'une télésurveillance de marque KONE (KRM). Ce dispositif assure la liaison phonique entre la cabine et la centrale de dépannage, une vérification journalière du bon fonctionnement de la ligne téléphonique et une reconnaissance automatique de la cabine appelante. Ce dispositif est conforme aux obligations du décret 2004-964.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel répond aux attentes du présent dossier.

#### ➤ Entreprise SACAMAS

Cette entreprise, filiale du groupe SCHINDLER, n'est pas constructrice du matériel qu'elle installe mais utilise du matériel de distributeurs.

Le matériel proposé est de marque SCHINDLER, SODIMAS ou OCTE pour l'armoire de commande, le groupe de traction, la variation de fréquence, les boîtes à boutons. Les serrures sont de marque KRONENBERG (DLF1) et le dispositif de déverrouillage des serrures palières de marque PRUDHOMME (option1 de notre CCTP).

Cette entreprise propose la mise en place d'une téléalarme de marque AMPHITEC (modèle TAM 2). Ce dispositif assure la liaison phonique entre la cabine et la centrale de dépannage, une vérification journalière du bon fonctionnement de la ligne téléphonique et une reconnaissance automatique de la cabine appelante. Ce dispositif est conforme aux obligations du décret 2004-964.

Cette offre est conforme au cahier des charges et ce matériel répond aux attentes du présent dossier.

## 6. ANALYSE DES DELAIS D'APPROVISIONNEMENT ET D'EXECUTION

DELAI TRAVAUX DE BASE	EN SEMAINES			
	Approvisionnement du matériel	Exécution des travaux par ascenseur (toutes échéances)	Nombre d'ascenseurs pouvant être exécutés de front	Nombre de lignes téléphoniques nécessaires
OTIS	Début chantier avril 2010 pour commande décembre 2009	4 à 5 semaines (6 avec options et hors moins values)	3	1 à 2
KONE	Début chantier Juillet aout 2010 pour commande janvier 2010	5 à 6 semaines	4	3
SACAMAS	8 mois à réception de la commande	5 à 6 semaines	2 à 4	9



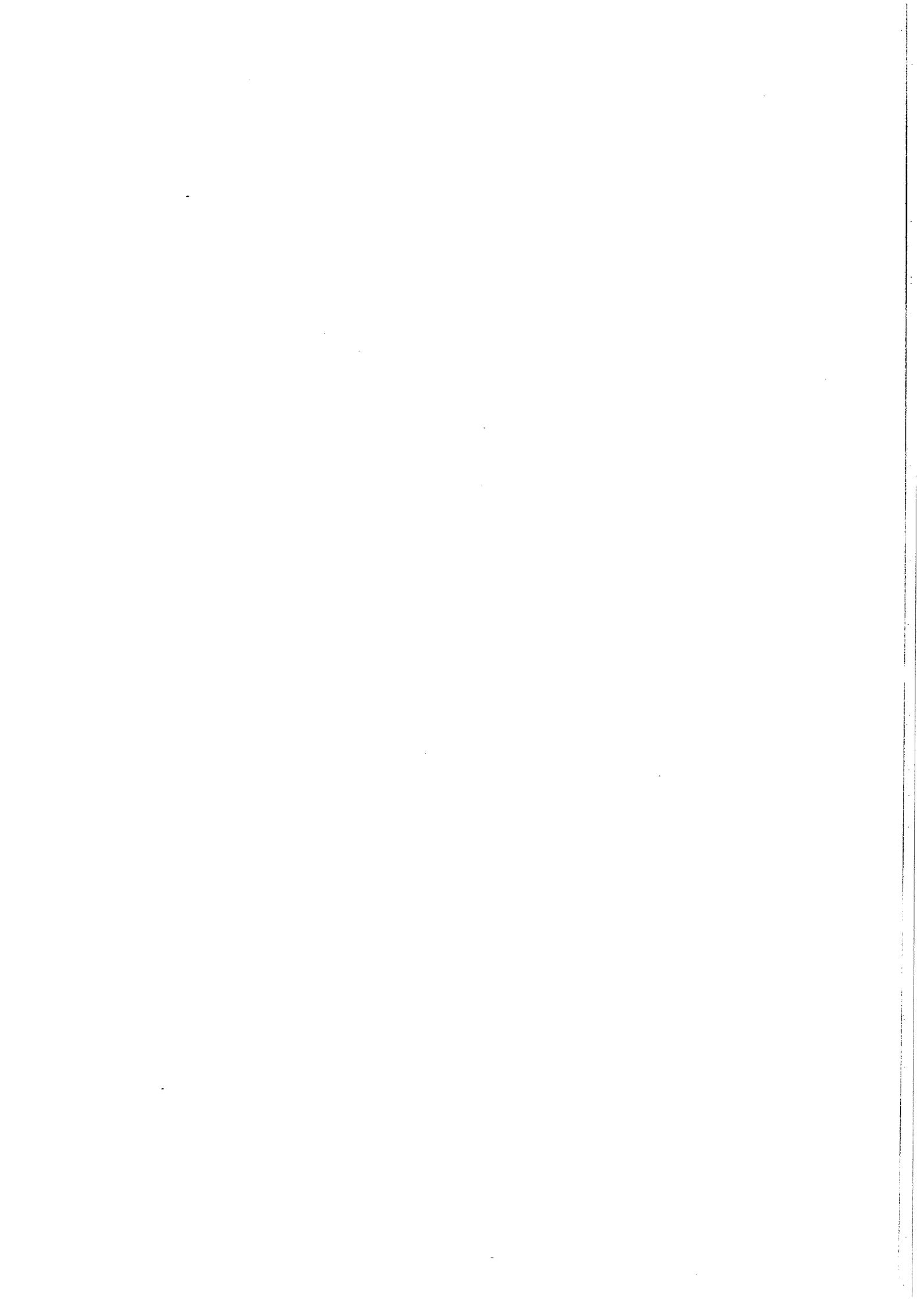
MAITRE D'OUVRAGE  
Syndicat des copropriétaires  
18 rue de la République  
92420 VAUCRESSON

REPRESENTE PAR  
CABINET ORALIA MOREL  
56 rue Lafitte  
75009 Paris

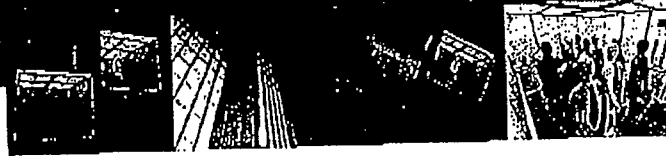
REFERENCE ASCENSEUR  
Société OTIS  
9 ascenseurs  
N°AT677-678-681-682-683-684-685-686-687

## 7. CONCLUSIONS

- L'offre globale de l'entreprise OTIS est, sur la partie travaux de base seuls, la plus intéressante pour cette opération financièrement. Techniquement le matériel proposé est en adéquation avec les travaux à réaliser sur les ascenseurs de la résidence. **Il est à noter que l'entreprise n'accepte pas la clause de gratuité de contrat de maintenance. Ce refus implique une plus-value de 24 690 Euros TTC sur trois ans par rapport à KONE et de 26 316 Euros TTC sur trois ans par rapport à SACAMAS.** Nous rappelons que cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe.
- L'offre globale de l'entreprise KONE est techniquement à prendre en compte. En effet, les systèmes de traction proposés sont d'une technologie innovante. Les avantages apportés à la copropriété sont notamment un confort supérieur, une consommation électrique moindre et une moindre usure des pièces mécaniques par rapport à la technologie proposées par les autres entreprises. Toutefois, elle devra être renégociée financièrement. Nous rappelons que cette entreprise est constructrice du matériel qu'elle installe.
- L'offre de l'entreprise SACAMAS est, sur l'ensemble de l'opération (travaux de base et options + contrats) la mieux placée financièrement. Nous rappelons que cette entreprise n'est pas constructrice du matériel qu'elle installe mais prévoit, sur ce dossier, la mise en place du matériel de constructeur SCHINDLER, maison mère de SACAMAS. Elle apporte à ce titre les mêmes garanties que les entreprises constructrices KONE et OTIS.
- Nous restons donc à votre disposition pour définir l'orientation que vous souhaitez donner à cette consultation.



Conseil Ascenseurs Sécurité Technique Expertise Ingénierie 10 ans d'expérience



**MISSION D'ETUDE ET DE MAITRISE D'ŒUVRE  
TRAVAUX ASCENSEUR  
N° 04/167014-B**

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**CABINET MOREL**  
56 rue Laffitte  
75009 PARIS  
Représenté par Monsieur BROSSARD

Pour le compte de :  
Syndicat des copropriétaires  
18 boulevard de la République  
92420 VAUCRESSON

**MAITRE D'ŒUVRE :**

**SOCIETE CASTE ING**  
2 rue René Caudron  
Bâtiment B  
78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Représentée par : D. COLINET

Interlocuteur Commercial :  
Gilles PRUVOST

**1. CHAMP D'APPLICATION DE LA MISSION**

Référence du site : 18 boulevard de la République – 92420 VAUCRESSON

Nombre d'installations : 9 ascenseurs

**2. OBJECTIF DE LA MISSION**

La présente mission est établie dans le but d'assurer la maîtrise d'œuvre pour les travaux de mise en conformité, de sécurité et d'amélioration des ascenseurs (expertisés ou diagnostiqués au préalable par notre société), définis au paragraphe 1. La mission se décompose en deux phases, à savoir :

**PHASE CONSULTATION – SANS OBJET, DÉJÀ EXÉCUTÉE**

- Etude et définition de la solution technique la plus adaptée et la plus économique, hors étude de remplacement complet.
- Rédaction du cahier des charges travaux de mise en conformité, de sécurité et d'amélioration.
- Lancement de la consultation auprès des sociétés préalablement définies avec le maître d'ouvrage.
- Rédaction du compte rendu d'analyse des offres sur un plan technique et financier.
- Présentation du compte rendu d'analyse des offres en conseil syndical et/ou en assemblée générale et décision par le maître d'ouvrage ou ses mandants d'entreprendre ou non.
- Assistance pour le choix de la société adjudicataire et négociation éventuelle.

CASTE ING  
2 rue René Caudron  
Bâtiment B  
78960 Voisins-le-Bretonneux

Tel : 01 39 30 52 10  
Fax : 01 39 30 00 10  
www.caste-ing.com  
info@caste-ing.com

SARL au capital de 17 000 €  
RCS Versailles B117 655 809  
SIRET 417 655 810 000 31  
APE 7112Z



caste

Mission Etude et Maîtrise  
d'œuvre travaux Ascenseurs  
2

## PHASE EXECUTOIRE

- Rédaction du dossier marché conformément à la consultation,
- Vérification des plans et nomenclatures de matériel fournis par la société adjudicataire,
- Préparation administrative de l'opération de travaux,
- Organisation et suivi du chantier par réunions périodiques, rédaction des comptes rendus,
- Réception des travaux suivant essais réglementaires et rédaction du procès-verbal.

## 3. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

Conformément aux articles 1792 et 2270 du code civil, le maître d'œuvre, CASTE ING., assumera ses responsabilités dans le cadre unique de sa fonction.

Pour ce faire, le maître d'œuvre, CASTE ING. est couvert par un contrat d'assurance responsabilité civile, décennale, professionnelle et exploitation auprès de la compagnie SAGENA - 56 Rue Violet - 75724 PARIS Cedex 15.

## 4. ETENDUE DE LA PRESTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE - PHASE CONSULTATION SANS OBJET, DÉJÀ EXECUTÉE

La phase consultation comprend :

- La rédaction du cahier des charges travaux de modernisation et/ou de sécurité et d'entretien suivant les préconisations émises par CASTE ING (les ascenseurs doivent avoir été expertisés ou diagnostiqués au préalable par notre société).
- Toute modification éventuelle demandée par le maître d'ouvrage sur le cahier des charges après le lancement de la consultation, fera l'objet d'une facturation complémentaire au temps passé sur la base du taux horaire heures ouvrables ci-dessous mentionné.
- L'étude de remplacement complet n'est pas comprise (prestation supplémentaire).
- La gestion de la consultation des entreprises préalablement définies avec le maître d'ouvrage,
- La prise en compte des offres et l'analyse de ces dernières,
- La remise d'un rapport d'analyse des offres sur un plan technique et financier.

- ~~La présentation au maître d'ouvrage du rapport d'analyse des offres, lors d'un conseil syndical pendant les heures ouvrables (8H30 à 18H00 du lundi au vendredi).~~

- La présence à une assemblée générale afin de présenter le projet et le résultat de la consultation menée.

- L'assistance au choix de la société et négociation éventuelle,

- Toute autre prestation que celles ci-dessus décrites demandée par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une facturation complémentaire au temps passé sur la base des taux horaires suivants :

Pendant les heures ouvrables : 130,00 € H.T. / heure,

Majoration de 18H00 à 20H00 : 50 %,

Majoration au-delà de 20H00 : 100 %.

Ces taux s'entendent par heure.

CASTE ING  
2 rue René Caudron  
Bâtiment P  
78960 Vaujours-la-Frétouillère

Tél : 01 39 30 52 30  
Fax : 01 39 30 01 10  
www.caste-ing.com  
info@caste-ing.com

SARL au capital de 17 400 €  
RCS Valenciennes 0417 655 800  
SIRET 417 655 800 000 51  
APE 7112B



#### 4.1. LES PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES (honoraires chapitre 6)

Etude dans le cadre du même appel d'offres pour le remplacement complet du ou des ascenseur(s).

Présence supplémentaire en conseil syndical ou assemblée générale :

- conseil syndical pendant les heures ouvrables (8H30 à 18H00)
- conseil syndical en dehors des heures ouvrables
- assemblée générale pendant les heures ouvrables (8H30 à 18H00)
- assemblée générale en dehors des heures ouvrables

#### 5. ETENDUE DE LA PRESTATION DE MAITRISE D'OEUVRE - PHASE EXECUTOIRE

La phase exécutoire comprend les prestations suivantes :

- La rédaction du dossier marché conformément au cahier des charges et aux travaux votés,
- La validation des choix que le maître d'ouvrage devra éventuellement effectuer (choix des teintes cabine par exemple),
- La préparation et l'organisation de la prise de chantier par un rendez-vous sur site un mois environ avant le début des travaux,
- La gestion des déclarations des sous-traitants et du plan de prévention ou du P.P.S.P.S. si un Coordinateur de sécurité est nommé dans le cadre du chantier.
- Vérifications des plans et nomenclatures de matériel fournis par la société adjudicataire,
- L'organisation et le suivi du chantier par une réunion périodique pendant les heures ouvrables, ces rendez-vous sont fixés par le maître d'œuvre qui prendra en compte dans la mesure du possible les souhaits du maître d'ouvrage.
- L'organisation et la réalisation des opérations préalables à la réception (essais réglementaires) pendant les heures ouvrables du lundi au vendredi.

Cette prestation comprend la convocation de l'entreprise, cette dernière étant invitée à mettre à disposition sur site et aux dates et heures prévues tout le matériel nécessaire à ces opérations.

- La rédaction du procès-verbal des opérations préalables à la réception et diffusion au maître d'ouvrage ainsi qu'à l'entreprise.
- Suivi du traitement des réserves éventuelles et validation par un procès-verbal de levée de réserves.

Tout autre rendez-vous que ceux décrits ci-dessus et demandé par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une facturation complémentaire au temps passé sur la base des taux horaires suivants :

Pendant les heures ouvrables : 130,00 € H.T. / heure,

Majoration de 18H00 à 20H00 : 50 %,

Majoration au-delà de 20H00 : 100 %.

- **NOTA :** le maître d'ouvrage est informé que dans le cadre des dossiers marchés rédigés par le maître d'œuvre, il est prévu des clauses de pénalités applicables à l'entreprise afin de dédommager le maître d'œuvre des réunions de chantier ou réceptions supplémentaires qu'il aurait à assurer du fait du retard pris par l'entreprise dans l'exécution de ces travaux.

CASTE ING  
 2 rue René Gaudin  
 Bâtiment D  
 28950 Voisins-le-Bretonneux

Tél : 01 39 30 92 30  
 Fax : 01 39 30 00 10  
 www.caste-ing.com  
 info@caste-ing.com

Société au capital de 17 100€  
 RCS Valenciennes 0417 659 009  
 SIRET 417 655 810 000 31  
 APE 7112B

**6. HONORAIRES DE LA SOCIETE CASTE ING:****PHASE CONSULTATION**Travaux de mise en conformité, de sécurité et d'amélioration

Cette phase est sans objet, elle a d'ores et déjà été exécutée.

**PHASE EXECUTOIRE**La rémunération s'élève à ..... **7,8 % H.T.**  
du montant H.T. des travaux, le montant minimum des travaux étant  
fixé à 25.000,00 € (nous consulter pour un montant inférieur).T.V.A. applicable sous réserve de modifications législatives et si travaux  
éligibles à un taux de T.V.A. à 5,5 % :

Taux de T.V.A. applicable sur la première phase : 19,60 %

Taux de T.V.A. applicable sur la totalité de la mission si réalisation de la phase  
exécutoire : 5,5 %**PHASE CONSULTATION - PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES**Etude complémentaire pour travaux de remplacement completSur la base d'un ascenseur, la rémunération forfaitaire s'élève à ..... **910,00 € H.T.**Présence supplémentaire en conseil syndical et/ou assemblée générale  
(prestation non prévue dans le cadre de la présente mission).Présence en Conseil Syndical pendant les heures ouvrables  
La rémunération forfaitaire s'élève à ..... **260,00 € H.T.**Présence en Conseil Syndical en dehors des heures ouvrables  
La rémunération forfaitaire s'élève à ..... **390,00 € H.T.**Présence en Assemblée Générale pendant les heures ouvrables  
La rémunération forfaitaire s'élève à ..... **390,00 € H.T.**Présence en Assemblée Générale en dehors des heures ouvrables  
La rémunération forfaitaire s'élève à ..... **585,00 € H.T.****7. CONDITIONS DE PAIEMENT****PHASE CONSULTATION**

- Sans objet.

**PHASE EXECUTOIRE**

- 20 % à la rédaction du dossier marché,
- 70 % sur situations d'avancement des travaux,
- 10 % à la réception des ouvrages.
- Paiement à réception de facture par chèque ou virement.

Titulaire : SARL CASTE ING  
Banque : 30056  
N° de compte : 00282002602  
IBAN : FR76 3005 6000 2600 2620 0280 255

Domiciliation : HSBC MONTIGNY ST QUENTIN GARE  
Agence : 00028  
Cté : 55  
BIC : CCFRFRPP

CASTE ING  
2 rue René Caudron  
Bâtiment B  
78960 Nuisy-le-Frettonneux

Tél : 01 39 30 52 30  
Fax : 01 39 10 00 10  
www.caste-ing.com  
info@caste-ing.com

Saül au capital de 17 400€  
RCS Versailles 0417 655 800  
SIRET 417 655 800 000 31  
APE 7112B



## B. MODALITÉS DE LA MISSION

La présente mission s'entend pour des interventions dans des locaux non amiantés.

La durée de validité de l'offre et de ses conditions financières est de 6 mois.

La mission est ponctuelle et prendra effet à la date de signature par le maître d'ouvrage. Elle s'achèvera dès après la présentation du rapport d'analyse des offres si l'accord porte uniquement sur la phase consultation et après le procès-verbal de levée de réserves si l'accord porte également sur la phase exécutoire.

Le maître d'ouvrage déclare que l'immeuble est achevé depuis plus de 2 ans et qu'il est occupé à plus de 50 % pour l'habitation.

Le maître d'ouvrage déclare que l'immeuble est exempt d'amiante sous quelque forme que ce soit, pour les locaux concernés par notre intervention, à savoir : local machinerie, des poulies, gaine, etc...

**Joindre impérativement une copie du Diagnostic Technique Amiante.**

### Classement de l'immeuble

Habitation  
 Bureau

E.R.P. (établissement recevant du public)  
 Autre (à préciser).....

Sans objet

ACCORD PHASE CONSULTATION

ACCORD PHASE CONSULTATION PRESTATION SUPPLEMENTAIRE ETUDE REMPLACEMENT COMPLET

ACCORD PHASE EXECUTOIRE

Proposition rédigée en deux exemplaires le 16 avril 2009

### Le Maître d'Ouvrage,

reconnait avoir pris connaissance et accepte les conditions générales de vente de la présente offre.  
 Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

### La Société CASTE ING.

Votre interlocuteur commercial :  
**Gilles PRUVOST**

*P. P.*  
**CASTE ING**  
 2 rue René Caudron  
 Bât. B - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX  
 Tél. 01.39.30.52.30 - Fax 01.39.30.00.10  
 RCS Versailles 3 417 655 800

**NOTA :** Nous vous conseillons de faire appel à un coordinateur de sécurité dans le cadre de l'exécution des travaux et de souscrire une police d'assurance dommage ouvrages en fonction de la nature des travaux exécutés.

CASTE ING  
 2 rue René Caudron  
 Bâtiment B  
 78960 Voisins-le-Bretonneux

Tel : 01 39 30 52 30  
 Fax : 01 39 30 00 10  
 www.caste-ing.com  
 info@caste-ing.com

SARL au capital de 17 400€  
 RCS Versailles B117 455 800  
 SIRET 417 655 800 000 31  
 APE 7112B



## CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### ARTICLE 1 : DEFINITIONS

Aux termes des présentes conditions, chaque expression ci-dessous aura la signification qui lui est attribuée ci-après, à savoir :

- **CASTE.ING** désigne la Société CASTE.ING, société à responsabilité limitée au capital de 17.400 Euros, inscrite au RCS de Versailles sous le numéro B 417 655 800, dont le siège social est 2 rue René Caudron 78960 VOISINS LE BRETONNEUX.

- **CLIENT** désigne toute personne physique ou morale signalant d'une commande ou l'un de ses préposés.

### ARTICLE 2 : L'OBJET DES CONDITIONS GENERALES ET LA DEFINITION DES PRESTATIONS

Les présentes Conditions Générales ont pour objet de régir la fourniture de prestations de services telles que proposées par CASTE.ING.

CASTE.ING est un bureau d'études techniques et d'expertise spécialisé dans les ascenseurs et dans le contrôle technique des ascenseurs.

Els offre des missions d'expertise, de diagnostics de travaux de maîtrise d'œuvre de travaux, de gestion de parcs ascenseurs (maintenance) et de contrôle technique conformément à l'article R 125-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

CASTE.ING s'efforce de fournir l'information la plus détaillée et la plus claire sur les prestations qu'elle fournit ou diffuse. Le CLIENT reste cependant le seul responsable du choix final de la prestation. Il lui appartient de demander conseil à CASTE.ING ou à toute personne de son choix.

### ARTICLE 3 : ACCEPTATION DES PRESENTES CONDITIONS

3-1 Les présentes Conditions Générales de Vente sont applicables à toutes prestations réalisées par CASTE.ING. Elles sont systématiquement jointes en annexe d'une proposition technique et/ou d'un devis et forment avec ces documents un tout indissociable.

Les Conditions Générales de Vente de CASTE.ING s'appliquent à l'ensemble des commandes passées par le CLIENT. Toutes commandes comportent l'acceptation de plein droit des présentes Conditions Générales, portées à la connaissance du client au moment de la commande.

3-2 Les parties reconnaissent que les Conditions Générales de Vente, les propositions techniques et/ou devis et ses éventuelles annexes constituent l'intégralité des accords entre les parties en ce qui concerne la fourniture de prestations conclues au CLIENT et se substituent à tout accord verbal et/ou écrit antérieur.

3-3 Les présentes Conditions Générales prévaudront sur toutes autres conditions figurant sur tout autre document.

Les renseignements portés sur le site Web de CASTE.ING, les catalogues notices et tarifs ne sont donnés qu'à titre indicatif. CASTE.ING pouvant les modifier à tout moment et sans préavis.

Aucune Conditions Particulières ne peut, sauf exception formelle et écrite de CASTE.ING, prévaloir sur les Conditions Générales de Vente.

3-4 Les présentes Conditions Générales de Vente sont modifiables à tout moment sans préavis.

### ARTICLE 4 : L'OFFRE

Les prestations ci-dessus pourront être directement demandées par le CLIENT ou pourront être proposées par CASTE.ING selon la forme d'une proposition technique et/ou d'un devis qu'il sera libre d'accepter ou de refuser.

La durée de validité de l'offre est de 6 mois à compter de sa date d'émission. CASTE.ING se réserve le droit de modifier ou de spéifier une durée de validité différente selon la spécificité des offres et propositions.

### ARTICLE 5 : COMMANDE

5-1 La commande devra comporter le libellé exact de la prestation choisie par le CLIENT. La commande devra stipuler le libellé de la référence de la proposition technique et/ou du devis et/ou contrat, les modalités de la prestation, le montant total de la prestation, l'adresse de livraison et de facturation.

CASTE.ING se réserve le droit de refuser une commande émanant d'un CLIENT avec lequel existerait un litige relatif au paiement total ou partiel d'une commande antérieure.

5-2 De plus, toute modification ou résolution de commande demandée par le CLIENT ne peut être prise en considération que si elle est parvenue par écrit avant la mise en place de l'opération.

Si CASTE.ING n'accepte pas la modification ou la résolution, les acomptes versés ne seront pas restitués.

### ARTICLE 6 : LES PRIX DES PRESTATIONS

Les prix des prestations sont ceux figurant dans la proposition technique et/ou devis acceptés par le CLIENT. Sauf convention contraire, les prix sont établis hors taxes et sont payables en euros.

### ARTICLE 7 : LE PaiEMENT

7-1 Sauf convention contraire, le CLIENT devra payer 100 % du montant total de la prestation au moment de la commande.

Sauf stipulation contraire entre les parties, les paiements s'entendent comptant sans escompte.

7-2 En cas de non paiement à l'échéance, CASTE.ING pourra interrompre ses prestations sans préjudice de ses droits à indemnité et de son droit à résiliation tel que prévu à l'article 12.

7-3 Toute somme non payée à l'échéance figurant sur la facture produira des intérêts de retard d'un montant égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal et ce, de plein droit sans mise en demeure préalable, dès l'échéance fixée conventionnellement et jusqu'au complet paiement de la facture.

### ARTICLE 8 : LES PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES

Les prestations supplémentaires sont celles qui résulteraient d'une modification dans les conditions de réalisation définies dans la proposition technique et/ou le devis.

Les prestations supplémentaires dès lors qu'elles ont des conséquences pour CASTE.ING (coût, délais, moyens engagés) seront traitées par avenant entre les parties.

CASTE.ING  
2 rue René Caudron  
Bâtiment O  
78960 Voisins-le-Bretonneux

Tél : 01 39 30 52 30  
Fax : 01 39 30 00 10  
www.caste-ing.com  
info@caste-ing.com

SARL au capital de 17.400€  
RCS Versailles 0417 655 800  
SIRET 417 655 800 000 31  
APE 7112H



**ARTICLE 9 : LE PERSONNEL**

CASTE.ING s'engage à ce que les intervenants qui réalisent les prestations disposent des qualifications et compétences requises pour la réalisation des prestations.

CASTE.ING assure l'encadrement et la surveillance de son personnel qui reste en toute circonstance sous son autorité hiérarchique et ce même si le personnel de CASTE.ING est amené à recevoir des remarques du CLIENT en raison des nécessités des prestations.

**ARTICLE 10 : LES RESPONSABILITES**

10-1 CASTE.ING en tant que fournisseur de prestations de service est assujéti à une obligation de moyen en cas d'assistance technique ou d'adéquation à un besoin d'immédiat exploité dans le projet.

CASTE.ING ne peut être tenue responsable de dommages de toute nature, tant matériels qu'immatériels ou corporels, qui pourraient résulter de la mise en application des prestations fournies.

En aucun cas CASTE.ING n'assume de responsabilité envers le CLIENT en cas de dommages directs ou indirects y compris notamment de manque à gagner, de pertes d'exploitation, de pertes de bénéfices, d'interruptions d'activité ou autres pertes de nature pécuniaire découlant de l'utilisation des prestations.

En aucun cas CASTE.ING n'assume de responsabilité envers le CLIENT en cas de réclamation d'un tiers.

La responsabilité de CASTE.ING sera en tout état de cause limitée au montant de la prestation et ne couvre en aucun cas l'indemnisation ou la réparation du manque à gagner, des coûts, ni de tout autre dommage ou préjudice qui pourrait être invoqué par le CLIENT.

Le CLIENT renonce à tout recours contre CASTE.ING au-delà du montant de la prestation et garantit CASTE.ING contre les recours des tiers au titre des prestations livrées.

**ARTICLE 11 : LA COLLABORATION DU CLIENT**

La réussite des prestations repose sur une collaboration active et permanente entre CASTE.ING et le CLIENT. En particulier pour exécuter la bonne exécution des prestations, le CLIENT doit, entre autres :

- communiquer dans les délais suffisants toute information, relative au matériel, objet de la prestation.
- mettre le personnel de CASTE.ING en rapport avec toutes les personnes concernées par les prestations.
- désigner un interlocuteur technique compétent pour diriger, contrôler et valider les prestations.

**ARTICLE 12 : RESILIATION**

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par le CLIENT de l'une quelconque de ses obligations au titre des présentes et après mise en demeure faite par lettre recommandée AR isolée sans effet dans un délai de quinze jours à compter de sa réception, CASTE.ING pourra alors résilier unilatéralement de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire et sans indemnité à sa charge et ce sans préjudice des dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

CASTE.ING se réserve le droit de résilier de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire et sans indemnité à sa charge immédiatement en cas de facture demeurée impayée dans les termes de l'article 7.

**ARTICLE 13 - CLAUSE PENALE**

En cas d'annulation de la commande, de résiliation ou de procédure contentieuse, CASTE.ING pourra prétendre, au titre de la clause pénale, à la perception d'une somme forfaitaire d'un montant égal à 15 % du prix TTC de la totalité des honoraires dus au titre du contrat conformément aux dispositions de l'article 1226 du code civil.

**ARTICLE 14 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige, le CLIENT s'adressera par priorité à CASTE.ING pour obtenir une solution amiable.

A défaut d'accord amiable entre les parties, les différends ou litiges qui verraient à se produire en suite ou à l'occasion du contrat seront tranchés par le Tribunal de Commerce de VERBAULES auquel compétence exclusive est attribuée.

Cette clause s'applique même en cas de référé, de demande incidente ou de pluralité de défendeurs, quels que soient le mode et les modalités de paiement, sans que les clauses attributives de juridiction puissent exister sur les documents du CLIENT pouvant mettre un obstacle à l'application de la présente clause.

**ARTICLE 15 : CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE OU DE GERANCE**

En cas de changement de propriétaire ou de gerance, le contrat continue dans les mêmes conditions.

Le cédant doit transmettre à son successeur ce contrat, les rapports et d'une façon générale toute la correspondance qui ont pu lui être adressés par CASTE.ING à l'occasion de l'exécution de ce contrat. Il appartient au successeur de réclamer ces pièces si elles ne lui ont pas été transmises. CASTE.ING ne pouvant être tenue pour responsable de la non transmission.

CASTE.ING  
2 rue René Caudron  
Bâtiment 5  
78261 Verbaules-le-Frétouvilleux

Tel : 01 39 30 52 30  
Fax : 01 39 30 00 10  
www.caste-ing.com  
info@caste-ing.com

SARL au capital de 17 000€  
RCS Versailles 0117 655 900  
SIRET 417 655 000 000 31  
APE 7112U



# Copro 100

Financement de tous les travaux sur les parties communes

[www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)



**CRÉDIT FONCIER**

› Services bancaires

Vous êtes syndic d'une copropriété, vous allez contracter pour le compte de cette collectivité un emprunt auprès du Crédit Foncier.

Tous les renseignements vous permettant de bénéficier dans les meilleures conditions des avantages prévus sont réunis dans ce guide. Conservez-le, vous le consulterez tout au long de la vie du prêt.





## Les points forts des prêts copropriété

### › Financement de tous les travaux sur parties communes

- › Réparations importantes
- › Ravalement
- › Entretien
- › Amélioration confort ou décor
- › Création ou acquisition de parties communes
- › Economies d'énergie

### › Le choix du meilleur financement

- › Financement à 100% des travaux et des frais annexes, sans hypothèque ni caution personnelle
- › Taux et avantages d'un crédit immobilier

### › Une gestion allégée

Un seul prêt dont le remboursement est effectué par prélèvements automatiques directement sur les comptes personnels des copropriétaires participant à l'emprunt. Le Crédit Foncier agit en qualité d'encaisseur au profit du syndicat.

### › La certitude de ne pas avoir d'incidents de paiement à régler

Les remboursements de chaque quote-part sont garantis par le Comptoir Financier de Garantie qui se charge aussi de recouvrer les impayés. Il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires.

### › Un financement adapté

Selon l'importance des travaux :

- › Vous pouvez choisir des remboursements avec ou sans différé d'amortissement, les fonds pouvant être versés en une ou plusieurs fois.
- › Durées : 3, 5, 7 ou 10 ans

Pour tous cas particuliers, nous consulter.

### › La liberté d'adhésion

Les copropriétaires peuvent ou non adhérer à l'emprunt. Pour la durée de celui-ci, ils peuvent rembourser librement la totalité du capital restant dû de leur quote-part empruntée, sans aucune indemnité de remboursement anticipé.

### › Un dossier simplifié

4 documents seulement :

- › Copie du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires
- › Quittance actualisée de l'assurance incendie et responsabilité civile de l'immeuble
- › Accord des copropriétaires participant à l'emprunt
- › Devis des travaux

### › Une information totale

Chaque trimestre, le syndic reçoit un avis d'échéance qui lui permet de suivre l'amortissement du prêt. Une fois le prêt versé en totalité, le syndic recevra un double des tableaux d'amortissement correspondant à chaque quote-part.



## Le Prêt

### » Les emprunteurs

Le prêt est consenti globalement au syndicat des copropriétaires (personne morale) que vous représentez en qualité de syndic. Tous les copropriétaires peuvent adhérer à l'emprunt, que les lots soient à usage d'habitation, commercial ou industriel, qu'ils soient occupés par l'emprunteur ou loués, que le propriétaire soit une personne physique ou une société (sont exclus les lots invendus et ceux liés à une opération marchand de biens).

### Adhésion des copropriétaires à l'emprunt

Chaque copropriétaire est libre d'adhérer à l'emprunt ou de payer comptant, mais l'intérêt du syndic (c'est aussi celui des copropriétaires) est qu'un maximum d'entre eux adhère à l'emprunt.

En effet, vous êtes certain de recevoir du Crédit Foncier, à bonne date, les fonds correspondant à la quote-part de tout copropriétaire adhérant à l'emprunt, sans avoir à intervenir auprès de celui-ci. Vous devrez bien évidemment recenser les copropriétaires emprunteurs et les copropriétaires réglant comptant. Le Crédit Foncier vous y aide dans le chapitre consacré à la constitution du dossier.

### Pas de solidarité entre les copropriétaires

En cas de défaillance d'un copropriétaire participant à l'emprunt, le paiement de la totalité des sommes dues au syndicat est assuré par le Comptoir Financier de Garantie (voir paragraphe "Les Garanties" dans le chapitre consacré à "constitution du dossier").

## › Le financement

### Travaux financés

Tous les travaux sur parties communes sont concernés. Le prêt peut également financer les travaux sur parties privatives s'ils sont liés aux précédents, par exemple le remplacement des fenêtres à l'occasion du ravalement des façades.

- › Entretien : ravalement, remplacement de la chaudière, réfection des cages d'escalier, peintures, espaces verts, etc.
- › Grosses réparations : réfection de la toiture, reprise en gros oeuvre, route d'accès dans les copropriétés horizontales, etc.
- › Amélioration confort : installation d'un ascenseur, etc.
- › Amélioration décor : hall, éclairage, porte d'entrée, jardin, etc.
- › Economie d'énergie : traitement des façades, isolation de la toiture, chaufferie, substitution d'énergie, etc.
- › Création et acquisition de parties communes nouvelles : aires de jeux, parkings, jardins, piscines, logements de gardiens, laveries, etc.
- › Frais annexes : frais votés en A.G. occasionnés par ces travaux : honoraires d'architecte, assurance dommage-ouvrage, expertise et honoraires du syndic.

### Quotités financées:

Les travaux, y compris les frais et honoraires, peuvent être financés à 100%.





## Constitution du dossier

### › Les garanties

Le prêt consenti par le Crédit Foncier ne nécessite pas d'hypothèque, le syndicat s'assurant auprès du Comptoir Financier de Garantie (CFG).

Garantie "défaillance au paiement des charges de remboursement"

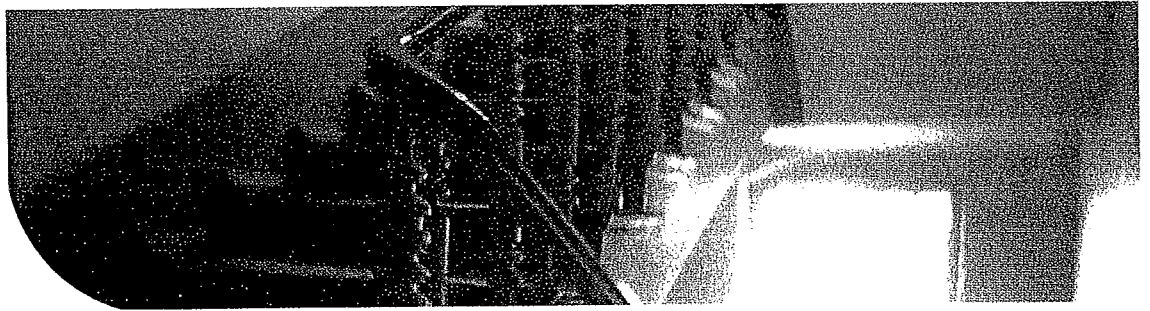
Les travaux décidés sont financés par un emprunt dont le syndicat des copropriétaires a choisi les modalités selon vos conseils, en fonction de ses prévisions budgétaires de remboursement.

Ces prévisions ne doivent pas être bouleversées par la défaillance dans le règlement de leurs échéances de certains copropriétaires, car le syndicat serait amené soit à supporter la part des défaillants, soit à encourir des pénalités de retard normalement prévues par tout contrat de prêt, et pouvant aller jusqu'à l'obligation de rembourser l'intégralité de l'emprunt.

Pour éviter ces désagréments, la convention passée avec le CFG prévoit qu'en cas de défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires ou associés, le CFG paie immédiatement la part des défaillants, puis exerce son recours contre eux.

Ainsi, chacun est assuré que ses prévisions budgétaires ne seront pas dépassées, c'est-à-dire qu'il n'aura jamais à supporter plus que sa part personnelle initialement prévue.





## » Le choix de la formule de prêt

Votre choix pour les durées (3, 5, 7 ou 10 ans) sera guidé par l'importance et la nature des travaux, mais aussi par leur cycle de renouvellement.

En cas de chantier important, afin de satisfaire le plus grand nombre de copropriétaires ou associés, plusieurs durées pourront être retenues.

### Avec ou sans différé d'amortissement

L'utilisation des formules avec ou sans différé dépend du choix que vous ferez du mode de versement du prêt.

#### **Versement en une seule fois : formule sans différé d'amortissement.**

Quand le montant du prêt est faible ou que les travaux s'effectuent rapidement, préférez un versement unique.

Il permet l'utilisation d'une formule sans différé d'amortissement bien adaptée à ce type de travaux, et l'amortissement immédiat du prêt.

Ainsi, le montant des échéances, pour chaque copropriétaire, est indiqué sur le tableau d'amortissement. Enfin, cette formule est un peu moins coûteuse en agios.

#### **Versements fractionnés : formule avec différé d'amortissement.**

Si le montant du prêt est important ou si vous prévoyez une durée d'exécution des travaux longue, choisissez de percevoir les fonds en plusieurs fois (voir paragraphe "Versement des fonds" au chapitre consacré à "gestion du prêt").

Afin d'alléger les échéances pendant la durée du chantier, le syndicat peut opter pour un emprunt précédé d'une période de différé d'amortissement.

La durée du différé est celle de la réalisation des travaux avec un maximum de deux ans.

Au cours de la période de différé, seuls les intérêts sont dus ; ils sont calculés au prorata des capitaux versés. Les échéances ne comportent donc que les intérêts et la cotisation CFG.

## » Une demande de prêt simplifiée

Un seul dossier est à constituer pour l'ensemble de la copropriété, simplifié à l'extrême. Le Conseiller Crédit Foncier qui vous remettra ce dossier est à votre disposition pour vous aider à le préparer.

### Quatre documents à joindre

#### **1. La copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires**

Ce document qui est indispensable doit être certifié conforme par le syndic. C'est sur lui que repose votre mandat et nos garanties. Il faut que les travaux, objet de l'emprunt sollicité, soient formellement décidés par l'assemblée des copropriétaires. Les majorités requises par la loi devront être respectées. En outre, l'assemblée doit décider expressément de faire appel au Crédit Foncier pour financer tout ou partie des travaux. Enfin, il est nécessaire que vous soyez nommément désigné comme la personne ayant autorité pour recenser les emprunteurs, solliciter l'emprunt, accepter l'offre de prêt et gérer ce prêt pendant toute sa durée.

#### **2. Les devis des travaux**

#### **3. Les assurances incendie et responsabilité civile**

Ces assurances, prises et renouvelées régulièrement, sont indispensables pour asseoir les garanties offertes dans le prêt. Il vous suffit de joindre les attestations au dossier de demande de prêt ou la dernière quittance en vigueur.

#### **4. L'accord des copropriétaires participant à l'emprunt**

Il est nécessaire d'identifier les copropriétaires adhérant à l'emprunt et le montant de leur engagement personnel. Pour vous y aider, le Crédit Foncier vous propose un modèle de lettre que vous devez nous retourner accompagnée de l'autorisation de prélèvement automatique et du relevé d'identité bancaire ou postal de chaque copropriétaire adhérent.



## Gestion du prêt

### › L'offre de prêt

Le dossier complet sera remis par vos soins au représentant du Crédit Foncier. Une offre de prêt vous sera adressée.

L'emprunteur disposant d'un délai de dix jours, vous pourrez retourner cette offre au Crédit Foncier dès l'expiration de ce délai légal (article L 312.10 du code de la Consommation).

### › Le versement des fonds

En une seule fois  
(formule sans différé d'amortissement)

Le versement en une seule fois est bien adapté aux cas de travaux réalisés rapidement ou aux crédits de faible montant. C'est à vous de choisir le moment du versement des fonds, en fonction de vos besoins de trésorerie.

En plusieurs fois  
(formule avec différé d'amortissement)

Vous avez peut-être choisi de fractionner votre demande de fonds pour mieux l'adapter aux besoins de trésorerie de l'opération (montant important du crédit ou travaux de longue durée). Les versements seront effectués à votre demande.

### › Le paiement des échéances

Information du syndic

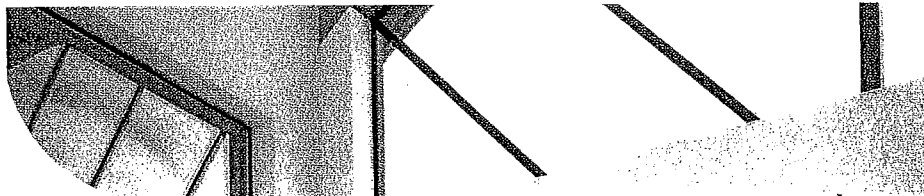
Vous recevrez trimestriellement, pour information, l'avis d'échéance du prêt permettant de suivre son amortissement. Le paiement des échéances sera effectué au moyen de prélèvements automatiques sur les comptes bancaires des copropriétaires tenus au remboursement d'une quote-part du prêt. Les sommes ainsi prélevées seront affectées au compte ouvert au Crédit Foncier au nom du syndicat. Lorsque le prêt sera entièrement versé, vous recevrez un double des tableaux d'amortissement correspondant à chaque quote-part.

Information des copropriétaires

Les copropriétaires recevront leur avis d'échéance et, lorsque le prêt sera versé en totalité, le tableau d'amortissement individuel donnant toutes précisions sur leur quote-part dans l'emprunt.

Coût de la caution CFG

Les primes, tous frais et impôts compris, sont incluses dans les avis d'échéance du Crédit Foncier. Le coût de la caution est fonction du montant de l'emprunt. En cas de remboursement anticipé d'une quote-part, il est réduit en proportion exacte de ce remboursement. Les remboursements anticipés ne sont acceptés par le Crédit Foncier que s'ils représentent l'intégralité de la quote-part d'un copropriétaire ou associé.



## » Le remboursement anticipé en cas de mutation d'un lot

Le remboursement anticipé est obligatoire lorsqu'il est la conséquence de la mutation d'un lot et que l'acquéreur ne veut pas reprendre à sa charge la quote-part de l'emprunt restant à courir. En cas de remboursement d'une quote-part, le Crédit Foncier ne perçoit pas d'indemnité de remboursement anticipé.

A cette occasion, le tableau d'amortissement individuel vous permet de renseigner le copropriétaire et le notaire sur le montant des sommes dues.

### Décès d'un copropriétaire

Le notaire prendra contact avec vous pour obtenir le montant du capital restant dû correspondant à la quote-part du prêt et une attestation du créancier en vue de régler la succession. Vous trouverez tous ces renseignements dans le tableau d'amortissement individuel. Si les héritiers ou les indivisaires décident de maintenir le prêt, il convient simplement de nous en aviser en précisant leur nom, la forme de la succession et de nous adresser l'autorisation de prélèvement automatique et le RIB.

### Mutation à titre onéreux d'un lot participant au remboursement de l'emprunt

**Le syndic doit aviser le notaire, dans des formes analogues à celles qui sont prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, de la valeur de résiliation incombant au dit lot.**

La simple constatation, à l'acte authentique de vente, de l'engagement de l'acquéreur de se substituer au cédant pour le paiement des échéances après accord du prêteur, de remboursement à échoir, vaudra uniquement, à l'égard du CFG, mainlevée de l'opposition ainsi formée. Si l'acquéreur décide de maintenir le prêt, il convient simplement de nous en aviser en précisant son nom et de nous adresser l'autorisation de prélèvement automatique et le RIB.

### Paiement des échéances

Les trimestrialités étant payables à terme échu, le remboursement en capital, quelle que soit sa date de réception au Crédit Foncier, ne pourra être imputé qu'à l'échéance qui suit et n'aura donc d'effet qu'à compter de celle-ci.

## Calcul du montant à rembourser en période d'amortissement

La lecture du tableau d'amortissement du copropriétaire concerné vous donne immédiatement le montant de la valeur de résiliation dû par ce dernier. Le remboursement n'interviendra qu'à l'échéance qui suit la date de réception du remboursement au Crédit Foncier. Le tableau d'amortissement devra être joint au chèque.

## » La défaillance d'un copropriétaire

Il peut arriver qu'un copropriétaire soit dans l'impossibilité de payer ses échéances. Le Crédit Foncier vous adressera une notification de défaillance à lui renvoyer dûment complétée. Cette notification est délivrée pour permettre l'intervention du CFG qui se substitue au défaillant dans le règlement des échéances de sa quote-part et engage son recours contre ce dernier.





Annexes

## › Avec prélèvement des échéances sur le compte des copropriétaires

L'Assemblée Générale confère à ....., syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- › recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- › recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
- › solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires adhérents au titre de leurs quotes-parts,
- › accepter l'offre de prêt valant contrat,
- › exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,
- › souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société Comptoir Financier de Garantie afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire adhérent dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

**RÉSOLUTION D'EMPRUNT  
À FAIRE ADOPTER  
PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
AUTORISANT LE RECOURS  
AU PRÊT A TAUX FIXE  
DU CRÉDIT FONCIER**

**› Avec prélèvement  
des échéances sur le compte  
du syndicat**

L'Assemblée Générale confère à ....., syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- › solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus pour l'ensemble des copropriétaires,
- › accepter l'offre de prêt valant contrat,
- › exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte du syndicat,
- › souscrire un contrat de cautionnement auprès de la société Comptoir Financier de Garantie afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.



# Le Crédit Foncier aujourd'hui

- Le Crédit Foncier est le leader spécialisé du projet immobilier.
- Il fait bénéficier ses clients d'une capacité d'innovation unique et d'une connaissance particulièrement fine du marché immobilier.
- Avec près de 4 000 collaborateurs et un réseau commercial couvrant l'ensemble du territoire, il propose à ses clients particuliers et professionnels des solutions sur mesure de financement, de services et de produits d'épargne, dans le cadre d'une approche patrimoniale globale.
- Le Crédit Foncier exerce quatre métiers principaux qui lui permettent de couvrir tous les secteurs de l'immobilier : le financement des Particuliers, le financement des Entreprises et des Investisseurs, le Refinancement Secours, les Services Immobiliers.

Votre agence



**CRÉDIT FONCIER**

› Services bancaires

Crédit Foncier de France : S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 441 493 175,50 € - 542 029 848 RCS Paris  
Bureaux et correspondance : 16, rue Volney - 75082 Paris Cedex 02 - [www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)  
Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris

# Copro 100

**Un prêt collectif finançant 100 % des travaux en copropriété.**

- Une gestion allégée : un seul prêt, mais des prélèvements automatiques sur le compte personnel de chaque copropriétaire participant à l'emprunt.
- Une garantie « incidents de paiement » permettant de désolidariser les copropriétaires.

**Montant minimum des prêts : 15 000 € avec deux copropriétaires adhérents à l'emprunt par durée.**

Durées	Taux Fixe hors garantie	Trimestrialités	Coût du crédit	
		Pour 1.000 € empruntés (garantie comprise)	Somme des intérêts	Coût de la garantie
3 ans	4,70 %	91,78 €	77,96 €	23,40 €
5 ans	4,90 %	58,63 €	133,60 €	39,00 €
7 ans	5,05 %	44,57 €	193,36 €	54,60 €
10 ans	5,20 %	34,17 €	288,80 €	78,00 €

**AGENCE PARIS CREDIT TRAVAUX**  
16 rue volney  
75002 PARIS

**Jérôme Thirault**

Tel : 01-43-16-23-27  
Fax : 01-43-16-20-06

[Jerome.thirault@creditfoncier.fr](mailto:Jerome.thirault@creditfoncier.fr)

**Document strictement réservé à l'usage des professionnels**

- Les charges indiquées comprennent l'amortissement du capital, les intérêts et une commission de caution de 1,95 € par trimestre soit 0,78% l'an du capital prêté.
- Le Crédit Foncier prête sans hypothèque, le contrat CFG comprend la garantie « défaillance au paiement des charges de remboursement ». En cas de défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires au paiement de leur part contributive aux charges de remboursement de l'emprunt, le CFG paie immédiatement la part des défallants, puis exerce son recours contre eux.
- Le taux effectif global est le taux ci-dessus, majoré de l'incidence en taux de la garantie et des frais d'ouverture de crédit (prélevés à la première échéance). Il sera précisé dans l'offre de prêt.
- Les frais d'ouverture de crédit représentent 1 % du montant du crédit global.

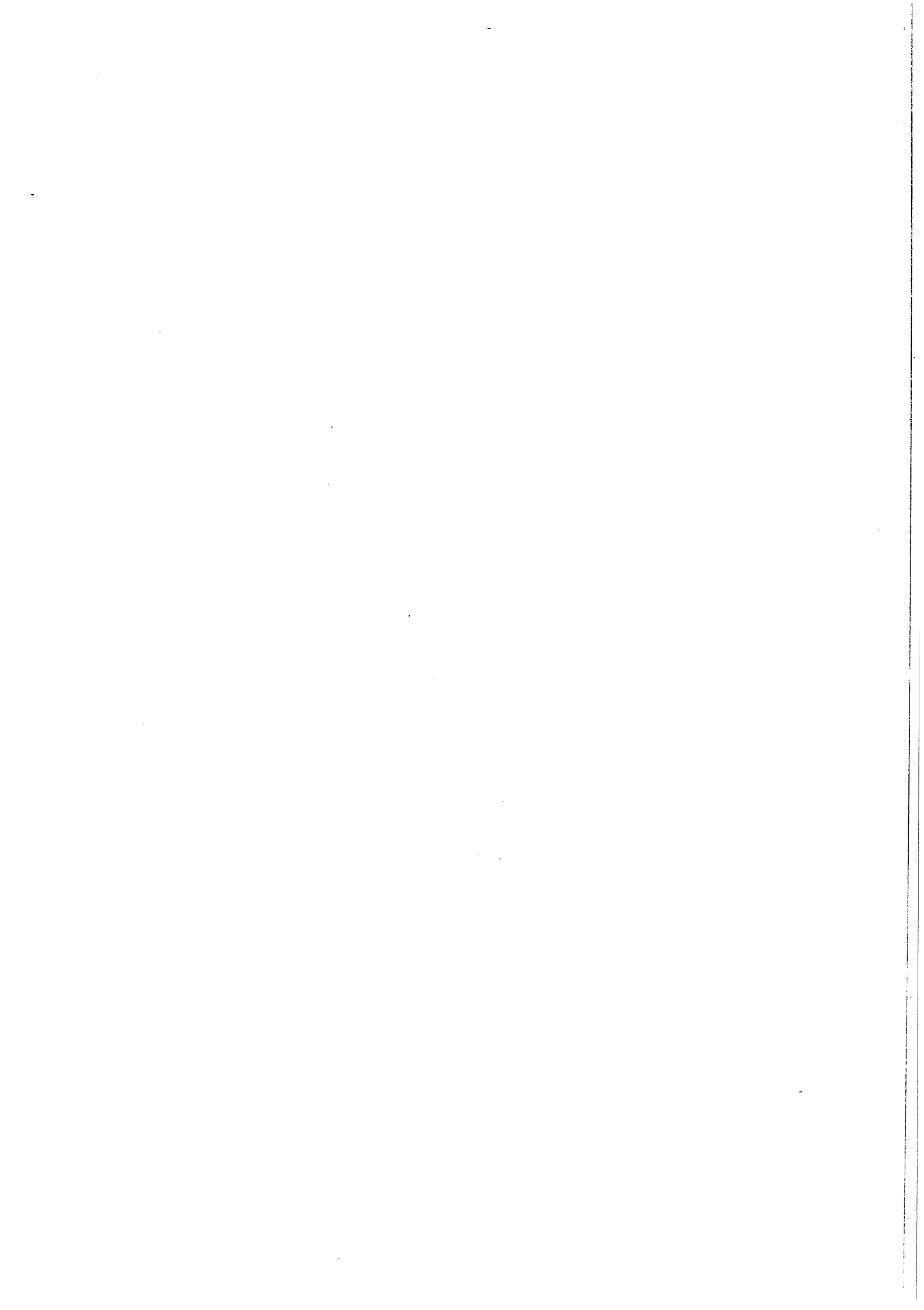
**Le barème applicable sera celui en vigueur à la date où le Crédit Foncier notifiera son accord de principe.**



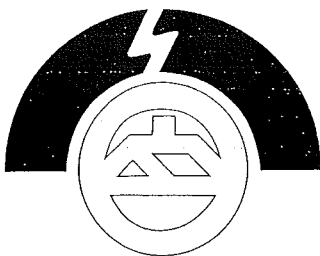
**CRÉDIT FONCIER**  
Foncièrement dans la vie

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 806 319 000,50 € - 542 029 848 RCS Paris  
Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris  
Bureaux et correspondance : 4, quai de Bercy - 94 224 Charenton Cedex  
Intermédiaire d'assurance - Immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 023 327.

*L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur devra rembourser à l'acheteur les sommes déjà versées (article L.312-5 du Code de la consommation).*







Montreuil le, 17 septembre 2009

**BATiment**

**Electricité**

**Réseaux**

**Entretien**

**Maintenance**

Cabinet ORALIA MOREL  
56 rue Laffitte

75009 PARIS

Objet : 18, bd de la République  
92420 VAUCRESSON  
- Réfection parking

A l'attention de Monsieur POIRSON

## Devis N° 551 033

Monsieur,

Nous avons l'honneur de faire suite à votre demande de prix de Monsieur MATHOU, pour l'affaire citée en objet et vous prions de trouver ci-dessous, nos meilleures conditions pour l'exécution de ces travaux

### Réfection des parkings suite à affaissement du terrain, en limite du parking souterrain

Sur la surface des 12 parkings + passage soit 145 m<sup>2</sup> environ :

Balisage et neutralisation des parkings pendant les travaux

Découpage au disque du revêtement existant, à la limite de l'étanchéité du parking sur 29 ml environ

Démolition au marteau piqueur du revêtement en béton bitumineux	145 m <sup>2</sup> x 10,00	1 450,00 €
---	----------------------------	------------

Purge de la fondation qui s'est affaissée par terrassement minutieux à proximité de l'étanchéité

Remblai en matériau noble (grave naturelle), compris compactage soigné	101 m <sup>3</sup> x 45,00	4 545,00 €
--	----------------------------	------------

Reconstitution de la fondation en béton maigre, avec forme de pente vers la grille existante

36 m <sup>3</sup> x 46,00	1 656,00 €
---------------------------	------------

Réfection de surface (145 m<sup>2</sup>) par mise en œuvre de béton bitumineux noir, compris cylindrage, couche d'accrochage et traitement des joints à l'émulsion bitume

Réalisation de joint souple à la limite du parking souterrain	145 m <sup>2</sup> x 33,00	4 785,00 €
---	----------------------------	------------

Evacuation des gravats en décharge publique

101 m <sup>3</sup> x 30,00	3 030,00 €
----------------------------	------------

Marquage des délimitations de parkings par peinture thermoplastique blanche (100 ml environ) la numérotation sera faite par le gardien)

Nettoyage du chantier en fin de travaux	100 ml x 7,00	700,00 €
---	---------------	----------

<b>TOTAL H.T.</b>	<b>16 166,00 €</b>
-------------------	--------------------

<b>T.V.A. 5,5%</b>	<b>889,13 €</b>
--------------------	-----------------

<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>17 055,13 €</b>
---------------------	--------------------

Nous espérons que ces conditions seront de nature à retenir votre attention et nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires qui pourraient vous être utiles

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Directeur,

