

Comptes

Etat financier apres repartition au 30/06/2013

ANNEXE 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie					
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		123939.38	57311.05		
Trésorerie disponible Total I/		123939.38	57311.05	0.00	0.00
II - CREANCES					
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		16686.92	44442.51	46051.18	32905.01
43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux			395.07	56041.55	65588.40
47 Compte d'attente		0.35		9299.03	9136.72
48 Compte de régularisation		12984.59	21576.19	16093.31	16093.31
Total II		29671.86	66413.77	26126.17	1.38
Total général I + II/		153611.24	123724.82	153611.24	123724.82
DETTES					
45 Copropriétaires Excédents versés (2)					
40 Fournisseurs					
43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
46 Débiteurs et Crédeurs divers					
47 Compte d'attente					
Total II				153611.24	123724.82
Total général I + II/			123724.82	153611.24	123724.82

(1) Une somme affectée du signe '-'. Indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (noms et montants) ci-jointe

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2013

Nom du copropriétaire	A		A		B	C	D = A+B+C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Solde en fin d'exercice		Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur	Débiteur	Créditeur					Débiteur	Créditeur
0001 ACART Jacqueline		466.50			2452.63	1986.13	0.00	1138.50	1138.50	
0002 ADAM Arnaud et Christèle		425.89			7109.33	7182.34	-498.90	683.69	184.79	
0005 BAILLET	0.00				3246.58	3246.58	0.00	-117.65		117.65
0006 BARBE Andre		1363.90			6110.34	4746.44	0.00	655.68	655.68	
0009 BARBIER Charles					3981.60	3981.60	0.00	121.13	121.13	
0135 BARDOU Laurent		172.15			2904.42	2732.27	0.00	330.61	330.61	
0010 BARROSO					4146.67	4146.67	0.00	0.00	0.00	
0148 BAUDOIN Patrice		600.01			3203.14	3284.90	-681.77	913.07	231.30	
0011 BECHERUCCI					4758.88	4758.88	0.00	655.03	655.03	
0012 BELFORT DE BARROS		4381.99			2850.83	1200.00	0.00	447.83		
0013 BENICHOU Thomas		116.30			2443.08	2400.00	-73.22	12.42		
0014 BERGER Claude					4171.32	4171.32	0.00	-115.81		
0016 BERTIAUX		490.00			0.00	0.00	-490.00	0.00		2283.33
0017 BLANDIOT					3962.91	3962.91	0.00	498.96	498.96	
0095 BLARD Florence					4212.78	4330.64	-117.86	276.01	158.15	
0018 BOESSE Yann		535.71			2394.65	2405.24	-546.30	-62.65		608.95
0019 BONNEAU Michel					7244.51	7244.51	0.00	1344.55	1344.55	
0020 BONS Gérald		504.67			2331.38	2462.66	-635.95	728.29	92.34	
0021 BORDES Gislaïne	0.76				5915.95	7238.34	-1321.63	-24.56		1346.19
0022 BOSSER-RUCART	290.15				1789.36	2057.11	22.40	39.61	62.01	
0023 BOUCHE	0.00				3009.55	3009.55	0.00	266.71	266.71	
0024 BOUCHERON		595.58			2644.91	2049.33	0.00	54.83	54.83	
0025 BOULANGER		668.26			3515.01	2846.75	0.00	895.64	895.64	
0158 BRANDES Irmine		595.28			2631.41	2356.74	-320.61	59.54		261.07
0026 BRESSON Marcel	34.00				3992.32	3958.32	68.00	1044.02	1112.02	
0027 BRESSON Michel	42.35				6641.32	6683.67	0.00	-82.33		82.33
0028 BREUVART Jacques	0.00				3802.08	3802.08	0.00	152.02	152.02	
0029 BROCHON	0.00				1681.92	1681.92	0.00	343.35	343.35	
0030 BUFFENOIR Hélène		673.88			0.00	0.00	-673.88	0.00		673.88
0031 CALINAUD Bernard		844.41			3715.86	3724.10	-852.65	219.24		633.41
0033 CANOVAGGIO Colette		115.81			0.00	0.00	-115.81	0.00		115.81
0034 CARMÉ Danielle	17.50				3537.67	3555.17	0.00	408.66	408.66	
0035 CASTAGNE	88.00				1960.56	2048.56	0.00	-95.88		95.88
0036 CHAGNON Christiane	6.25				2932.86	2939.11	0.00	-65.60		65.60
0037 CHAIGNEAU	17.50				3721.70	3739.20	0.00	646.53	646.53	
0038 CHAPUT		724.25			3192.09	2467.84	0.00	30.74	30.74	
0039 CHARREL J.		1341.11			6065.20	4724.09	0.00	-80.34		80.34
0040 CHAUDRON	0.00				2062.64	2062.64	0.00	42.91	42.91	

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2013

Nom du copropriétaire	A		A		B	C	D = A+B-C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Créditeur						Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur	Débiteur	Créditeur						
0041 CHEDEVILLE	0.00		2176.65		2176.65			35.42	18.32	
0042 COELHO TEIXEIRA	85.00		2643.03		2643.03			232.27	317.27	
0043 CONTELLEC		647.67	3552.07		3552.07			880.80	229.65	
0141 CREPIN	17.00		3089.16		3106.16			25.39	25.39	
0044 CROPAT Sophie		785.19	4322.10		3536.91			1055.26	1055.26	
0149 DA MOTA TEIXEIRA	0.00		2681.51		2681.51			1033.06	1033.06	
0047 DA SILVA / TEIXEIRA	0.00		3861.96		3861.96			1047.85	1047.85	
0163 DACRAU Franck	0.00		0.00		0.00			752.37	752.37	
0049 DAUGABEL Nadege		512.81	3348.01		3352.98			82.92		434.86
0050 DAUXERRE	0.00		2578.11		2548.90			204.29	233.50	
0159 DE GIRONDE		626.75	3241.75		3250.38			603.39		31.99
0051 DE JONQUIERES	59.06		1680.29		1739.35			161.60	161.60	
0154 DE LISFERME Jean-Luc	135.05		5203.51		5338.56			47.81	47.81	
0052 DECOCK	0.00		4002.99		4897.30			329.50		
0138 DEFONTAINE Laurence	0.00		4411.24		5284.03			329.20		
0053 DICI Christian	0.00		3547.62		2753.18			316.10	316.40	
0054 DIOT		796.34	3588.96		2792.62			37.89	37.89	
0055 DIOT CHRISTIAN LAC	0.00		2172.17		2172.17			1.50	1.50	
0057 DUCHESNE		57.48	0.00		0.00			0.00		57.48
0058 DUPONT Pierre		482.36	2215.74		1733.38			137.03	137.03	
0153 DUVILLARD ou Melle BARON		528.56	2371.98		2437.62			54.25		
0059 DUVIVIER Jean François		518.27	2712.02		2193.75			570.74	570.74	
0060 ERNYEI Herbert		47.26	1978.94		1893.68			25.20	63.20	
0062 ESCUDIER	19.35		3151.55		3879.46			-56.80		
0064 FARAGUE Sherif	0.00		2817.59		2817.59			192.28	192.28	
0065 FAUVEL Franck	0.00		3579.85		2088.99			624.48	2115.34	
0066 FENAU Jean Marc	0.00		0.00		0.00			19.41	19.41	
0161 FLORENT Bruno	0.00		2987.31		2987.31			353.39	353.39	
0067 FOULON Christine		283.03	3676.70		3393.67			145.02	145.02	
0145 FRANCHITTI Fabien		1497.40	6719.83		6732.16			89.47		
0068 FREYRIA			2376.41		2376.34			344.93	345.00	
0069 GADAUT	6324.07		7058.49		10392.12			1667.61	4658.05	
0070 GARBIOL Jean Louis	0.00		0.00		0.00			-377.44		
0162 GAUTIER Christian	0.00		2740.22		643.60			479.95	2562.32	
0071 GICQUEL Caroline		14.25	2714.98		2714.98			838.27	838.27	
0072 GIRAUD Lucien	0.00		5577.96		4842.97			809.94	1868.27	
0073 GRELLEY Pierre	323.34		4283.61		4993.44			354.53	692.46	
0136 GRELLEY Pierre	1047.76									1420.26
										377.44

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2013

Nom du copropriétaire	A		A		B	C	D = A+B-C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Créditeur						Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur	Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Débiteur	Créditeur		
0074 GUILLEROT/BENOIT/Benoit	71.52		4738.58	4810.10	0.00	-108.73		108.73		
0075 HOHMANN Anne	0.00		2122.25	2122.25	0.00	-43.70		43.70		
0076 JACQ Agnès		402.40	2211.62	2259.01	-449.79	699.19	249.40			
0077 JEAN Odette		2322.77	0.00	0.00	-2322.77	0.00	501.31			
0144 JOUNOT			7386.26	7368.26	18.00	483.31				
0078 JUMEAU		1116.20	4871.33	4866.34	-1111.21	-85.47				
0079 KOUDLANSKI Marie Pierre		536.34	2666.50	2666.01	-535.85	97.74				
0155 LA VALLEE DU PRESIDIAL		509.65	5926.30	5925.84	-509.19	254.37				
0080 LA VERNONNAISE		898.47	3955.52	3964.48	-907.43	-66.69				
0081 LADAME	0.00		2803.78	2803.78	0.00	-45.77				
0082 LAIDET Philippe	0.00		3099.08	3099.08	0.00	224.33	224.33			
0150 LAMY Antoine	37.00		1802.09	1023.44	815.65	15.02	830.67			
0083 LANSADE Laurent		595.54	2655.50	2059.96	0.00	-110.38				
0084 LAVERNE	0.00		2355.93	2355.93	0.00	105.50	105.50			
0085 LECHARPENTIER	705.42		3040.52	3745.94	0.00	672.18	672.18			
0086 LEROOY	0.00		5763.86	5763.86	0.00	295.54	295.54			
0140 LION Guillaume	0.00		3496.66	3496.66	0.00	520.38	520.38			
0087 LOSKOUTOFF Michel	362.98	1447.07	0.00	0.00	-1447.07	0.00				
0133 LS & COMPAGNIE	0.00		1800.63	2126.61	37.00	-3.12	33.88			
0164 MACAUDIERE Lisa	0.00		0.00	0.00	0.00	1101.21	1101.21			
0088 MACEDO JUSTINO José	17.00		3271.45	3288.45	0.00	659.92	659.92			
0089 MADEIRAS/SILVA ALFONSO		756.90	3291.12	2534.22	0.00	-3.50				
0090 MAHE Yvonne		497.51	2230.18	2234.65	-501.98	51.73				
0092 MAS Corinne	0.00		4016.46	4016.46	0.00	0.00	0.00			
0093 MASSAUX Luc		574.18	2538.62	1964.44	0.00	-248.08				
0094 MATHOU	150.39		3003.71	3088.10	66.00	73.12	139.12			
0139 MAZELEYRE CHAUFFAGE 615007	4442.94		13329.85	22215.73	-4442.94	2405.45	523.02			
0096 MEERSCHART Dominique	549.98		2869.95	3923.99	-504.06	1027.08	344.41			
0097 MERLOT		485.59	2288.89	1803.30	0.00	344.41	8.94			
0098 MICHELOT/TOURNON		84.19	4220.72	4150.83	-14.30	226.87	244.87			
0100 NEGRIER	0.00		1898.72	1880.72	18.00	-209.03	2359.32			
0101 NEMETH	0.00		3703.02	1134.67	2568.35	-342.42	390.72			
0102 PARAVISTA		686.93	3041.53	2316.60	38.00	-17.18				
0103 PARIS Christine		501.97	2247.77	1745.80	0.00	1182.66				
0152 PERRET Bernard		785.03	3823.53	3830.44	-791.94	-89.95				
0137 PHILBERT Alain			3206.28	3223.28	0.00	-367.54				
0104 POIRIER Jacques	17.00	1546.85	6711.87	5165.02	0.00	87.59				
0105 POIRIER Jean François		553.71	2619.01	2626.13	-560.83					

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2013

Nom du copropriétaire	A		A		B	C	D = A+B+C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Solde en fin d'exercice						Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur	Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Charges réparties	Débiteur	Créditeur	Débiteur	Créditeur	
0106 PROUT	0.00		3181.62	3181.62	0.00	895.80	895.80	895.80		
0110 QUENNESSON		851.72	4046.69	3194.57	0.40	652.05	652.45	652.45		
0111 RADWANSKI Pierre	17.00		3613.62	3612.60	18.02	905.50	923.52			
0112 RAMLOUL GUNNESS		3.34	0.00	0.00	-3.34	0.00	0.00		3.34	
0113 RENAUDIN-BECHERUCCI	0.00		2960.86	2960.86	0.00	565.93	565.93			
0114 RENOUL	72.00		3600.18	2781.15	0.00	246.49	246.49			
0157 RIBEIRO Stéphanie	0.00	819.03	2185.28	2257.28	0.00	0.00	0.00			
0115 RIBOT/LEGENDRE Stephan			4682.48	4682.48	0.00	396.93	396.93			
0143 RIZK Christine			6762.86	2336.20	0.00	170.14	170.14			
0117 ROBERT Jacqueline	0.00	4426.66	2810.72	2817.72	-632.02	106.95	106.95			
0116 ROBERT/FERAUD	0.00	625.02	3418.44	3418.44	0.00	-27.85	-27.85		525.07	
0146 SAGEAU HOLDING	0.00		143395.57	143395.57	0.00	-6085.43	-6085.43		27.85	
0118 SCHUH Daniel - Jacqueline	1581.65		2360.49	3358.12	584.02	394.17	978.19		6085.43	
0119 SCORDEL		870.35	0.00	0.00	-870.35	0.00	0.00		870.35	
0120 SILLIOC Guy	0.00		2971.47	2971.47	0.00	6.46	6.46			
0121 SIMON Dimitri	53.90		3319.37	3373.27	0.00	2.18	2.18			
0122 STEIN	0.00		3947.46	4720.46	-773.00	559.40	559.40			
0123 TACQUENET Martine	0.63		2660.75	2661.38	0.00	-125.42	-125.42			
0124 TEIXEIRA Manuel	0.00	611.96	2773.56	2161.60	0.00	530.52	530.52		213.60	
0125 TEIXEIRA Philippe	0.00		2389.42	2389.42	0.00	58.38	58.38		125.42	
0156 TONFONI Mylène	0.00		1735.14	1734.83	-402.22	-74.75	-74.75			
0128 VALES	34.00		6045.86	7427.79	-1347.93	-152.03	-152.03		476.97	
0147 VATTIAIRE Sophie		505.17	2242.49	1737.32	0.00	125.70	125.70		1499.96	
0129 VAUCRESSON REPUBLIQUE		409.25	3585.13	3175.88	0.00	34.93	34.93			
0142 VENET Lionel	66.37		4308.09	4318.46	56.00	0.00	56.00			
0130 VERRIER	0.00		2044.79	2044.79	0.00	222.67	222.67			
0131 VINEIS Odette	0.00		3940.78	3940.78	0.00	-239.32	-239.32		239.32	
0134 VUKOVIC Ivana	0.00		4895.75	4895.75	0.00	-129.86	-129.86		129.86	
0151 WIART	0.00		1684.80	1684.80	0.00	106.39	106.39			
	16686.92	46051.18	607102.74	598962.57	-21224.09	32761.59	44442.51	32761.59	32905.01	

ANNEXE 2
Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

	N - 1		N		N + 1		N + 2		Pour l'approbation des comptes	N	N - 1	N	N + 1	N + 2
	Ex. Précedent approuvé	Ex. Cios Réalisé a approuver	Ex. Cios Budget voté	Ex. Cios Réalisé a approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel a voter	Ex. Cios Budget voté	Budget Prévisionnel en cours voté						
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES														
60 Achats de matieres et fournitures														
601 Eau	54889.84	40392.61	75000.00	75000.00	75000.00	73500.00								
602 Electricité	12998.61	13985.68	15300.00	15300.00	15300.00	14500.00								
603 Chauffage, énergie et combustibles	125361.39	146807.82	146000.00	146000.00	146000.00	148000.00								
604 Achats produits d'entretien et petits équipements	4149.77	1606.84	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00								
605 Matériel	5544.29	4050.19	3400.00	3400.00	3400.00	3000.00								
606 Fournitures	12184.14	21752.45	13350.00	13350.00	13350.00	16550.00								
61 Services extérieurs														
613 Locations mobilières	650.00	650.00	800.00	800.00	800.00	650.00								
614 Contrats de maintenance	45996.06	65282.35	51390.00	51390.00	51390.00	55990.00								
615 Entretien et petites réparations	48766.74	84557.72	40227.20	40280.00	40280.00	45520.00								
616 Primes d'assurances	17957.61	19561.01	18180.00	18180.00	18180.00	21180.00								
62 Frais d'administration et honoraires														
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété	18.84	26.16	0.00	0.00	0.00	0.00								
6211 Rémunération du syndic	22950.00	22950.00	22950.00	22950.00	22950.00	23600.00								
6212 Débours	6498.76	3611.14	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00								
6213 Frais postaux	218.52	2172.99	500.00	500.00	500.00	500.00								
6222 Prestations particulières	2897.25	2931.75	1750.00	1750.00	1750.00	2500.00								
6223 Autres honoraires	2408.28	2452.80	2400.00	2400.00	2400.00	2460.00								
623 Rémunérations de tiers intervenants	6687.48	2081.65	4800.00	4800.00	4800.00	5100.00								
624 Frais du conseil syndical	740.68	435.56	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00								
63 Impôts et taxes														
633 Taxe foncière	1887.00	765.00	1950.00	1950.00	1950.00	1000.00								
634 Autres impôts et taxes	229.63	179.00	150.00	150.00	150.00	150.00								
64 Frais de personnel														
641 Salaires	77865.87	76660.64	76000.00	76000.00	76000.00	75000.00								
642 Charges sociales et organismes sociaux	28046.76	32883.75	23400.00	23400.00	23400.00	24500.00								
643 Taxe sur les salaires	7967.00	6304.00	5600.00	5600.00	5600.00	6500.00								
644 Autres	944.43	969.20	800.00	800.00	800.00	800.00								
Sous-total	487859.05	553180.31	513000.00	513000.00	513000.00	530000.00								
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	26125.82													
Total I	513984.87	553180.31	513000.00	513000.00	513000.00	530000.00								
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES														
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00	56112.74	60779.46	60779.46	60779.46	60779.46								
Solde (excédent)		4670.69												
Total II		60783.43												
PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES														
701 Provisions sur opérations courantes	513004.87	513000.55	513000.00	513000.00	513000.00	513000.00								
713 Indemnités d'assurance	0.00	1948.86	0.00	0.00	0.00	0.00								
714 Produits divers (dont intérêts légaux)	980.00	800.00	980.00	980.00	980.00	800.00								
Sous-total	513984.87	513984.87	513984.87	513984.87	513984.87	530000.00								
Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires														
Total I														
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES														
702 Provisions sur travaux de l'article 14-2	0.00	60783.43	60783.43	60783.43	60783.43	60783.43								
Solde (insuffisance)														
Total II		60783.43												

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour l'approbation des comptes		Pour le vote du budget		
	Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisés à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
01 CHARGES GENERALES					
60 Achats de matières et fournitures	36501.28	60500.00	18439.83	60500.00	59900.00
61 Services extérieurs	71406.70	71547.20	108719.64	71600.00	80240.00
62 Frais d'administration et honoraires	42419.81	39452.80	36662.05	39400.00	41160.00
63 Impôts et taxes	2116.63	2100.00	944.00	2100.00	1150.00
64 Frais de personnel	114824.06	105800.00	116817.59	105800.00	106800.00
71 Autres produits	-980.00	0.00	-1986.42	0.00	0.00
01 CHARGES GENERALES Net	266288.48	279400.00	279596.69	279400.00	289250.00
05 CHARGES CHAUFFAGE					
60 Achats de matières et fournitures	0.00	154100.00	0.00	0.00	156200.00
61 Services extérieurs	0.00	15000.00	0.00	0.00	15000.00
05 CHARGES CHAUFFAGE Net	0.00	169100.00	0.00	0.00	171200.00
07 CHARGES CHAUFFAGE ESPACE 2001					
60 Achats de matières et fournitures	12258.95	30000.00	19457.45	30000.00	30000.00
61 Services extérieurs	2935.11	0.00	3947.90	0.00	0.00
07 CHARGES CHAUFFAGE ESPACE 2001 Net	15194.06	30000.00	23405.35	30000.00	30000.00
08 CHARGES CHAUFFAGE 2011/2012					
60 Achats de matières et fournitures	85395.80	0.00	0.00	0.00	0.00
61 Services extérieurs	18515.39	0.00	0.00	0.00	0.00
08 CHARGES CHAUFFAGE 2011/2012 Net	103911.19	0.00	0.00	0.00	0.00
09 CHAUFFE 01/07/12-30/06/13					
60 Achats de matières et fournitures	0.00	0.00	103029.88	154100.00	0.00
61 Services extérieurs	0.00	0.00	13840.99	15000.00	0.00
09 CHAUFFE 01/07/12-30/06/13 Net	0.00	0.00	116870.87	169100.00	0.00
10 CHARGES VIDES ORDURES					
61 Services extérieurs	2483.32	2500.00	2581.33	2500.00	2700.00
10 CHARGES VIDES ORDURES Net	2483.32	2500.00	2581.33	2500.00	2700.00
15 CHARGES PARKINGS					
60 Achats de matières et fournitures	650.80	1000.00	3021.04	1000.00	2000.00
61 Services extérieurs	4947.13	3400.00	4081.69	3400.00	3650.00

ANNEXE 3 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		N - 1		N		N + 1		N + 2	
		Pour l'approbation des comptes		Pour le vote du budget		Pour l'approbation des comptes		Pour le vote du budget	
		Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel à voter		
31 CHARGES DE TS LES ASCENSEURS. 61 Services extérieurs	15 CHARGES PARKINGS Net	5597.93	4400.00	7102.73	4400.00	4400.00	5650.00		
		0.00	0.00	559.73	0.00	0.00	0.00		
41 CHARGES COMPTEURS E.C. 61 Services extérieurs	31 CHARGES DE TS LES ASCENSEURS. Net	0.00	0.00	559.73	0.00	0.00	0.00		
		3981.73	4050.00	6353.00	4050.00	4050.00	4050.00		
42 CHARGES COMPTEURS E.F. 61 Services extérieurs	41 CHARGES COMPTEURS E.C. Net	3981.73	4050.00	6353.00	4050.00	4050.00	4050.00		
		3147.88	3300.00	5527.30	3300.00	3300.00	3300.00		
47 CHARGES CHAUFF HALLS/LOGE 61 Services extérieurs	42 CHARGES COMPTEURS E.F. Net	3147.88	3300.00	5527.30	3300.00	3300.00	3300.00		
		-4442.94	0.00	4442.94	0.00	0.00	0.00		
53 EAU FROIDE COMPTEUR N°1 60 Achats de matières et fournitures	47 CHARGES CHAUFF HALLS/LOGE Net	-4442.94	0.00	4442.94	0.00	0.00	0.00		
		7917.18	0.00	9040.20	0.00	0.00	0.00		
54 EAU FROIDE COMPTEUR N°2 60 Achats de matières et fournitures	53 EAU FROIDE COMPTEUR N°1 Net	7917.18	0.00	9040.20	0.00	0.00	0.00		
		14291.31	0.00	16633.50	0.00	0.00	0.00		
55 EAU FROIDE COMPTEUR N°3 60 Achats de matières et fournitures	54 EAU FROIDE COMPTEUR N°2 Net	14291.31	0.00	16633.50	0.00	0.00	0.00		
		266.70	0.00	702.00	0.00	0.00	0.00		
60 EAU CHAUDE COMPTEUR N°1 60 Achats de matières et fournitures	55 EAU FROIDE COMPTEUR N°3 Net	266.70	0.00	702.00	0.00	0.00	0.00		
		17483.04	0.00	18035.86	0.00	0.00	0.00		

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisés à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter			
61 EAU CHAUDE COMPTEUR N° 1 Net	17483.04	0.00	18035.86	0.00	0.00		0.00	
60 Achats de matières et fournitures	31984.79	0.00	31652.52	0.00	0.00		0.00	
61 EAU CHAUDE COMPTEUR N° 2 Net	31984.79	0.00	31652.52	0.00	0.00		0.00	
60 Achats de matières et fournitures	1079.20	0.00	1090.99	0.00	0.00		0.00	
62 EAU CHAUDE COMPTEUR N° 3 Net	1079.20	0.00	1090.99	0.00	0.00		0.00	
60 Achats de matières et fournitures	469183.87	492750.00	523595.01	492750.00	506150.00		506150.00	
61 Services extérieurs	222.75	250.00	235.52	250.00	250.00		250.00	
20 ESCALIER A	100.00	0.00	591.18	0.00	0.00		0.00	
60 Achats de matières et fournitures	322.75	250.00	826.70	250.00	250.00		250.00	
61 Services extérieurs	706.36	800.00	746.54	800.00	800.00		800.00	
31 ASCENSEUR A	1100.55	1200.00	1547.87	1200.00	1600.00		1600.00	
60 Achats de matières et fournitures	1806.91	2000.00	2294.41	2000.00	2400.00		2400.00	
61 Services extérieurs	2129.66	2250.00	3121.11	2250.00	2650.00		2650.00	
20 ESCALIER B1	226.58	250.00	236.11	250.00	250.00		250.00	
60 Achats de matières et fournitures	0.00	0.00	637.82	0.00	0.00		0.00	
61 Services extérieurs	226.58	250.00	873.93	250.00	250.00		250.00	
31 ASCENSEUR B1	716.80	800.00	751.79	800.00	800.00		800.00	
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00		1600.00	
61 Services extérieurs	1810.73	2000.00	2285.84	2000.00	2400.00		2400.00	
31 ASCENSEUR B1 Net	1810.73	2000.00	2285.84	2000.00	2400.00		2400.00	

ANNEXE 3
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour l'approbation des comptes		Pour le vote du budget		
	Ex. Cios approuvé	Ex. Cios Budget voté	Ex. Cios Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
20 ESCALIER B2	2037.31	2250.00	3159.77	2250.00	2650.00
60 Achats de matières et fournitures	207.28	250.00	186.67	250.00	250.00
61 Services extérieurs	444.16	0.00	637.83	0.00	0.00
20 ESCALIER B2 Net	651.44	250.00	824.50	250.00	250.00
31 ASCENSEUR B2	675.42	800.00	639.60	800.00	800.00
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00
61 Services extérieurs	1769.35	2000.00	2173.65	2000.00	2400.00
31 ASCENSEUR B2 Net	2420.79	2250.00	2998.15	2250.00	2650.00
20 ESCALIER C	158.94	250.00	159.07	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures	0.00	0.00	591.18	0.00	0.00
61 Services extérieurs	158.94	250.00	750.25	250.00	250.00
20 ESCALIER C Net	158.94	250.00	750.25	250.00	250.00
31 ASCENSEUR C	578.89	800.00	583.81	800.00	800.00
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00
61 Services extérieurs	1672.82	2000.00	2117.86	2000.00	2400.00
31 ASCENSEUR C Net	1831.76	2250.00	2868.11	2250.00	2650.00
20 ESCALIER D	174.86	250.00	179.64	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures	0.00	0.00	591.17	0.00	0.00
61 Services extérieurs	174.86	250.00	770.81	250.00	250.00
20 ESCALIER D Net	174.86	250.00	770.81	250.00	250.00
31 ASCENSEUR D	611.32	800.00	641.83	800.00	800.00
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00
61 Services extérieurs					

ANNEXE 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter			
31 ASCENSEUR D Net	1705.25	2000.00	2175.88	2000.00	2400.00			
20 ESCALIER E	1880.11	2250.00	2946.69	2250.00	2650.00			
60 Achats de matières et fournitures	159.97	250.00	166.50	250.00	250.00			
61 Services extérieurs	0.00	0.00	591.16	0.00	0.00			
20 ESCALIER E Net	159.97	250.00	757.66	250.00	250.00			
31 ASCENSEUR E	585.44	800.00	599.21	800.00	800.00			
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00			
61 Services extérieurs	1679.37	2000.00	2133.26	2000.00	2400.00			
31 ASCENSEUR E Net	1839.34	2250.00	2890.92	2250.00	2650.00			
20 ESCALIER F	155.20	250.00	752.09	250.00	250.00			
60 Achats de matières et fournitures	571.76	800.00	587.66	800.00	800.00			
61 Services extérieurs	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00			
71 Autres produits	1665.69	2000.00	2121.71	2000.00	2400.00			
31 ASCENSEUR F Net	1820.89	2250.00	2873.80	2250.00	2650.00			
20 ESCALIER F	198.22	250.00	842.74	250.00	250.00			
60 Achats de matières et fournitures	198.22	250.00	251.58	250.00	250.00			
61 Services extérieurs	0.00	0.00	591.16	0.00	0.00			
31 ASCENSEUR G	657.45	800.00	768.82	800.00	800.00			
60 Achats de matières et fournitures	1093.93	1200.00	1534.05	1200.00	1600.00			
61 Services extérieurs								

ANNEXE 3 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2014 au 30/06/2015

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		
		Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
31 ASCENSEUR G Net		1751.38	2000.00	2302.87	2000.00	2400.00
20 ESCALIER H		1949.60	2250.00	3145.61	2250.00	2650.00
60 Achats de matières et fournitures		143.67	250.00	147.06	250.00	250.00
61 Services extérieurs		0.00	0.00	591.16	0.00	0.00
20 ESCALIER H Net		143.67	250.00	738.22	250.00	250.00
31 ASCENSEUR H		548.18	800.00	559.98	800.00	800.00
60 Achats de matières et fournitures		1093.87	1200.00	1534.08	1200.00	1600.00
61 Services extérieurs		1642.05	2000.00	2094.06	2000.00	2400.00
31 ASCENSEUR H Net		1785.72	2250.00	2832.28	2250.00	2650.00
TOTAL CHARGES NETTES		486879.05	513000.00	550431.45	513000.00	530000.00
Provisions copropriétaires		513004.87		513000.55		
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)		-26125.82		37430.90		

ANNEXE 4

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
 hors budget provisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/07/2012 au 30/06/2013

	EXERCICE CLOS DEPENSES VOTEES	Exercice clos réalisé a approuver (N)	
		DEPENSES	PROV. APPELEES
			SOLDE
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2			
72 AG 220512 REF RAMPE PKG			
67107200 Honoraires sur Travaux	719.54	719.54	38677.10
67107400 Travaux	37955.49	33288.77	
Total 72 AG 220512 REF RAMPE PKG	38675.03	34008.31	38677.10
71 AG 220512 DESEMBOUEUR PERMANEN			
67105600 Honoraires sur Travaux	411.25	411.25	22106.35
67105800 Installation désemboueur	5835.78	5835.78	
67105900 Travaux désemboueur	15857.40	15857.40	
Total 71 AG 220512 DESEMBOUEUR PERMANEN	22104.43	22104.43	22106.35
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	60779.46	56112.74	60783.43
TOTAL DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	60779.46	56112.74	60783.43
			4670.69

ORALIA MOREL
ADMINISTRATION DE BIENS
56 rue La Fayette
75009 PARIS
Tel.: 01 45 26 69 69 Fax: 01 42 81 00 83

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE MAZELEYRE (6543)
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

Paris, le 05 Novembre 2013

- 14 -
11:54:44
cs6

(*** SANS OBJET ***)
(*** SANS OBJET ***)

ANNEXE 5

Contrat de Syndic



Oralia

COPROPRIETE

Contrat de mandat de syndic et de prestations de services

CONDITIONS PARTICULIERES

Mise à jour du 07-05-2010 intégrant l'arrêté du 19-03-2010 dit « Arrêté Novelli »
et le Décret n° 2010-391 du 20-04-2010

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 :

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à Résidence Mazeleyre, 18 boulevard de la République, 92420 Vaucresson

Représenté par :

M.....

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 09/12/2013

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 75 009 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 **9 500 000,00 €** par la compagnie d'assurances **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, 128 rue de la Boétie, 75008 PARIS, n° d'adhérent 02012,**
- Est bénéficiaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de la compagnie **ALLIANZ 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 09/12/2013

Durée

Le présent mandat est consenti et accepté pour la durée définie par la décision de la dite assemblée générale. Il prendra effet à compter du 01/07/2013 pour se terminer le 30/06/2014 et au plus tard, le 31/12/2014

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 01/07/2013 et se terminant le 30/06/2014 sont fixés à :
 - ↳ Montant toutes taxes comprises 23 600,00 €
 - 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 19 700,00 €
 - **Sont inclus dans cette prestation :**
 - //Visite(s) de l'ensemble immobilier *aux heures ouvrables du cabinet.*
 - ↳ 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)
 - A 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)
 - A l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.
 - Nombre 1 réunion(s) annuelle(s)
 - ↳ Durée maximum de la réunion 3 heure(s)
- (Si ces réunions se tiennent en dehors des heures ouvrables du cabinet, telles que définies aux conditions générales, elles seront facturées au temps passé, suivant le tarif horaire ci-après.)
- //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 135.00 €
- ↳ Collaborateur non cadre : Montant toutes taxes comprises 82.00 €

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 0.24 €

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, conformément à la décision de l'assemblée générale qui les aura autorisés.

- ↳ à titre indicatif, ils sont de 3,59% TTC.

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 à fixer en assemblée générale - à titre indicatif 3,59 %

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 (lorsqu'ils sont installés en cours d'exercice)

Pour la gestion des comptages et la répartition individuelle des consommations, les honoraires du **syndic** sont calculés comme suit (eau froide – eau chaude – calories – frigories) :

- ↳ par compteur 3.70 €

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, *en dehors des heures ouvrables telles que définies aux conditions générales*, 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) 120 €

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 4.38 €

Honoraires pour la gestion des mutations à la charge du vendeur

- ↳ Établissement de l'état daté 495.00 €
- ↳ Réactualisation de l'état daté 89.00 €
- ↳ Opposition sur prix de vente 175.00 €

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*) Tarif horaires %

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*) 0 €
- ↳ Mise en demeure (*envoi recommandé avec AR*) 37.00 €
- ↳ 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*) 48.00 €



V – CLAUSES PARTICULIERES

VI – PRESTATIONS DE SERVICES OPTIONNELLES FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT SEPRE
(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	9.50 €
Service Internet accessible à tous les copropriétaires	
↳ Forfait par lot principal et par an	inclus €

POUR LE SYNDIC
Nom et Prénom du signataire

POUR LE SYNDICAT
Nom et Prénom du signataire



Oralia

Devis & autres

Louis Ribeiro

DEVIS

N / réf : 2013 / 09 / 266
Objet : Reprise d'une chape,

Client : Mme STEIN
Adresse : 18 boulevard de la republique
92 420 VAUCRESSON

Désignation Générale	U	Qté	P.U HT	Total HT
Préparation du fond de forme soit 40 M ² , Mise en place d'une résine de sol, Réalisation d'un chape armée, soit 40 M ² , La chape seras réalisé avec des pentes qui permettront de guider les eaux jusqu'à l'unique regard, au fond de la terrasse, La chape sera réalisé avec une pente d'un centimètre par mètre, ainsi que des joints de dilatations, Finition brut ciment lissé,				
Pour l'ensemble :	M ²	40	100,00	4 000,00
TOTAL HT				4 000,00
TVA 7,00 %				280,00
TOTAL TTC				4 280,00



ENTREPRISE GÉNÉRALE DE MAÇONNERIE • BÉTON ARMÉ • PLATRERIE • CARRELAGE
RAVALEMENT • CANALISATIONS • TRAVAUX PUBLICS ET PRIVÉS EN TOUS GENRES

ESTÈVES FRÈRES

Garches, le 12/10/2013

Cabinet ORALIA-MOREL
56 rue Lafitte
75009 PARIS

Notre Réf : Devis N° 2013P362

**Résidence MAZELEYRE Vaucresson.
Batiment H rez de chaussée face**

Réfection du dallage de la terrasse.

N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
1	A SAVOIR:				
1.1	Amenée du matériel, installation sur place.	Ens	1,000	380,00	380,00
1.2	Brossage nettoyage de la surface du dallage existant, préparation du support. Réalisation d'un dallage béton armé avec pentes vers le siphon d'évacuation.	M2	40,250	45,00	1 811,25
1.3	Béton compris toutes manutentions.	M2	41,000	79,00	3 239,00
1.4	Ferailage par treillis soudé.	KG	300,000	5,50	1 650,00
1.5	Sciage de la dalle pour dilatation.	Ens	1,000	420,00	420,00
1.6	Percement de nouveaux trop pleins de jardinières.	U	6,000	180,00	1 080,00

N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
Total HT :					8 580,25
Montant H.T.					8 580,25€
T.V.A. à 7,00					600,62€
Montant T.T.C.					9 180,87€

Prix établis sur la base des taux de T.V.A. en vigueur à la date de remise de l'offre.
Toute variation ultérieure de ces taux sera répercutée sur ces prix.

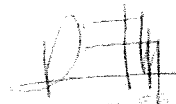
Devis reçu avant exécution des travaux.

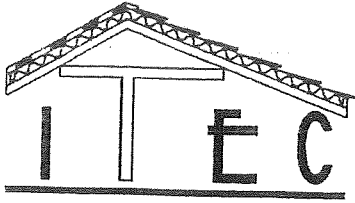
Conditions de paiement :

30% d'acompte à la commande,
60% en cours de travaux,
10% à réception de facture.

Bon pour accord,
Le client :

Bon pour accord,
L'entrepreneur :


ESTEVES PACHA
Entrepreneur
10 Boulevard de la République
33000 Bordeaux
Tél : 05 57 00 00 00
Fax : 05 57 00 00 00
E-mail : info@esteves-pacha.com



- Administration et Comptabilité : Tél. : 01 48 94 12 00
- Dépannage : Tél. : 01 48 94 86 30
- Entretien : Tél. : 01 48 94 18 18
- Etudes et Travaux : Tél. : 01 48 94 86 29

**CERTIFIE QUALIBAT
ASSURANCE QUALITE**

Isolation du
Toit

Étanchéité
Couverture

S.A.S. au capital de 462 000 € R.C.S. - PARIS B 320 290 851 - N° Identifiant TVA FR71320290851
Bureaux : 12/14, rue Lavoisier - 93110 ROSNY S/BOIS
Siège social : 103, bd Mac Donald - 75019 PARIS
info@itecsa.fr

Télécopie : 01 48 94 03 63

Groupe Oralia
Agence Morel Paris 75009
54, Rue Laffite

75009 Paris

Rosny-Sous-Bois, le 05/11/2013

Nos réf. :

Devis n° 52739

Affaire :

**18, Boulevard de la République
92420 VAUCRESSON**

A l'attention de MR. BROSSARD Olivier

Monsieur,

Suite à votre demande, dont nous vous remercions vivement, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre meilleure proposition concernant les travaux que vous souhaitez réaliser sur l'affaire ci-dessus référencée.

Restant à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires dont vous pourriez avoir le besoin et dans l'espoir d'être favorisés de vos ordres à l'exécution desquels nous apporterons nos meilleurs soins.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos sentiments dévoués.

Artur DA SILVA

Tél. ligne directe : 06.08.27.70.09

Tél. 01 48 94 12 00
Fax 01 48 94 03 63

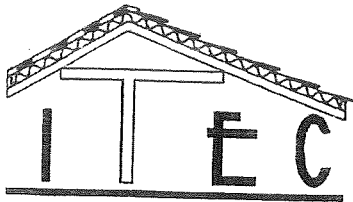
S.A. au capital de 221 000 €
12/14, rue Lavoisier
93110 ROSNY-SOUS-BOIS
SIRET 320 290 851 00023 - APE 453 E

ACTIVITÉS :

Étanchéités Multicouches, Couverture, Asphalte, Résines, Bac-Acier, Entretien et Réfection des terrasses - Maçonnerie, Voirie, Carrelage, Imperméabilisation.

QUALIFICATIONS QUALIBAT (Certifié Assurance Qualité) :

Étanchéité : 3213, 3281, 3271, Asphalte : 3233, Couverture : 3101, 3122, 3142, 3161, 3152, Bardeau : 3132, Résine : 3242.



Isolation du Toit

**CERTIFIE QUALIBAT
ASSURANCE QUALITE**

Étanchéité
Couverture

- Administration et Comptabilité : Tél. : 01 48 94 12 00
- Dépannage : Tél. : 01 48 94 86 30
- Entretien : Tél. : 01 48 94 18 18
- Etudes et Travaux : Tél. : 01 48 94 86 29

S.A.S. au capital de 462 000 € R.C.S. - PARIS B 320 290 851 - N° Identifiant TVA FR71320290651
 Bureaux : 12/14, rue Lavoisier - 93110 ROSNY S/BOIS
 Siège social : 103, bd Mac Donald - 75019 PARIS
 info@itecsa.fr

Télécopie : 01 48 94 03 63

DEVIS N13 /52739

**Affaire : 18, Boulevard de la République
92420 VAUCRESSON**

**Client : Groupe Oralia
Agence Morel Paris 75009**

Rosny-Sous-Bois, le 05/11/2013

**DEVIS
QUANTITATI
ESTIMATIF**

RESIDENCE MAZELEYRE

REPARATION DU JOINT DE DILATATION TRAVERSANT LA TERRASSE DE MME DESSAULT

Nota bene :

Après renseignement, nous avons bien noté qu'il serait mis à la disposition de notre personnel pendant toute la durée des travaux, des locaux à usage de vestiaires-réfectoires, conformes à la législation du travail en vigueur. Aussi, nous n'avons pas compté ces installations, dont le coût est très important.

Montant à rajouter le cas échéant à cette offre :

Si cela était impossible, et ce pour quelque raison que se soit, il faudrait rajouter la somme de 185 Euros H.T par semaine, pour la location d'un vestiaire-réfectoire.

1) Cantonement réglementaire de chantier :

- 1 Double transport et installation d'une baraque vestiaire-réfectoire
- 2 Location d'un WC chimique + entretien hebdomadaire
- 3 Approvisionnement et repli de chantier par petite camionnette

MOIS	Prestation non prévue		
MOIS	Prestation non prévue		
FORF	1,0	252,60	252,60

Sous-Total N°1 252,60

2) Travaux préparatoires :

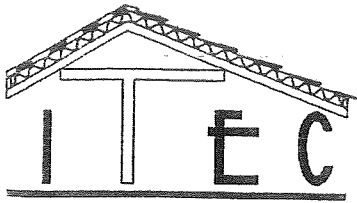
4 Démolition partielle de la protection dure de type béton	M2	5,0	62,71	313,55
5 Double découpe du revêtement asphalte, puis démolition linéaire de celui-ci sur une bande de 50 cm de large environ	ML	10,0	53,20	532,00
6 Après découpe, chanfreinage à chaud du complexe asphalte	ML	10,0	29,77	297,70

ACTIVITÉS :

Etanchéités Multicouches, Couverture, Asphalte, Résines, Bac-Acier, Entretien et Réfection des terrasses - Maçonnerie, Voirie, Carrelage, Imperméabilisation.

QUALIFICATIONS QUALIBAT (Certifié Assurance Qualité) :

Etanchéité : 3213, 3281, 3271, Asphalte : 3233, Couverture : 3101, 3122, 3142, 3161, 3152, Bardeau : 3132, Résine : 3242.



Isolation du
Toit

**CERTIFIE QUALIBAT
ASSURANCE QUALITE**

Étanchéité
Couverture

- Administration et Comptabilité : Tél. : 01 48 94 12 00
- Dépannage : Tél. : 01 48 94 86 30
- Entretien : Tél. : 01 48 94 18 18
- Etudes et Travaux : Tél. : 01 48 94 86 29

S.A.S. au capital de 462 000 € R.C.S. - PARIS B 320 290 851 - N° Identifiant TVA FR71320290851
 Bureaux : 12/14, rue Lavoisier - 93110 ROSNY S/BOIS
 Siège social : 103, bd Mac Donald - 75019 PARIS
 info@itecsa.fr

Télécopie : 01 48 94 03 63

7 Démolition des solins ciment protégeant les relevés	ML	1,0	54,48	54,48
8 Piochage de la terre sur 1 ml et enlèvement pour réemploi	FORF	1,0	393,46	393,46
9 Dépose sans réemploi du joint de dilatation de type plat	ML	10,0	40,76	407,60
10 Arrachage de relevés d'étanchéité bicouche	ML	1,0	17,67	17,67
			Sous-Total N°2	2.016,46

3) Traitement des gravois et évacuation :

11 Mise en sac des gravois, descente, coltinage & évac. aux décharges	FORF	1,0	396,37	396,37
			Sous-Total N°3	396,37

4) Travaux de réparation :

12 Etanchéité de joints de dilatation plat, par procédé type "NEODYL 50"	ML	10,0	80,42	804,20
13 Etanchéité des relevés : E.I.F + équerre + Paradiat S	ML	1,0	47,48	47,48
			Sous-Total N°4	851,68

5) Travaux de réparation :

14 Protection des relevés d'étanchéité par solin-ciment grillagé	ML	1,0	161,60	161,60
15 Reprises de maçonnerie en partie courante	FORF	1,0	345,26	345,26
16 Joints de fractionnement par profils PVC gris type "I.C.S 43"	ML	10,0	14,29	142,90
			Sous-Total N°5	649,76

Signataire : Artur DA SILVA

Tél. ligne directe : 06.08.27.70.09

Tél. 01 48 94 12 00
 Fax 01 48 94 03 63

S.A. au capital de 221 000 €
 12/14, rue Lavoisier
 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
 SIRET 320 290 851 00023 - APE 453 F

TOTAL GENERAL H.T. :	4.166,87
T.V.A. à 7,00 % :	291,68
TOTAL T.T.C. (en Euro) :	4.458,55

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

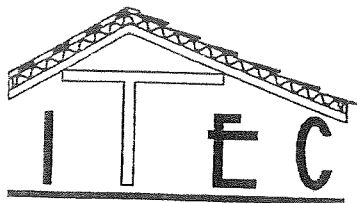
- **Valeur :**
Nos prix ont été calculés hors taxe, hors frais, valeur NOVEMBRE 2013.
- **Actualisation :**
Nos prix sont fermes et non révisables pour une durée de 4 mois francs. Passé ce délai, ils seront actualisables suivant l'index BT53 du MONITEUR du BATIMENT et des TRAVAUX PUBLICS.
- **Paiement :**
 - Acompte à la commande de 25 %.
 - Règlement par chèque sous 30 jours, passé ce délai il sera appliqué des pénalités fixées au taux d'intérêt annuel de 10,25 % conformément à l'article L441-6 du code du commerce.
 - Aucune ristourne ne sera accordée en cas de paiement comptant ou anticipé.
- **Délai :**
Les travaux pourront débuter 8 semaine(s) après réception de l'ordre de service.
- **Accès :**

ACTIVITÉS :

Etanchéités Multicouches, Couverture, Asphalte, Résines, Bac-Acier, Entretien et Réfection des terrasses - Maçonnerie, Voirie, Carrelage, Imperméabilisation.

QUALIFICATIONS QUALIBAT (Certifié Assurance Qualité) :

Etanchéité : 3213, 3281, 3271, Asphalte : 3233, Couverture : 3101, 3122, 3142, 3161, 3152, Bardeau : 3132, Résine : 3242.



Isolation du
Toit

**CERTIFIE QUALIBAT
ASSURANCE QUALITE**

Étanchéité
Couverture

- Administration et Comptabilité : Tél. : 01 48 94 12 00
- Dépannage : Tél. : 01 48 94 86 30
- Entretien : Tél. : 01 48 94 18 18
- Etudes et Travaux : Tél. : 01 48 94 86 29

S.A.S. au capital de 462 000 € R.C.S. - PARIS B 320 290 851 - N° Identifiant TVA FR71320290851

Bureaux : 12/14, rue Lavoisier - 93110 ROSNY S/BOIS

Siège social : 103, bd Mac Donald - 75019 PARIS

info@itecsa.fr

Télécopie : 01 48 94 03 63

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Le libre accès au bâtiment, et à la terrasse à réaliser devra nous être laissé par les propriétaires, sans aucune restriction.

• **Fournitures :**

L'eau et la puissance électrique éventuellement nécessaires à la réalisation de nos travaux devront nous être fournies gracieusement par la propriété.

• **Garantie :**

Pour les raisons évoquées dans notre note technique, les travaux du présent devis ne pourront bénéficier d'une garantie autre que de bonne et loyale exécution.

• **Durée des travaux :**

Hors intempéries et travaux non prévus, la durée des travaux est estimée à 4 jour(s).

- **Taux de T.V.A. Normal :** Le taux de T.V.A. indiqué sur ce devis, est celui en vigueur à ce jour. Il pourra évoluer en plus ou en moins suivant les nouvelles dispositions fiscales qui pourraient nous être imposées, sans que cela puisse nous être opposables. Seul le montant hors taxes du présent devis est contractuel.

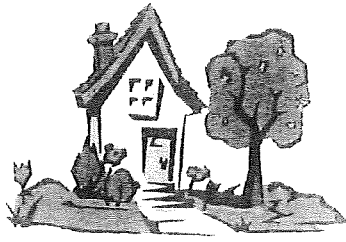
- **Taux de T.V.A. Réduit à 7,0 % :** Sur présentation d'une attestation conforme à la réglementation fiscale en vigueur, le taux de T.V.A. réduit à 7,0 % pourra être appliqué à ce devis. **INFORMATION :** Attention le taux de TVA réduit actuellement de 7 % passera à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2014. Tous les travaux qui seront réalisés après cette date seront donc soumis à ce nouveau au taux.

ACTIVITÉS :

Étanchéités Multicouches, Couverture, Asphalte, Résines, Bac-Acier, Entretien et Réfection des terrasses - Maçonnerie, Voirie, Carrelage, Imperméabilisation.

QUALIFICATIONS QUALIBAT (Certifié Assurance Qualité) :

Étanchéité : 3213, 3281, 3271, Asphalte : 3233, Couverture : 3101, 3122, 3142, 3161, 3152, Bardeau : 3132, Résine : 3242.



S.A.R.L.
**CAMPOS
JARDINAGE**

CREATION, ENTRETIEN ESPACES VERTS

ORALIA
56, rue Laffitte
75009 PARIS

N/réf. : J.C132110/036
Objet : Plantation

Versailles,
Le 21/10/2013

DEVIS N°2013/036

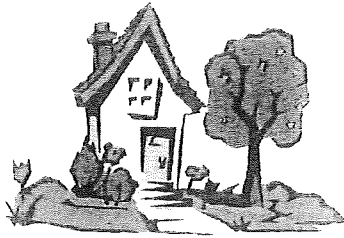
Chantier : Résidence Mazeleyre
18 bd de la République
92420 Vaucresson

- Enlever les anciens troènes
- Plantation de 29 troènes de 1M à 1M20
- 10 sacs de terreau plantation
- Décharge

MONTANT DES PRESTATIONS MAIN D'OEUVRE ET FOURNITURES

MONTANT H.T.....	1 426.69 €
T.V.A. 19,6 %.....	279.63 €
MONTANT T.T.C.....	<u>1 706.32 €</u>

Acompte de 50 % dès acceptation du devis et solde à la fin des travaux
BON POUR ACCORD



S.A.R.L.

CAMPOS JARDINAGE

CREATION, ENTRETIEN ESPACES VERTS

ORALIA
56, rue Laffitte
75009 PARIS

N/réf. : J.C132110/035
Objet : Plantation

Versailles,
Le 21/10/2013

DEVIS N°2013/035

Chantier : Résidence Mazeleyre
18 bd de la République
92420 Vaucresson

- Enlever les anciennes troyennes
- Plantation de 29 cupressocyparis de 1M à 1M20
- 10 sacs de terreau plantation
- Décharge

MONTANT DES PRESTATIONS MAIN D'OEUVRE ET FOURNITURES

MONTANT H.T.....	2 456.28 €
T.V.A. 19,6 %.....	481.43 €
MONTANT T.T.C.....	<u>2 937.11 €</u>

Acompte de 50 % dès acceptation du devis et solde à la fin des travaux
BON POUR ACCORD

EUROTEC INGENIERIE

BUREAU D'ETUDES ET DE CONTROLES

118bis-118ter, rue de Silly - 92100 BOULOGNE

Téléphone : 01 48 25 00 36 - Télécopie : 01 47 12 00 12 - E-mail : eurotec-ing@wanadoo.fr

CABINET ORALIA MOREL

56, rue Laffitte

75 009 PARIS

A l'attention de M. BROSSARD

Réf: BB N° 32891

Boulogne, le 24 Octobre 2013

Affaire : Résidence LE MAZELEYRE – 18, bd de la République – 92420 VAUCRESSON

Objet : Relevé des corps de chauffe - Etablissement d'une grille de répartition chauffage
(136 logements)

Monsieur,

Suite aux divers entretiens que nous avons eus avec M. BROSSARD, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, notre meilleure offre de prix pour la réalisation de la mission citée en objet.

Notre mission se déroulera de la façon suivante :

- . Prise de rendez-vous avec les résidents après affichage
- . Relevé de tous les corps de chauffe (hauteur, largeur, épaisseur), pièce par pièce, appartement par appartement
- . Détermination de la puissance calorifique de chaque radiateur à $\Delta T = 50$
- . Calcul de la puissance thermique installée
- . Modification de la grille de répartition chauffage en dix millièmes
-

Compte tenu du nombre de radiateurs

le montant de notre prestation s'élèverait à

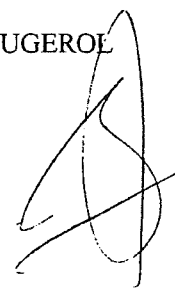
8 840,00 € HT

Ce prix s'entend net, déplacement compris, hors taxes (T.V.A. en sus au taux en vigueur).

Le rapport, objet de la mission, vous sera communiqué en deux exemplaires.

Vous remerciant vivement de la confiance que vous voudrez bien nous témoigner, et dans l'attente de vos instructions, nous vous prions de croire, Monsieur, à nos sincères salutations.

M. BOUGEROE



Expert agréé par le Ministère de l'Industrie

Pierre GRELLEY
Résidence Mazeleyre
18 bd. de la République
92420 VAUCRESSON

à

M. Yves SCHMITT
Cabinet Oralia-Morel
56 rue Laffitte
75009 PARIS

Vaucriesson, le 13 octobre 2013

Recommandée A.R.

Monsieur,

Je vous prie, conformément aux dispositions légales, de faire inscrire les deux projets de résolutions suivants à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire statuant sur l'exercice 2012-2013.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma meilleure considération.



Résolution 1 : Établissement d'une convention pour l'utilisation par les clients du supermarché de la rampe d'accès aux sous-sols de la résidence.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'exposé des motifs de cette proposition, souhaite l'établissement par un avocat ou un notaire d'une convention définissant entre le SdC et le propriétaire du lot 279 les conditions d'usage de la rampe pour voitures desservant les sous-sols de la résidence par l'exploitant du supermarché.

Cette rampe sert en effet d'issue pour les véhicules des clients du magasin, ce qui n'est pas prévu par le règlement de copropriété mais relève d'une pratique qui n'a jamais fait l'objet de quelque notification que ce soit.

La responsabilité civile et pénale du SdC (dont cette rampe constitue une partie commune) pouvant être mise en cause à l'occasion d'un accident qui interviendrait sur cette voie du fait d'un client du supermarché ou à son préjudice, il est nécessaire de donner un statut à cette modification du plan de circulation des véhicules dans la résidence, même s'il bénéficie d'une prescription légale acquise du fait de son ancienneté.

La convention qui sera établie devra spécifier *au minimum* la périodicité de sa renégociation, l'engagement du supermarché à souscrire une assurance couvrant les risques entraînés par le passage des véhicules des clients, la prise en charge des frais d'entretien et de réparation de la rampe au prorata de son usage par les clients du supermarché et le montant du dédommagement acquitté par ce dernier au bénéfice du S.d.C Mazeleyre en contrepartie de cette servitude.

Résolution 2 : Remboursement aux copropriétaires des "frais de première relance"

L'assemblée générale du SdC Mazeleyre, réunie le 9 décembre 2013, constatant

- 1 - que des "frais de première relance" ont été imputés aux copropriétaires et encaissés par la société Oralia depuis le 1er décembre 2009 malgré l'illégalité de cette pratique ;
- 2 - qu'interrogé verbalement sur cette situation lors des assemblées convoquées fin 2010, fin 2011 et fin 2012, le syndic a toujours soutenu qu'il procédait légalement à ces imputations, position qu'il a également exprimée dans un courrier à un copropriétaire ;
- 3 - qu'en se comportant de la sorte, la société Oralia, agissant en professionnelle de la gestion de biens et devant donc connaître ses devoirs en la matière, a délibérément abusé de la confiance des membres du syndicat, ses employeurs ;

Exige la **restitution immédiate et complète à tous les copropriétaires concernés** des sommes qui ont été prélevées au titre des "frais de première relance" depuis le 1^{er} janvier 2009 et **l'expression d'excuses écrites à chacun d'entre eux** pour les avoir induits en erreur et persévéré dans cette attitude.



Contrat de mandat de syndic et de prestations de services

CONDITIONS GÉNÉRALES

I - OBSERVATIONS LIMINAIRES

I.1. Définition des parties

Le présent **contrat de mandat** de syndic, conclu entre le **syndicat des copropriétaires** (le mandant) et le **syndic** (le mandataire) fixe les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

• **Le syndic** désigne la personne physique ou morale qui contracte, et est titulaire de la carte professionnelle. Elle peut être représentée, soit par son mandataire social, soit par un de ses préposés, titulaire d'une attestation de la carte professionnelle.

• **Le syndicat** désigne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier pour lequel le **syndic** se propose d'effectuer des prestations.

• **Le syndic** n'agit qu'au nom et pour le compte de son mandant, conformément aux stipulations de son mandat. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui élit le **syndic** de l'ensemble immobilier.

Le **syndic** accepte les fonctions, telles qu'elles sont définies dans le contrat de mandat joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.

I.2. Organisation du contrat de mandat de syndic

Le contrat de mandat du **GROUPE ORALIA** auquel adhère le **syndic** est composé de deux documents :

• **Les conditions générales** : elles décrivent le socle commun des prestations invariables d'une copropriété à l'autre telles que **LE GROUPE ORALIA** s'engage à les fournir à l'ensemble de ses clients, indépendamment de leur situation géographique, leur organisation ou leur taille, leurs équipements. Elles constituent l'**engagement de qualité du GROUPE ORALIA**.

• **Les conditions particulières** : elles sont spécifiques à l'ensemble immobilier, elles décrivent l'étendue et le prix des prestations proposées.

■ **I.3. Prestations optionnelles ORALIA**
Les prestations de services proposées aux

Articles X et XI n'entrent pas dans le cadre des activités réglementées des professionnels de l'immobilier.

Ce sont des services optionnels proposés par **LE GROUPE ORALIA** à ses clients.

II - NOMINATION ET DURÉE DU MANDAT

Le **syndicat** confie au **syndic** qui accepte, les fonctions de syndic de l'ensemble immobilier, dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, aux présentes clauses et conditions générales et aux conditions particulières jointes à la convocation et notifiées à l'ensemble des copropriétaires.

Le présent mandat est consenti et accepté pour la période fixée aux conditions particulières, lesquelles se réfèrent à la décision de l'assemblée générale qui nomme le syndic.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période que dans les conditions suivantes :

• Par le **syndicat**, pour motif grave et légitime porté à la connaissance du **syndic** sur notification faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Président du Conseil Syndical (ce dernier devant être mandaté par le Conseil Syndical). Dans ces conditions, le **syndic** s'oblige à convoquer une assemblée générale.

• Par le **syndic**, à condition d'en prévenir, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les copropriétaires au moins 3 (trois) mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision. Dans ces conditions, le **syndic** s'oblige à convoquer une assemblée générale, en vue de la nomination d'un nouveau syndic.

III - HORAIRES

I.1. Heures ouvrables

Du LUNDI au JEUDI :

de 9H00 à 12H30 et de 14H00 à 17H30

Le VENDREDI :

de 9H00 à 12H30 et de 14H00 à 16H00

Les heures de réponse téléphonique et d'accueil de la clientèle sur rendez-vous sont identiques à celles indiquées ci-dessus.

■ I.2. Heures d'ouverture des bureaux et de réception du public

Les horaires d'ouverture et de réception sont ceux affichés dans les bureaux du **syndic**.

IV - MISSION DU SYNDIC

A. GESTION DES PARTIES

COMMUNES ET DES CONTRATS

• Visite des locaux communs par le **syndic** ou un de ses représentants,

→ Le nombre et la fréquence de ces visites sont précisés aux conditions particulières.

• Demande et étude comparative des devis. Le **syndic** s'engage à consulter les entreprises présentées par le conseil syndical.

• Commande, surveillance et contrôle des travaux inclus dans le budget prévisionnel, non votés de manière spécifique en assemblée générale des copropriétaires (*concernant les travaux votés en assemblée générale, se reporter au chapitre des prestations particulières du présent contrat*).

• Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements communs selon décision d'assemblée générale ou après consultation du conseil syndical et dans la limite des montants des marchés et contrats fixée par l'assemblée générale.

• Suivi des clauses de révision de prix.

• Vérification, suivi et surveillance de leur exécution,

• Renégociation desdits contrats au minimum tous les cinq ans, ou vérification de leur prix eu égard aux prix du marché.

• Surveillance de l'exécution des prestations, et application des pénalités contractuelles.

B. GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

• Réponses écrites, dans un délai maximum de trois semaines, aux questions écrites des copropriétaires les concernant ou concernant la copropriété.

• Exécution des décisions d'assemblées générales.

• Diffusion à tous les copropriétaires des notes, circulaires nécessaires à leur information (les frais de reprographie, d'acheminement et les frais d'expédition sont facturés en sus)

• Établissement et mise à jour permanente de la liste des copropriétaires.

• Établissement et mise à jour permanente du carnet d'entretien, pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

• Gestion des diagnostics et des dossiers obligatoires, au moment où le **syndic** remettra sa



proposition de services au **syndicat**.

→ En cas de création d'obligations nouvelles, non connues du **syndic** lors de l'établissement de sa proposition de services, le **syndic** proposera et négociera avec le conseil syndical les conditions financières de ses interventions consécutives à ces nouvelles obligations.

• Calcul des intérêts légaux au profit du **syndicat**, suite à la mise en demeure de payer des copropriétaires défaillants.

C. GESTION DES GROS TRAVAUX

On entend par « **gros travaux** » tous les travaux votés en assemblée générale et non inclus dans le budget prévisionnel.

Le **syndic** rappelle qu'il n'est pas un technicien du bâtiment, qu'il ne dispose pas du personnel suffisamment qualifié, ni d'une assurance responsabilité civile professionnelle adaptée, et qu'en conséquence il ne peut s'engager à assurer pour le compte du « **syndicat des copropriétaires** » des missions de maîtrise d'œuvre. Le **syndicat** devra donc s'adjoindre les services d'un professionnel qualifié, chaque fois qu'il décidera d'engager des « **gros travaux** », relatifs à la solidité de l'immeuble, à la modification technique ou esthétique des parties communes ou des équipements communs, ou des opérations de rénovation dont la technicité est jugée suffisamment complexe par le **syndic** pour faire appel à un « **homme de l'art** ».

C'est le maître d'œuvre choisi par le **syndicat** qui élaborera sous sa responsabilité, le cahier des charges et clauses particulières relatives aux travaux pour lequel il sera missionné.

Le **syndic**, à l'occasion des travaux tels que décrits ci-dessus, effectuera les missions ci-après.

- Il proposera au **syndicat** les maîtres d'œuvre qui lui semblent les mieux qualifiés pour assurer les missions techniques de conception, de suivi technique, de surveillance de l'exécution et de réception de l'ouvrage.
- Il proposera au **syndicat**, en accord avec le maître d'œuvre, les entreprises qui lui paraissent les plus qualifiées pour la réalisation des travaux projetés.
- Il organisera la consultation et la mise en concurrence des entreprises.
- Il en négociera les contrats pour le compte du **syndicat** des copropriétaires.
- Il participera aux réunions de travail et aux réunions de chantiers en tant que de besoin.
- Il gèrera le chantier sur le plan administratif et financier.
- Il apportera au **syndicat** ses meilleurs conseils, dans la limite de ses compétences.
- Il assistera le **syndicat** lors de la réception de l'ouvrage.
- Pour l'exécution de cette mission, les conditions financières seront précisées dans les conditions particulières.

D. GESTION DES ASSURANCES

Le **syndic** effectuera les missions décrites ci-après :

- Négociation et souscription des polices d'assurance au nom du **syndicat** (multirisques, bris de glace, dommages ouvrage etc...), après appel d'offres ou étude comparative et information du conseil syndical.
- Vérification annuelle du rapport des sinistres déclarés et contrôle de l'indexation annuelle de la prime.

• Déclaration des sinistres affectant les parties communes.

• Gestion des sinistres.

→ Les modalités financières de la gestion des sinistres sont précisées dans les conditions particulières.

- Gestion de l'encaissement des indemnités d'assurance.
- Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

Le **syndic** rappelle que la société ORALIA ASSURANCES, filiale de la société ORALIA INVESTISSEMENTS, actionnaire du **syndic**, négocie et gère en co-courtage les contrats d'assurance pour le compte de ses mandants, et perçoit à cette occasion, les commissions de courtage prévues à cet effet par les compagnies d'assurance.

ORALIA Assurance est une société de courtage d'assurances, régie par le code des assurances, inscrite auprès de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance) sous le numéro 07 000 899.

E. GESTION DES COMPTAGES INDIVIDUELS

Le **syndic** effectuera les missions décrites ci-après.

- Si l'ensemble immobilier est équipé de comptages individuels (eau, calories, frigories, etc.), le prix de cette gestion est précisé dans les conditions particulières, et ceci compte tenu des modalités de gestion (télé relevés par un prestataire spécialisé, relevés effectués par le personnel du syndicat de copropriétaires, nombre de compteurs, présence d'un comptage général ou abonnements directs etc...),
- Compte tenu de l'évolution des comportements des consommateurs et de la volonté des pouvoirs publics de responsabiliser les consommateurs dans leur consommation d'énergies, cette prestation devra faire obligatoirement l'objet d'une précision dans les conditions particulières.

F. GESTION DU PERSONNEL EMPLOYÉ PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le **syndic** rappelle que le **syndicat** est l'employeur du personnel et qu'il n'agit qu'au nom et pour le compte de son mandant.

Le personnel qui effectue des tâches dans l'ensemble immobilier, dans le cadre d'un contrat passé entre le **syndicat** et une entreprise, reste placé sous la responsabilité de l'entreprise, son employeur.

Le **syndic** effectuera les missions décrites ci-après.

- Recherche et entretiens lors de l'engagement d'un nouveau personnel.
- Les frais d'annonce et embauche, demeurent à la charge du **syndicat**.
- Embauche du personnel après consultation du conseil syndical.
- Établissement du contrat de travail, et le cas échéant de ses avenants.
- Établissement des bulletins de paie et paiement des salaires et indemnités diverses.
- Gestion des arrêts de travail.
- Tenue du livre des salaires.
- Déclarations et paiements des charges sociales et fiscales.
- Établissement des attestations et autres déclarations obligatoires.
- Encadrement du personnel d'immeuble (gar-

diens et employés d'immeubles).

• Gestion du remplacement du personnel employé par le **syndicat** durant les congés payés ou arrêts y compris si besoin est, en adaptant les tâches demandées.

• Gestion des visites médicales.

• Mise en place du DUERSST et mise à jour s'il n'est pas nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée.

→ L'établissement du DUERSST est obligatoirement réalisé par une entreprise spécialisée qui contracte directement avec le **syndicat**.

• Gestion de la formation professionnelle continue.

→ Le **syndic** proposera au conseil syndical les formations qui lui semblent adaptées pour le personnel du **syndicat** ainsi que les organismes de formation.

• Gestion des licenciements : il est rappelé qu'il entre dans les prérogatives du syndic de licencier le personnel. Toutefois, dans ce cas, le conseil syndical sera consulté.

→ Les frais et honoraires d'avocats pour la gestion de la procédure de licenciement et des éventuels contentieux, sont à la charge du **syndicat**.

G. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Les conditions de la présence du **syndic** ou de son représentant à (aux) assemblée(s) générale(s) sont définies aux conditions particulières.

Le **syndic**, à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, ou des assemblées générales supplémentaires, effectuera les missions décrites ci-après.

• Élaboration de l'ordre du jour :

- Constitution du dossier de la convocation
- Organisation de l'envoi de la convocation
 - (Les frais de reprographie, d'affranchissement et d'acheminement ne sont pas compris.)

• Le dossier de la convocation comprend :

- L'ordre du jour avec les modalités de vote de chaque résolution.
- Les documents de synthèse conformes aux modèles prévus à titre obligatoire au décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du **syndicat**, c'est-à-dire :
 - L'annexe 1 : l'état financier après répartition,
 - L'annexe 2 : le compte de gestion général de l'exercice clos (charges pour opérations courantes et charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles, budget prévisionnel de l'exercice n+2 classé par nature),
 - L'annexe 3 : le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et le budget prévisionnel de l'exercice n+2 (présenté par clefs de répartition),
 - L'annexe 4 : le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles,
 - L'annexe 5 : l'état des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et des charges exceptionnelles, votés non encore clôturés à la fin de l'exercice,
 - La liste détaillée des soldes des copropriétaires.
- Les contrats dont celui du syndic, devis et marchés pour lesquels l'assemblée générale doit prendre une décision. (cette communication pouvant être remplacée par un tableau de synthèse).
- Le projet des résolutions
- S'il existe, le rapport établi par le conseil syndical.

• Établissement de la feuille de présence.



- Organisation de l'émargement et de la vérification des voix et des pouvoirs.
- Rédaction du procès-verbal (*si l'assemblée générale des copropriétaires ne désigne pas un autre secrétaire de séance*).
- Tenue du registre des délibérations d'assemblées générales.
- Organisation de l'envoi du procès-verbal d'assemblée générale à tous les copropriétaires (Les frais de reprographie, d'affranchissement et d'acheminement ne sont pas compris).

Conformément à la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, Titre Ier, Chapitre VII,

- S'il existe un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
- Ou s'il existe une association qui représente au moins 10% des locataires ou qui est affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
- Et si leurs représentants en font la demande, Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux feront l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

H. TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Le **syndic** rappelle son obligation légale de tenir une comptabilité du **syndicat**, distincte de celle des autres copropriétés. A cette occasion, il effectuera les missions décrites ci-après :

- La comptabilité du **syndicat** des copropriétaires sera tenue conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 et à son arrêté de la même date.
- Les appels de fonds permettront de distinguer les provisions pour charges courantes des autres appels de fonds (travaux, provisions spéciales travaux, fonds de réserve...)
(Les frais de reprographie, d'affranchissement et d'acheminement ne sont pas compris, leur coût et leur modalités de transmission sont précisés dans les conditions particulières).

- Le paiement des factures, après vérification, notamment des indexations éventuelles et de la bonne exécution des prestations, sera effectué au maximum 30 jours fin de mois du jour de réception de celles-ci par le **syndic** (sauf litige ou insuffisance de trésorerie du **syndicat**) et dans le respect des conditions contractuelles.

- Les fonds du **syndicat** seront déposés sur un compte bancaire séparé au nom du **syndicat**, sauf dérogation votée en assemblée générale :
→ Les honoraires relatifs au choix d'ouverture d'un compte bancaire séparé ou de l'utilisation du compte unique du **syndic** sont précisés dans les conditions particulières.

- L'établissement et l'envoi dans les délais des déclarations fiscales et sociales obligatoires du **syndicat**.

- La mise à disposition pour tous les copropriétaires, des comptes et pièces justificatives selon les modalités de consultation votées en

assemblée générale.

- Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes seront répartis d'une manière **définitive**, à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires **connus du syndic le jour de l'assemblée générale, au plus tard dans les 15 (quinze) jours de la tenue de l'assemblée générale** qui approuvera les comptes.

IV – DÉPÔT DES FONDS

- Le **syndic** dépose sur un compte bancaire ou postal au nom du **syndicat** les fonds détenus au titre du **syndicat** des copropriétaires. Le coût et les produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge ou au profit du **syndicat**.

→ La décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du **syndicat** sera soumise au vote des copropriétaires en assemblée générale conformément à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

- Les fonds du **syndicat** bénéficient, dans tous les cas (compte bancaire séparé au nom du **syndicat** ou compte ouvert au nom du **syndic**) de la garantie financière du **syndic**.

Il est ici rappelé que le syndic n'a pas l'obligation de placer les éventuels excédents ponctuels de trésorerie, liés à la gestion courante de la copropriété.

- Les fonds disponibles, liés au financement des gros travaux, ou résultant des avances sur travaux article 18, ainsi que tous types de fonds détenus « hors budget de gestion courante » pourront être déposés à la demande de l'assemblée générale sur un compte rémunéré au nom du **syndicat**. Les intérêts en résultant bénéficient au **syndicat**. Ils sont comptabilisés en produits dans le compte de gestion générale du **syndicat**.

V – RELATIONS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

D'une manière générale, le conseil syndical sera associé à la gestion de la copropriété. Le **syndic** effectuera les missions décrites ci-après :

- Élaboration avec le conseil syndical ou envoi du projet d'ordre du jour de l'assemblée générale (annuelle ou supplémentaire) pour avis.
- Élaboration avec le conseil syndical ou envoi du projet de budget, des propositions de travaux, des projets de résolutions.
- Participation du **syndic** ou de son représentant à la réunion de travail préparatoire de l'assemblée générale annuelle selon modalités définie aux conditions particulières.
- Participation du **syndic** ou de son représentant aux réunions de travail du conseil syndical telle que définie aux conditions particulières.
- Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du **syndicat**, s'il en fait la demande.

→ (Le lieu et les modalités de consultation, ainsi que les modalités de transmission et leur coût, seront définis aux conditions particulières).

- Le **syndic** s'engage à recueillir l'avis du conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire.
- L'avis du conseil syndical sera systématiquement recueilli préalablement à :
→ L'embauche du personnel en contrat à durée indéterminée ;
→ La souscription de nouveaux contrats ;
→ Au choix d'un maître d'œuvre.

Service « INTERNET »

Si le **syndicat** a souscrit aux services « Internet » développés par **LE GROUPE ORALIA**, le conseil syndical pourra suivre en « temps réel » la gestion de la copropriété par le **syndic**, et avoir accès à divers documents administratifs et comptables.

→ Ce service est proposé en option. Son prix est fixé dans les conditions particulières.

VI – PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES IMPAYÉES

- Le **syndic** adresse aux copropriétaires les appels de fonds, avant la date d'exigibilité.
- Les appels de fonds sont payables à leur date d'exigibilité fixée en assemblée générale.
- Le processus de recouvrement en cas d'impayés est défini ci-dessous.

→ Les conditions de rémunération du syndic, liées aux actes ci-dessous sont fixées dans les conditions particulières.

- Première lettre de rappel
15 jours après la date d'exigibilité
- Mise en demeure
30 jours après la date d'exigibilité
- Remise du dossier à un huissier, délivrance sommation
45 jours après la date d'exigibilité
- Hypothèque légale, transmission à un avocat, assignation
60 jours après la date d'exigibilité
- Saisie immobilière

Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

- Des intérêts de retard au profit du **syndicat** sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

- Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec les services du **syndic** en vue d'établir un échéancier des paiements. Si ce dernier est accepté par le **syndic**, le processus de recouvrement des charges impayées peut être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

VII – REMUNERATION

Les prestations décrites ci-dessus donneront lieu à facturation d'honoraires dans les conditions précisées aux conditions particulières.

Toute prestation exceptionnelle, non prévisible et non prévue dans le présent contrat, dès lors qu'elle est fournie dans l'intérêt de l'immeuble et qu'elle est dûment justifiée, pourra être facturée au temps passé selon le barème horaire indiqué dans les conditions particulières.



Le **syndic** s'engage à ne percevoir aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, autre que celle décrite dans les conditions particulières du présent contrat de mandat.

VIII - REMBOURSEMENT DES FRAIS ET DEBOURS

Le **syndic** aura droit au remboursement sur justificatif des frais qu'il sera amené à avancer pour le compte du **syndicat** dans le cadre de la gestion de l'ensemble immobilier, en particulier :
 → Frais de timbre et acheminement pour la convocation des assemblées générales et la notification du procès verbal des assemblées,
 → Frais de location d'une salle pour les assemblées et réunions du conseil syndical,
 → Frais pour l'insertion dans les journaux d'annonces, lors de la recherche du personnel du syndicat,
 → Frais de location d'un système de sonorisation.
 Cette liste n'est pas limitative.

IX - GESTION DES ARCHIVES

Le **syndic** conserve dans ses bureaux les archives «vivantes» du syndicat de copropriétaires (l'année en cours et les deux années qui précèdent) selon la recommandation n°20 de la commission relative à la copropriété.
 Pour les autres archives, dont il assure la gestion, il proposera au **syndicat** les services d'un prestataire spécialisé.
 Conformément aux autres contrats, il en assurera la gestion et vérifiera sa bonne exécution.

PRESTATIONS OPTIONNELLES ORALIA

X - SERVICE D'URGENCE TÉLÉPHONIQUE HORS HEURES OUVRABLES 24h/24 et 7j/7

Le **GRUPE ORALIA** a développé un service d'urgence 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Il permet, en dehors des heures ouvrables, sur simple appel téléphonique, de faire intervenir une entreprise agréée par **ORALIA**, pour effectuer les dépannages urgents, dégâts des eaux et pannes électriques dans les parties communes.
 → Les conditions de rémunération de ce service sont proposées dans les conditions particulières.

XI - SERVICE INTERNET

Le **GRUPE ORALIA** a développé un **service Internet** permettant à ses mandants d'avoir accès en temps réel à diverses informations relatives à la gestion de leurs biens :

- Pour les copropriétaires
 - Pour l'ensemble des copropriétaires
 - Extrait de compte en ligne,
 - Téléchargement de divers documents (Règlement de copropriété, Procès-verbaux d'AG, Appels de fonds détaillés),
 - Assistance d'urgence **ORALIA**,
 - Coordonnées du personnel salarié du syndicat,
 - Livret d'accueil et carnet d'entretien,
 - Liste des membres du conseil syndical,

- Les copropriétaires pourront également télécharger leurs convocations aux assemblées générales ainsi qu'un modèle de pouvoir.
 → Pour les membres du conseil syndical seulement
 - Téléchargement des comptes-rendus des réunions du conseil syndical et des commissions,
 - Accès détaillé à la comptabilité des produits et charges de l'immeuble.

- Pour les propriétaires bailleurs et les locataires
 - Pour les propriétaires
 - Situation du patrimoine,
 - Extrait de compte en ligne,
 - Le propriétaire pourra également accéder à toutes les informations dont son locataire a connaissance.
 - Pour les locataires
 - Extrait de compte en ligne,
 - Téléchargement de divers documents,
 - Régularisation des charges locatives,
 - Solde de tout compte.
- Pour l'ensemble des clients
 - Les biens offerts à la Vente et à la Location par le **GRUPE ORALIA**,
 - La Garantie OR du **GRUPE ORALIA** (garantie de revenus locatifs)

XII - LITIGES

• En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, les parties s'efforcent de trouver une solution amiable. À ce titre, le **syndic** accepte l'intervention d'associations d'usagers et des syndicats professionnels, par l'intermédiaire d'une commission de conciliation. Cette démarche ne fait pas obstacle à la saisine par l'une ou l'autre des parties du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble qui reste seul compétent.

- Le **syndic** s'oblige à déclarer à son assurance responsabilité civile professionnelle, tout litige relevant de sa gestion, sur demande du conseil syndical ou de l'assemblée générale ou sur avis de la commission de conciliation paritaire.
 → La compagnie d'assurance en responsabilité civile professionnelle du syndic est indiquée dans les conditions particulières du présent contrat.

XIII. REVISION DE PRIX

Pour les contrats dont la durée couvre plusieurs exercices comptables du **syndicat**, les honoraires fixés dans les conditions particulières, seront revalorisés pour chaque nouvel exercice comptable du **syndicat**, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, suivant la formule P2/PI dans laquelle :

PI = L'indice de base de référence connu au jour de la remise de la présente proposition d'honoraires,
 P2 = L'indice de révision connu au premier jour de l'exercice comptable.

XIV. FIN DE CONTRAT

Obligations du **syndic** en fin de contrat :
 → Transmettre au syndic successeur les archives de l'ensemble immobilier qu'il détient. Il

adressera une copie du bordereau de transmission de ces archives au conseil syndical.

- Remettre au syndic successeur, un exemplaire de la comptabilité de l'ensemble immobilier de l'exercice en cours et de l'exercice précédent (grand livre, balance des comptes, originaux des factures)
- Remettre au syndic successeur la totalité des fonds qu'il détient et la liste des factures reçues et non encore payées.

XV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le **syndicat**, à l'immeuble.
- Pour le **syndic**, en son siège social.

POUR LE SYNDIC

Nom et Prénom du signataire

POUR LE SYNDICAT

Nom et Prénom du signataire

Pour la bonne règle, chaque page des présentes conditions générales, ainsi que des conditions particulières, doit être paraphée par le représentant habilité de chacune des parties, à l'exception de la dernière page qui doit comporter la signature complète précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Ces "conditions générales" sont obligatoirement complétées par "les conditions particulières"



Oralia

SIÈGE

94, quai Charles-de-Gaulle - 69006 LYON
 Tél : 04 72 82 05 00 - Fax : 04 72 82 06 00

www.oralia.fr

info@oralia.fr