

**Copropriété : 6543 : RESIDENCE MAZELEYRE
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON**

Paris le 26/10/2015

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'assemblée Générale de votre copropriété prévue le :

Jeudi 10 Décembre 2015 à 18h30

**Avenue Jean Salmon Legagneur
Salle Pilatre de Rozier (RDC)
92420 VAUCRESSON**

pour délibérer sur l'ordre du jour ci-joint.

Si les majorités requises par la loi pour traiter de certaines questions ne sont pas atteintes, une nouvelle assemblée devra être convoquée. Votre abstention peut ainsi engendrer pour votre copropriété des frais supplémentaires qui pourraient être évités.

S'il ne vous est donc pas possible d'assister à cette réunion, vous pouvez vous faire représenter au moyen du pouvoir ci-joint, par un mandataire de votre choix, ce dernier pouvant être membre, ou non, du syndicat de copropriété.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total de ses droits de vote excède 5 % des voix du syndicat (article 22 loi du 10/07/1965).

Le syndic, ou ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire, et votre pouvoir, s'il n'est pas nominatif, sera remis par un membre du conseil syndical ou le Président de l'assemblée à un copropriétaire

Afin de faciliter la procédure d'émargement, nous vous remercions de bien vouloir vous présenter à l'Assemblée Générale muni du justificatif de présence joint à la présente.

Rappel des règles de majorité (loi n° 65 - 557 du 10-07-1965):

Art. 24: Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées(à l'exclusion des abstentions) des copropriétaires présents ou représentés.

Art. 25 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Art. 25-1: Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'Article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'Article 24.

Art. 26 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa de l' article 26, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Rappel de la composition du conseil syndical:

Consultation du conseil syndical: il est précisé que le Conseil Syndical a été consulté pour les marchés et contrats supérieurs au seuil voté par l'Assemblée Générale.

Préparation de l'Assemblée Générale:Il est précisé que le budget prévisionnel et l'ordre du jour de la présente Assemblée générale ont été élaborés avec le Conseil Syndical

Nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en nos sentiments dévoués.

Pièces jointes:

- L'état financier et le compte de gestion général de l'exercice écoulé avec la comparaison des comptes de l'exercice écoulé.
- Projet de budget prévisionnel soumis au vote de l'assemblée, comparé au dernier budget prévisionnel voté (information figurant dans le compte de gestion général et le compte de gestion pour opérations courantes).
- Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles ainsi que l'état des travaux votés non encore clôturés.
- Contrat de mandat de syndic
- Projets de résolution
- Pouvoir/attestation de présence
- Autres...

NOUS COMMENCERONS L'EMMARGEMENT DE LA FEUILLE DE PRESENCE A PARTIR DE 18H.

Le syndic

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

Assemblée Générale du Jeudi 10 Décembre 2015

Avenue Jean Salmon Legagneur
Salle Pilatre de Rozier (RDC)
92420 VAUCRESSON

JUSTIFICATIF DE PRESENCE COPROPRIETAIRE



....., demurant , soussigné(s)
représentant tantièmes des CHARGES GENERALES déclare(nt) être présent(s)

Signature

POUVOIR



Je (Nous) soussigné(s), , propriétaire(s) de lots dans l'immeuble sis
: RESIDENCE MAZELEYRE 18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE, 92420 VAUCRESSON, représentant
tantièmes dans la copropriété, donne (donnons) par les présentes pouvoir à :

.....
.....
(Nom et adresse du mandataire)

Ou à toute personne qu'il (elle) entendra se substituer de me représenter à l'assemblée générale du syndicat de copropriété qui se tiendra le : 10/12/2015

A cet effet de signer la feuille de présence ou tout autre document, prendre part à toute délibération, émettre tous votes sur les questions soumises à l'assemblée générale et généralement faire le nécessaire.

Fait, à, le .. / .. /
Dater, signer, Mention « Bon pour pouvoir »

Le mandataire
Dater, signer, Mention « Bon pour acceptation de pouvoir »

JUSTIFICATIF DE PRESENCE MANDATAIRE

Je soussigné , ayant pouvoir de
..... , représentant tantièmes dans la copropriété, déclare être
présent à l'assemblée générale du 10/12/2015

Signature

Notice d'utilisation du «JUSTIFICATIF DE PRESENCE / PROCURATION»

Ce document est conçu pour ...

- Réduire au maximum le temps d'émargement de la feuille de présence.
- Accélérer le décompte des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés en séance (lecture des «codes-barres» par crayon optique).

Si vous comptez assister personnellement à l'assemblée générale

- Avant d'entrer en séance, remplissez et signez l'encart supérieur «JUSTIFICATIF DE PRESENCE COPROPRIETAIRE».
- A votre entrée en séance, remettez ce document au bureau de l'assemblée.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée et que vous donnez pouvoir à une personne pour vous y représenter:

- Ne remplissez pas l'encart supérieur ni inférieur.
- Dater, remplissez, apposez la mention manuscrite «Bon pour pouvoir» et signez l'encart du milieu «POUVOIR».
- Remettez ce document à votre représentant.

Votre mandataire devra

- Dans l'encart du milieu«POUVOIR»: Dater, apposer la mention manuscrite «Bon pour acceptation de pouvoir» et signer.
- Dans l'encart inférieur«JUSTIFICATIF DE PRESENCE MANDATAIRE»: Signer
- A son entrée en séance, remettre ce document au bureau de l'assemblée.

NB: Ne découpez pas ce document.



ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE Générale du 10/12/2015

RESIDENCE MAZELEYRE

- 01) Désignation du Président de séance
- 02) Désignation des scrutateurs
- 03) Désignation du secrétaire de séance
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015
- 06) Information sur les procédures judiciaires en cours (sans vote)
- 07) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété
- 08) Autorisation de saisie et vente immobilière des lots de Monsieur GARABIOL
- 09) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
- 10) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat du Cabinet ORALIA MOREL
- 11) Dans le cas où le syndic ne serait pas reconduit - Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat de SIAP
- 12) Désignation des membres du conseil syndical
- 13) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2015 au 30/06/2016
- 14) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017
- 15) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 16) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 17) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 18) Décision de constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

- 19) *Mode de placement des provisions spéciales pour travaux*
- 20) *Modalités de réalisation et d'exécution de l'audit énergétique obligatoire*
- 21) *Vote des honoraires du syndic sur les travaux*
- 22) *Mission à donner à un architecte en vue du ravalement*
- 23) *Information sur l'audit des toitures terrasses réalisé par M. BRUNEL, architecte*
- 24) *Fixation sur les édicules ou souches de cheminées sur les toits terrasses*
- 25) *Vérification des fixations déjà existantes sur les édicules ou les souches de cheminée sur les toits terrasses*
- 26) *Ratification de la hauteur des brise-vue ou pare-vent des gardes-corps périphériques et des gardes-corps séparatifs*
- 27) *Après mise en conformité des garde-corps séparatifs existant, les futurs travaux incomberont au copropriétaires en mitoyenneté.*
- 28) *A la demande de M. Pierre GRELLEY suivant courrier RAR joint à la convocation, adhésion à une association de conseil aux Conseils Syndicaux*
- 29) *A la demande du Conseil Syndical - Adhésion à une association de conseil aux Conseils Syndicaux*
- 30) *A la demande de M. Pierre RADWANSKI suivant courrier RAR joint à la convocation, autorisation à donner d'effectuer des travaux affectant les parties communes*
- 31) *Rappel du Règlement de copropriété*
- 32) *Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)*

RESIDENCE MAZELEYRE

18 BOULEVARD DE LA

REPUBLIQUE

92420 VAUCRESSON

RESOLUTIONS PROPOSEES

01) Désignation du Président de séance

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée désigne en qualité de Président de séance :

02) Désignation des scrutateurs

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

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

03) Désignation du secrétaire de séance

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

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

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : sans vote

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

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015.

Budget voté : 530.000,00 €

Montant des dépenses : 494.735,50 €

Le compte de la résidence est créditeur de 35.262,88 €

Clôture des Travaux - ANNEXES 4

- TRAVAUX DE CRISTALLISATION PALIERS

Budget appelé : 6.452,92 € - Montant des dépenses : 6.452,86 € - Solde créditeur de 0,06 €

- TRAVAUX REFECTION DALLES/TROENES LOT 2

Budget appelé : 6.648,42 € - Montant des dépenses : 6.819,80 € - Solde DEBITEUR de - 171,38 €

- TRAVAUX ETANCHEITE AUVENTS

Budget appelé : 9.459,50 € - Montant des dépenses : 9.460,61 € - Solde DEBITEUR de - 1,11 €

- TRAVAUX REFECTION ETANCHEITE TERRASSE

Budget appelé : 13.667,56 € - Montant des dépenses : 13.663,77 € - Solde DEBITEUR de -126,21 €

06) Information sur les procédures judiciaires en cours (sans vote)

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : sans vote

Le syndic informe l'assemblée générale du déroulement de l'affaire :

AFFAIRE GICQUEL : Procédure suspendue

Un échéancier a été mise en place avec elle pour épurer sa dette, à ce jour. Madame GICQUEL tient ses engagements.

AFFAIRE SDC C/ M. GARABIOL :

Suite au Décès de Monsieur GARABIOL, une nouvelle assignation a été faite à ses héritiers dans le but de recouvrer sa dette.

07) Information quant aux modifications de la procédure de recouvrement des charges de copropriété

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : sans vote

L'assemblée générale, après avoir été informée, des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la nouvelle procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

08) Autorisation de saisie et vente immobilière des lots de Monsieur GARABIOL

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur GARABIOL ET DE SES HERITIERS, propriétaires des lots n° 0221 / 0222 / 0252 / 0253 / 0656 et 0657, se monte à la somme de 15.264,97 euros sur comptes arrêtés à la date du 30/10/2015.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

09) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

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.

10) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat du Cabinet ORALIA MOREL

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée désigne le Cabinet Oralia Morel - 54-56 rue Laffite - 75009 Paris - 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 30/06/2016 et au plus tard le 30/12/2016.

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

11) Dans le cas où le syndic ne serait pas reconduit - Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat de SIAP

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée désigne le cabinet SIAP - 7, rue Saint Lazare 75009 PARIS, 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 30/06/2016 et au plus tard le 30/12/2016. L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

12) Désignation des membres du conseil syndical

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Rappel : les personnes ci-après sont membres du conseil syndical.

Actuellement est encore en poste pour 2 ans :

- M. BARBE
- Mme BARDOU
- M. DUVIVIER
- Société SAGEAU HOLDING représenté par Monsieur GINER

Actuellement est encore pour 1 an :

- Mme BREUVART
- Mme LADAME

Au terme de leur 3 ans :

- M. DICHI
- Mme STEIN (Vente)
- M. LEROOY

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 30/06/2018 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

13) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2015 au 30/06/2016

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale après délibération décide de ne pas modifier le budget en cours, celui-ci reste à 530.000,00 €.

14) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale fixe à 530.000,00 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017.

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

L'avance constituant la réserve sera réajustée pour être égale à 1/6ème du budget prévisionnel.

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

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

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.

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

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

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.

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

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 10.000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

18) Décision de constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée décide de 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.

19) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

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.

20) Modalités de réalisation et d'exécution de l'audit énergétique obligatoire

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Etude des documents joints à la convocation :

- Devis n° A15A51948-1 de la société AGOTHERM en date du 23 juin 2015
- Devis n° YLB/HL/COM/V/15/193 de la société ENERGIE ET SERVICE en date du 11 septembre 2015
- Devis n° PCO-ING-2015-096 de la société ING'EUROP en date du 17 septembre 2015

Les annexes des différents prestataires seront visibles à la loge ou sur internet en prenant contact avec le Conseil Syndical.

L'assemblée prend acte que la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire suivant le décret 2012-111 du 27 janvier 2012 et son arrêté du 28/02/2013.

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

- de faire réaliser l'audit énergétique par la société selon son devis n° joint à la convocation pour un budget maximum de euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition 01 - Charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/01/2016 : 30 %

le 01/02/2016 : 30 %

le 01/03/2016 : 40 %

Planning d'exécution des travaux :

21) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux à :

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : 2,50 % HT du montant HT

22) Mission à donner à un architecte en vue du ravalement

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Etude des documents joints à la convocation :

- Proposition de mission de maîtrise d'oeuvre du cabinet Chb Architecte en date du 13 octobre 2015
- Proposition de mission de maîtrise d'oeuvre du cabinet CROUE & LANDAZ end ate du 8 septembre 2015
- Proposition de mission de maîtrise d'oeuvre de M. BRUNEL en date du 22 septembre 2015
- Proposition de mission de maîtrise d'oeuvre de M. OSTINATO en date du 21 octobre 2015

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

- de confier la mission de maîtrise d'oeuvre à M. selon la proposition jointe à la convocation pour un budget maximum de euros TTC aux fins d'établir un cahier des charges et de réaliser un appel d'offres en vue du ravalement.
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clé de répartition 01 - Charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/04/2016 : 30 %

le 01/05/2016 : 30 %

le 01/06/2016 : 40 %

L'étude sera présentée aux copropriétaires lors de la ,prochaine assemblée générale.

23) Information sur l'audit des toitures terrasses réalisé par M. BRUNEL, architecte

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : Sans Vote

Etude du rapport de visite de M. BRUNEL, architecte, en date du 13 octobre 2015.

Le Syndic a adressé le rapport aux copropriétaires qui jouissent d'une terrasse, ainsi que les recommandations d'entretien de celles-ci rédigées précédemment pour la copropriété.

Le Syndic fait établir un devis pour la réfection de la cheminée en briques de la chaufferie du bâtiment G qui sera transmis au Conseil Syndical.

24) Fixation sur les édicules ou souches de cheminées sur les toits terrasses

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Après délibération, l'assemblée générale décide qu'aucune fixation ne devra être réalisée sur les édicules ou les souches de cheminée des toits terrasses sans l'accord écrit d'un couvreur agréé par le Conseil Syndical.

25) Vérification des fixations déjà existantes sur les édicules ou les souches de cheminée sur les toits terrasses

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après délibération, l'assemblée générale décide que toutes les fixations déjà existantes sur les édicules ou les souches de cheminée sur les toits terrasses, devront être vérifiées par le syndic. Tous travaux complémentaires découlant de cette vérification, resteront à la charge du copropriétaire intéressé. Cette vérification devra avoir lieu avant fin Mars 2016.

26) Ratification de la hauteur des brise-vue ou pare-vent des gardes-corps périphériques et des gardes-corps séparatifs

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Après délibération, l'assemblée générale décide que :

- Les brise-vue et pare-vents fixés sur les gardes-corps périphériques ne devront pas dépasser une hauteur d'un mètre.

- Les brise-vues et pare-vents fixés sur les gardes-corps séparatifs ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres, aux conditions, que les matériaux utilisés soient léger, perméable au vent et qu'ils soient fixés solidement

Une demande devra être transmise au syndic avec le détail des matériaux et le système d'accroche utilisés.

27) Après mise en conformité des garde-corps séparatifs existant, les futurs travaux incomberont au copropriétaires en mitoyenneté.

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après délibération, l'assemblée générale décide qu'après la mise en conformité des garde-corps séparatifs existants (entre les terrasses), ceux-ci feront l'objet d'un contrôle et de réparation si nécessaire. A la suite de ces travaux, les réparations ultérieures seront à la charge des copropriétaires mitoyens concernés.

28) A la demande de M. Pierre GRELLEY suivant courrier RAR joint à la convocation, adhésion à une association de conseil aux Conseils Syndicaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide que le Conseil Syndical se fasse assister dans son office par une association de conseil aux conseils syndicaux (ANCC, UNARC etc...)

Cette association pourra être consultée soit à l'initiative du Conseil Syndical soit à celle d'un copropriétaire sur une question comptable, juridique et administrative auxquelles le SDC sera confronté.

Les demandes de consultations, qu'elles émanent du conseil syndical ou d'un copropriétaire devront être argumentées et annoncées par voie d'affichage et les avis rendus par l'association portés à la connaissance de tous les résidents.

29) A la demande du Conseil Syndical - Adhésion à une association de conseil aux Conseils Syndicaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée générale après en avoir délibéré, souhaite que le Conseil Syndical se fasse assister dans son office par une association de conseil aux conseils syndicaux (ANCC, UNARC etc...)

30) A la demande de M. Pierre RADWANSKI suivant courrier RAR joint à la convocation, autorisation à donner d'effectuer des travaux affectant les parties communes

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Etude du projet de M. DESCAMPS, ingénieur conseil, en date du 5 octobre 2015 joint à la convocation.

L'assemblée autorise M. Pierre RADWANSKI à effectuer à ses frais les travaux suivants : ouverture d'un mur entre le séjour et la cuisine de leur appartement (lot 163) situé au 3ème étage du bâtiment E

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :

L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,

- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

M. RADWANSKI restera responsable vis à vis de la copropriété de tous les dommages pouvant résulter de ces travaux.

31) Rappel du Règlement de copropriété

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : Sans Vote

Le Syndic rappelle que tous les occupants doivent respecter les dispositions du règlement de copropriété (rappel de la correspondance du mois de novembre 2015).

32) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

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.

- Dossier Terrasse M. GAUTIER / Sté RIBEIRO

ANNEXES COMPTABLES
RAPPORT FINANCIER

Etat financier apres repartition au 30/06/2015

A N N E X E 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie					
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		158357.97	79824.44		
Trésorerie disponible Total I		158357.97	79824.44	Total I	0.00
II - CREANCES		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		37663.27	46145.06	18319.82	68440.32
40 Fournisseurs			3420.65	78027.13	44286.82
47 Compte d'attente		1.75		10291.16	10606.96
48 Compte de régularisation		11122.48	10040.50	16093.31	16093.31
Total II		48787.50	59606.21	68849.63	3.24
Total général I + II		207145.47	139430.65	191581.05	139430.65
				Total général I + II	139430.65
DETTES		Exercice précédent	Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Excédents versés (2)					
40 Fournisseurs					
43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
46 Débiteurs et Créditeurs divers					
47 Compte d'attente					
Total II					
Total général I + II					

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

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

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2015

Nom du copropriétaire	A		A		B	C	D = A+B+C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Solde en début d'exercice						Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur	Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Charges réparties	Débiteur	Créditeur	Débiteur	Créditeur	
0001 ACART Jacqueline	0.00		2539.69	2539.69		2539.69		779.33		
0002 ADAM Arnaud et Christèle	700.00		7471.84	8171.84		8171.84		-1677.66	1677.66	
0005 BAILLET		752.50	3126.04	2315.52		2315.52	58.02	-207.20	149.18	
0006 BARBE Andre		62.06	5890.58	5828.52		5828.52	0.00	-375.51	375.51	
0009 BARBIER Charles	0.00		3820.90	3747.77		3747.77	73.13	-283.13	216.33	
0135 BARDOU Laurent	0.00		2806.06	2806.06		2806.06	0.00	216.33	216.33	
0165 BARON Anne	0.00		2068.73	2064.78		2064.78	3.95	119.87	123.82	
0148 BAUDOIN Patrice	0.00	627.60	2909.64	2282.04		2282.04	0.00	940.68	940.68	
0173 BAZIN Romain	0.00		1245.27	1209.74		1209.74	35.53	82.72	118.25	
0011 BECHERUCCI	0.00	955.06	3966.50	3011.44		3011.44	0.00	411.03	411.03	
0012 BELFORT DE BARROS	747.24		4116.92	1200.00		1200.00	2169.68	725.82	2895.50	
0013 BENICHOU Thomas	2062.79		1306.12	3368.91		3368.91	0.00	0.00	0.00	
0014 BERGER MARIE-LOUISE	0.00	60.57	4016.02	3955.45		3955.45	0.00	-634.84	634.84	
0016 BERTIAUX	0.00	490.00	0.00	0.00		0.00	-490.00	0.00	490.00	
0017 BLANDIOT	0.00		3687.36	3755.20		3755.20	-67.84	9.69	58.15	
0175 BLANDY - SAGOUIS	0.00	1073.58	0.00	0.00		0.00	0.00	-185.49	185.49	
0095 BLARD Florence	0.00	546.30	2338.38	1792.08		1792.08	0.00	-146.16	1073.58	
0018 BOESSE Yann	0.00	16.50	7021.64	7005.14		7005.14	3.48	0.00	146.16	
0019 BONNEAU Catherine	1280.20		2276.10	2644.25		2644.25	912.05	332.91	3.48	
0020 BONS Gérald	185.11		5673.18	5858.29		5858.29	0.00	-680.26	1244.96	
0021 BORDES Gislaime	0.00		1733.92	1703.64		1703.64	30.28	-263.92	680.26	
0022 BOSSER-RUCART	0.00		2904.36	2904.36		2904.36	0.00	-566.11	233.64	
0023 BOUCHE	0.00		2585.08	2585.08		2585.08	0.00	-306.88	566.11	
0024 BOUCHERON	0.00	50.96	3180.09	3129.13		3129.13	0.00	598.89	306.88	
0025 BOULANGER	0.00		2558.28	2813.00		2813.00	-254.72	-154.86	409.58	
0158 BRANDES Irmine	0.00	25.75	3411.34	3317.75		3317.75	67.84	644.04	859.16	
0026 BRESSON Marcel	0.00	25.75	6410.58	6384.83		6384.83	0.00	-859.16	859.16	
0027 BRESSON Michel	0.00	37.26	3699.22	3661.96		3661.96	11.96	11.96	294.54	
0028 BREUVART Jacques	0.00		1635.10	1662.93		1662.93	-27.83	-266.71	294.54	
0029 BROCHON	0.00	673.88	0.00	0.00		0.00	-673.88	0.00	673.88	
0030 BUFFENOIR Hélène	0.00	115.81	3624.64	3624.64		3624.64	0.00	59.27	115.81	
0031 CALINAUD Bernard	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
0033 CANOVAGGIO Colette	24.33		3017.18	2229.45		2229.45	812.06	0.00	812.06	
0034 CARMIE Danielle	0.00		1922.58	1922.58		1922.58	0.00	-165.48	165.48	
0035 CASTAGNE	0.00		2819.38	2819.38		2819.38	0.00	-313.31	313.31	
0036 CHAGNON Christiane	0.00		3661.88	3719.90		3719.90	-58.02	-484.69	542.71	
0037 CHAIGNEAU	0.00		3055.70	3055.70		3055.70	0.00	-213.78	213.78	
0038 CHAPUT	0.00									

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2015

Nom du copropriétaire	A		A	B	C	D = A+B+C	E	F = D+E	
	Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Solde en fin d'exercice	Charges réparations	Solde à approuver		
	Débit	Crédit					Débit	Crédit	
0039 CHARREL J.	0.00	21.49	5836.58	5836.58	0.00	-810.15	810.15		
0040 CHAUDRON	0.00	33.93	1999.10	2006.94	-29.33	-157.47	186.80		
0041 CHEDEVILLE	0.00		2104.96	2069.78	35.18	4.94	40.12		
0042 COELHO TEIXEIRA	0.00		2504.04	2424.73	45.38	101.57	146.95		
0043 CONTELLEC	0.00		3105.53	3105.53	0.00	657.88	657.88		
0141 CREPIN	17.00		2915.40	2861.04	71.36	-30.80	40.56		
0044 CROPAT Sophie	0.00		4247.67	4247.67	0.00	155.79	155.79		
0149 DA MOTA TEIXEIRA	0.00	16.50	2172.80	2207.98	-35.18	1538.41	1503.23		
0047 DA SILVA / TEIXEIRA	0.00	874.34	3382.18	3365.68	0.00	-518.66	518.66		
0163 DAGRAU Franck	0.00		3633.86	2759.52	0.00	-502.04	502.04		
0049 DAUGABEL Nadege	0.00		2200.46	2200.46	0.00	-138.27	138.27		
0050 DAUXERRE	52.00		1091.98	1143.98	0.00	0.00	0.00		
0159 DE GIRONDE	0.00		2729.42	2729.42	0.00	359.25	359.25		
0051 DE JONQUIERES	0.00	8.25	2637.88	2584.25	45.38	38.91	84.29		
0154 DE LISLEFERME Jean-Luc	0.00		1675.32	1675.32	0.00	126.47	126.47		
0052 DECOCK	126.65		5007.12	5133.77	0.00	-821.46	821.46		
0138 DEFONTAINE Laurence	0.00		3851.60	3851.60	0.00	425.96	425.96		
0053 DIJON Christian	0.00	906.31	3772.38	3772.38	-906.31	-7.94	914.25		
0054 DIOT	0.00	830.09	3434.76	4264.85	-1660.18	139.84	1520.34		
0055 DIOT CHRISTIAN LAC	0.00	832.24	3434.42	4266.66	-1664.48	772.46	892.02		
0167 DUBOIS Florian	0.00		3609.44	3609.44	0.00	-149.46	149.46		
0057 DUCHESNE	0.00		2107.90	2107.90	0.00	-311.51	311.51		
0058 DUPONT Pierre	57.48		0.00	0.00	-57.48	0.00	57.48		
0153 DUVILLARD ou Melle BARON	42.84		0.00	0.00	-42.84	0.00	42.84		
0059 DUVIVIER Jean François	549.80		2282.58	2282.58	-549.80	-199.07	748.87		
0060 ERNYEI Herbert	0.00		2310.22	0.00	2853.12	-136.70	596.82		
0062 ESCUDIER	542.90	38.11	1845.50	2119.13	-311.74	-285.08	596.82		
0064 FARAGUE Sherif	0.00		3018.88	2761.25	257.63	55.64	313.27		
0065 FAUVEL Franck	0.00		3420.04	3420.04	0.00	-122.22	122.22		
0066 FENAUX Jean Marc	1468.52		3565.11	4953.73	79.90	346.12	426.02		
0174 FERNANDEZ-BISCAYAR	0.00		0.00	0.00	0.00	-17.06	17.06		
0161 FLORENT Bruno	0.00		1619.44	1641.14	-21.70	-241.02	262.72		
0067 FOULON Christine	0.00		2778.34	2778.34	0.00	111.01	111.01		
0145 FRANCHITTI Fabien	0.00	0.57	3476.60	3516.03	-40.00	112.05	72.05		
0068 FREYRIA	0.00	8.25	6481.96	6473.71	0.00	-649.37	649.37		
0070 GARABOL Jean Louis	10094.32		5720.88	3930.64	11884.36	-1129.00	10755.36		
0162 GAUTIER Christian	0.00		3333.46	3333.46	0.00	-490.78	490.78		
0071 GICQUEL Caroline	3475.25		2593.06	600.00	5468.31	319.03	5787.34		

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2015

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	
	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit
0072 GIRAUD Lucien	0.00		2518.06		2518.06		2518.06		0.00		236.56		236.56	
0073 GRELLEY Pierre	1603.43		5118.51		6216.36		6216.36		505.58		602.36		1107.94	
0136 GRELLEY Pierre	298.78		2807.24		2964.98		2964.98		141.04		1983.25		2124.29	
0074 GUILLEROT/BENOIT/Benoit		48.49	4891.23		4842.74		4842.74		0.00		0.00		0.00	
0069 HATTON CATHERINE	39.00		3191.89		3236.06		3236.06		-5.17		-205.25		210.42	
0075 HOHMANN Anne	0.00		2017.66		2017.66		2017.66		0.00		-431.55		431.55	
0076 JACQ Agnès	0.00		2336.36		2336.36		2336.36		0.00		464.17		464.17	
0077 JEAN Odette		2322.77	0.00		0.00		0.00		-2322.77		0.00		2322.77	
0170 JOSEPH Mathieu	0.00		1279.68		1165.92		1165.92		113.76		187.34		301.10	
0144 JOUNOT	1747.84		2179.01		3926.85		3926.85		0.00		0.00		0.00	
0078 JUMEAU	0.00		4688.78		4688.78		4688.78		0.00		-827.50		827.50	
0079 KOUDLANSKI Marie Pierre	0.00	12.36	2238.66		2254.13		2254.13		-27.83		-60.74		88.57	
0155 LA VALLEE DU PRESIDIAL	0.00		2131.06		2131.06		2131.06		0.00		42.66		42.66	
0080 LA VERNONNAISE	0.00	8.25	3853.28		3845.03		3845.03		0.00		-203.22		203.22	
0081 LADAME	0.00		2711.06		2711.06		2711.06		0.00		-338.14		338.14	
0082 LAIDET Philippe	0.00		2984.18		2984.18		2984.18		0.00		-111.64		111.64	
0150 LAMY Antoine	0.00		1566.26		1566.26		1566.26		0.00		-252.09		252.09	
0083 LANSADE Laurent	0.00		2637.07		2637.07		2637.07		-39.25		-301.29		340.54	
0084 LAVERNE	0.00		2285.72		2285.72		2285.72		0.00		-208.61		208.61	
0085 LECHARPENTIER	30.75		2908.10		2711.00		2711.00		227.85		269.85		497.70	
0086 LEROOY	0.00	8.25	5541.68		5638.89		5638.89		-105.46		-565.14		256.97	
0172 LIMOGES - SALOMON Ulrich ou Muriel	0.00		921.66		921.66		921.66		0.00		317.04		565.14	
0140 LION Guillaume	0.00		3274.25		3203.96		3203.96		70.29		317.04		387.33	
0087 LOSKOUTOFF Michel		1447.07	0.00		0.00		0.00		-1447.07		0.00		1447.07	
0133 LS & COMPAGNIE		34.00	1649.82		1615.82		1615.82		0.00		-83.18		83.18	
0164 MACAUDIERE Lisa	0.00		3546.00		3546.00		3546.00		0.00		-73.93		73.93	
0088 MACEDO JUSTINO José	0.00		3042.90		3042.90		3042.90		0.00		342.75		342.75	
0089 MADEIRAS/SILVA ALFONSO	0.00		3175.18		3129.35		3129.35		45.83		-748.53		702.70	
0090 MAHE Yvonne	0.00	433.67	1039.28		1100.61		1100.61		-495.00		0.00		495.00	
0093 MASSAUX Luc	0.00		2559.64		3158.85		3158.85		-599.21		0.00		599.21	
0094 MATHOU	143.01		2889.24		2937.25		2937.25		95.00		-346.50		251.50	
0139 MAZELEYRE CHAUFFAGE 615007	5789.67		6735.20		12524.87		12524.87		0.00		-2600.07		2600.07	
0096 MEERSCHART Dominique	0.00	8.25	2723.35		2749.47		2749.47		-34.37		898.69		864.32	
0097 MERLOT	0.00		2124.46		2124.46		2124.46		0.00		239.53		239.53	
0098 MICHELOT/TOURNON		437.46	0.00		0.00		0.00		-437.46		0.00		437.46	
0168 NASSE SEBASTIEN	0.00		5004.97		5004.97		5004.97		0.00		-430.16		430.16	
0100 NEGRIER	35.42		1896.58		1958.09		1958.09		-26.09		63.27		37.18	
0101 NEMETH	6195.66		4195.59		10391.25		10391.25		0.00		-519.29		519.29	

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 30/06/2015

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	
	Débit	Crédit	Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Charges réparties	Débit	Crédit	Débit	Crédit	
0169 NICOLAS ou CASTELLI	0.00		1859.68	1790.94	221.41	290.15		290.15		
0166 PAOLI Olivier	0.02		4014.36	4014.41	810.34	810.31		810.34	26.98	
0102 PARAVISTA		8.25	2888.64	2915.93	8.56				327.56	
0103 PARIS Christine	0.00		2190.10	2190.10	-327.56					
0152 PERRET Bernard		820.52	3886.58	3066.06	0.00	795.49		795.49		
0137 PHILBERT Alain		25.75	3093.88	3022.75	0.00	581.08		581.08		
0104 POIRIER Jacques	0.00		6482.84	6482.84	-1237.76				1237.76	
0105 POIRIER Jean François		581.05	2398.64	1817.59	615.37	615.37		615.37		
0106 PROUT	0.00	15.44	2052.62	2071.95	-34.77	191.43		191.43		
0110 QUENNESSON			3697.52	3697.52	0.00	30.19		30.19		
0111 RADWANSKI Pierre	597.66		4030.68	4588.34	468.39	508.39		508.39	3.34	
0112 RAMLOUL GUNNESS		3.34	0.00	0.00	0.00					
0113 RENAUDIN-BECHERUCCI		659.40	2719.34	2100.81	-40.87	212.36		212.36		
0114 RENOUL	0.00		3451.28	4284.48	-833.20				932.07	
0115 RIBOT/LEGENDRÉ Stephan	0.00		4418.64	4418.64	0.00				132.29	
0143 RIZK Christine	0.00		6529.08	6529.08	0.00				714.95	
0117 ROBERT Jacqueline	0.00		2708.32	2692.66	15.66	87.74		87.74		
0116 ROBERT/FERAUD	0.00		3280.70	3280.70	0.00				568.70	
0146 SAGEAU HOLDING	0.00		134047.10	134007.10	40.00				26220.72	
0121 SALMON DIMITRI	20.15		3208.40	3183.17	45.38				53.43	
0118 SCHUH Daniel - Jacqueline	1101.77		2135.20	2166.86	1070.11	1017.89		1017.89		
0119 SCOREDEL		870.35	0.00	0.00	-870.35				870.35	
0120 SILLIOC Guy		8.25	2865.40	2857.15	0.00				274.79	
0122 STEIN		8.25	3704.26	3629.80	66.21	166.55		166.55		
0123 TACQUENET Martine	0.00		2628.78	2510.75	118.03				378.73	
0124 TEIXEIRA Manuel	0.00		2641.80	2641.80	0.00					
0125 TEIXEIRA Philippe	0.00		2394.76	1324.01	1045.00	295.39		295.39		
0156 TONFONI Mylène		25.75	1683.08	2083.37	-409.92	890.39		890.39		
0171 TRENGA Christophe	0.00	9.63	1114.52	1076.90	37.62				575.86	
0128 VALES	0.00	34.00	5814.36	5890.82	-379.15	289.61		289.61		
0147 VATTAIRE Sophie	0.00		2170.42	2170.42	0.00				489.61	
0129 VAUCRESSON REPUBLIQUE	0.00		3453.74	3445.49	0.00				164.88	
0130 VERRIER	0.00	8.25	1975.40	1975.40	0.00	67.78		67.78		
0131 VINEIS Odette	31.04		3795.60	3896.66	-603.95				673.97	
0134 VUKOVIC Ivana	0.00		4743.98	4743.98	-217.76				217.76	
0151 WIART	0.00		1625.18	1625.18	0.00				137.62	
	37663.27	18319.82	566730.41	573408.12	-34961.00	46145.06		46145.06	68440.32	

ANNEXE 2
 Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
 Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour l'approbation des comptes		Pour l'approbation des comptes		Pour l'approbation des comptes		Pour l'approbation des comptes		Pour le vote du budget	
	Ex.Precédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisés a approuver	Budget Previsionnel en cours voté	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisés a approuver	Budget Previsionnel en cours voté	Ex.Clos Réalisés a approuver	Budget Previsionnel en cours voté	Budget Previsionnel a voter
60 Achats de matières et fournitures										
601 Eau	48345.27	79800.00	49705.11	79800.00						
602 Electricité	14633.83	14250.00	14118.94	14250.00						
603 Chauffage, énergie et combustibles	115272.63	148000.00	131401.77	148000.00						
604 Achats produits d'entretien et petits équipements	2185.45	2000.00	2351.74	2000.00						
605 Matériel	1799.96	2000.00	7025.81	2000.00						
606 Fournitures	13646.10	14950.00	13145.76	14950.00						
61 Services extérieurs										
611 Nettoyage des locaux	1558.11	0.00	1645.20	0.00						
613 Locations mobilières	325.00	400.00	325.00	400.00						
614 Contrats de maintenance	61488.92	59060.00	61826.47	55770.00						
615 Entretien et petites réparations	47965.93	38850.00	64585.26	41340.00						
616 Primes d'assurances	21409.94	23325.00	21343.81	23325.00						
62 Frais d'administration et honoraires										
621 Rémunération du syndic sur gestion de copropriété	37.16	40.00	60.11	40.00						
6211 Rémunération du syndic	23678.92	26900.00	27710.00	29920.00						
6212 Débours	2187.16	1000.00	1304.95	0.00						
6213 Frais postaux	1339.88	1000.00	921.28	1000.00						
6222 Prestations particulières	4109.00	3000.00	4154.00	3000.00						
6223 Autres honoraires	2458.60	0.00	0.00	0.00						
623 Rémunérations de tiers intervenants	5312.07	3500.00	7595.84	3500.00						
624 Frais du conseil syndical	427.86	500.00	0.00	500.00						
63 Impôts et taxes										
633 Taxe foncière	813.00	850.00	820.00	850.00						
634 Aides impôts et taxes	412.40	450.00	184.00	450.00						
64 Frais de personnel										
641 Salaires	67555.11	70800.00	67747.38	70800.00						
642 Charges sociales et organismes sociaux	28763.97	31425.00	28250.73	31425.00						
643 Taxe sur les salaires	6988.00	7200.00	7795.00	7200.00						
644 Autres	631.82	700.00	740.55	700.00						
Sous-total	473366.09	530000.00	513949.71	530000.00						
Soide (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	62495.60		35262.88							
Total I	535861.69	530000.00	549212.59	530000.00						
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES										
PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES										
701 Provisions sur opérations courantes										
713 Indemnités d'assurance										
714 Produits divers (dont intérêts légaux)										
718 Produits exceptionnels										
Sous-total	529996.92	81300.00	529998.48	81300.00						
	5344.77	14250.00	16554.11	14250.00						
	520.00	148000.00	700.00	148000.00						
	0.00	2000.00	0.00	2000.00						
		2000.00		2000.00						
		14950.00		14950.00						
		0.00		0.00						
		350.00		350.00						
		55770.00		55770.00						
		38850.00		38850.00						
		25150.00		25150.00						
		40.00		40.00						
		29920.00		29920.00						
		0.00		0.00						
		900.00		900.00						
		3000.00		3000.00						
		0.00		0.00						
		3500.00		3500.00						
		500.00		500.00						
		870.00		870.00						
		470.00		470.00						
		70200.00		70200.00						
		29825.00		29825.00						
		7855.00		7855.00						
		700.00		700.00						
		530000.00		530000.00						
Soide (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires										
Total I	535861.69	530000.00	549212.59	530000.00						
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES										

Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
 Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

ANNEXE 2

CHARGES POUR TRAVAUX ET OP. EXCEPTIONNELLES	N - 1		N		N - 1		N	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé a approuver	Ex.Clos Budget voté	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé a approuver	Ex.Clos Budget voté
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00	36223.69	36527.04		0.00		36228.40	
Soide (excédent)							298.64	
Total II			36527.04				36527.04	
PRODUITS POUR TRAVAUX ET OP. EXCEPTIONNELLES					Pour approbation des comptes			
702 Provisions sur travaux de l'article 14-2					Ex.Précédent approuvé		Ex.Clos Réalisé a approuver	
Soide (insuffisance)					0.00		36228.40	
Total II							298.64	
							36527.04	

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

ANNEXE 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		Budget Prévisionnel à voter
	Ex Précédent approuvé	Ex Clos Budget voté	Ex Clos Réalisés à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	
01 CHARGES GENERALES					
60 Achats de matières et fournitures	22458.12	63350.00	20645.61	63350.00	64850.00
61 Services extérieurs	86033.35	78535.00	111317.40	77725.00	79520.00
62 Frais d'administration et honoraires	39550.65	35940.00	40936.18	36750.00	37860.00
63 Impôts et taxes	1225.40	1300.00	1004.00	1300.00	1340.00
64 Frais de personnel	103958.90	110125.00	104533.66	110125.00	108680.00
71 Autres produits	-5568.17	0.00	-10942.11	0.00	0.00
01 CHARGES GENERALES Net	247658.25	289250.00	267494.74	289250.00	292250.00
05 CHARGES CHAUFFAGE					
60 Achats de matières et fournitures	0.00	156200.00	0.00	156200.00	156200.00
61 Services extérieurs	0.00	15000.00	0.00	15000.00	12000.00
05 CHARGES CHAUFFAGE Net	0.00	171200.00	0.00	171200.00	168200.00
07 CHARGES CHAUFFAGE ESPACE 2001					
60 Achats de matières et fournitures	10821.08	30000.00	11030.40	30000.00	30000.00
61 Services extérieurs	1891.40	0.00	1782.39	0.00	0.00
07 CHARGES CHAUFFAGE ESPACE 2001 Net	12712.48	30000.00	12812.79	30000.00	30000.00
09 CHAUFFE 01/07/2014-30/06/2015					
60 Achats de matières et fournitures	79259.10	0.00	92817.89	0.00	0.00
61 Services extérieurs	10683.90	0.00	11489.73	0.00	0.00
09 CHAUFFE 01/07/2014-30/06/2015 Net	89943.00	0.00	104307.62	0.00	0.00
10 CHARGES VIDES ORDURES					
61 Services extérieurs	2692.42	2700.00	2831.56	2700.00	2700.00
10 CHARGES VIDES ORDURES Net	2692.42	2700.00	2831.56	2700.00	2700.00
15 CHARGES PARKINGS					
60 Achats de matières et fournitures	3234.60	2000.00	3736.86	2000.00	2000.00
61 Services extérieurs	4030.57	3650.00	7211.88	3650.00	3650.00
71 Autres produits	0.00	0.00	-8272.00	0.00	0.00
15 CHARGES PARKINGS Net	7265.17	5650.00	2676.54	5650.00	5650.00
17 PLAQUES PROFESSIONNELLES					
60 Achats de matières et fournitures	0.00	0.00	1260.00	0.00	0.00

ANNEXE 3
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

	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			
17 PLAQUES PROFESSIONNELLES Net	0.00	0.00	1260.00	0.00	0.00			
41 CHARGES COMPTEURS E.C. 61 Services extérieurs	3374.75	4050.00	3449.12	4050.00	4050.00			
41 CHARGES COMPTEURS E.C. Net	3374.75	4050.00	3449.12	4050.00	4050.00			
42 CHARGES COMPTEURS E.F. 61 Services extérieurs	2923.67	0.00	2984.70	3300.00	3300.00			
42 CHARGES COMPTEURS E.F. Net	2923.67	0.00	2984.70	3300.00	3300.00			
43 ANCIENNE CLE CPTEUR EF 61 Services extérieurs	0.00	3300.00	0.00	0.00	0.00			
43 ANCIENNE CLE CPTEUR EF Net	0.00	3300.00	0.00	0.00	0.00			
53 EAU FROIDE COMPTEUR N°1 60 Achats de matières et fournitures	7982.55	0.00	9068.80	0.00	0.00			
53 EAU FROIDE COMPTEUR N°1 Net	7982.55	0.00	9068.80	0.00	0.00			
54 EAU FROIDE COMPTEUR N°2 60 Achats de matières et fournitures	16835.85	0.00	20392.32	0.00	0.00			
54 EAU FROIDE COMPTEUR N°2 Net	16835.85	0.00	20392.32	0.00	0.00			
55 EAU FROIDE COMPTEUR N°3 60 Achats de matières et fournitures	749.25	0.00	840.32	0.00	0.00			
55 EAU FROIDE COMPTEUR N°3 Net	749.25	0.00	840.32	0.00	0.00			
60 EAU CHAUDE COMPTEUR N°1 60 Achats de matières et fournitures	15419.90	0.00	16903.74	0.00	0.00			
60 EAU CHAUDE COMPTEUR N°1 Net	15419.90	0.00	16903.74	0.00	0.00			
61 EAU CHAUDE COMPTEUR N°2 60 Achats de matières et fournitures	30053.90	0.00	32231.34	0.00	0.00			
61 EAU CHAUDE COMPTEUR N°2 Net	30053.90	0.00	32231.34	0.00	0.00			

ANNEXE 3
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

	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			
61 EAU CHAUDE COMPTEUR N° 2 Net	30053.90	0.00	32231.34	0.00	0.00			
60 Achats de matières et fournitures	1260.15	0.00	723.00	0.00	0.00			
62 EAU CHAUDE COMPTEUR N° 3 Net	438871.34	506150.00	477976.59	506150.00	506150.00			
20 ESCALIER A	225.50	250.00	224.90	250.00	250.00			
60 Achats de matières et fournitures	702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00			
61 Services extérieurs	927.82	250.00	-431.58	250.00	250.00			
31 ASCENSEUR A	737.29	800.00	748.24	800.00	800.00			
60 Achats de matières et fournitures	1582.40	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00			
61 Services extérieurs	2319.69	2400.00	2366.85	2400.00	2400.00			
31 ASCENSEUR A Net	3247.51	2650.00	1935.27	2650.00	2650.00			
20 ESCALIER B1	238.57	250.00	227.79	250.00	250.00			
60 Achats de matières et fournitures	702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00			
61 Services extérieurs	940.89	250.00	-428.69	250.00	250.00			
31 ASCENSEUR B1	782.87	800.00	753.87	800.00	800.00			
60 Achats de matières et fournitures	1580.81	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00			
61 Services extérieurs	2363.68	2400.00	2372.48	2400.00	2400.00			
31 ASCENSEUR B1 Net	3304.57	2650.00	1943.79	2650.00	2650.00			
20 ESCALIER B2	166.14	250.00	173.77	250.00	250.00			
60 Achats de matières et fournitures	702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00			

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Prédécedent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter			
20 ESCALIER B2 Net	868.46	250.00	-482.71	250.00	250.00			
31 ASCENSEUR B2								
60 Achats de matières et fournitures	610.49	800.00	640.34	800.00	800.00			
61 Services extérieurs	1714.20	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00			
31 ASCENSEUR B2 Net	2324.69	2400.00	2258.95	2400.00	2400.00			
20 ESCALIER C Net	3193.15	2650.00	1776.24	2650.00	2650.00			
31 ASCENSEUR C								
60 Achats de matières et fournitures	172.52	250.00	178.29	250.00	250.00			
61 Services extérieurs	702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00			
31 ASCENSEUR C Net	874.84	250.00	-478.19	250.00	250.00			
31 ASCENSEUR C Net	2204.14	2400.00	2255.56	2400.00	2400.00			
20 ESCALIER D Net	3078.98	2650.00	1777.37	2650.00	2650.00			
31 ASCENSEUR D								
60 Achats de matières et fournitures	164.26	250.00	170.88	250.00	250.00			
61 Services extérieurs	972.20	0.00	-656.48	0.00	0.00			
31 ASCENSEUR D Net	1136.46	250.00	-485.60	250.00	250.00			
20 ESCALIER E Net	3342.54	2650.00	1772.86	2650.00	2650.00			
31 ASCENSEUR E								
60 Achats de matières et fournitures	179.93	250.00	180.70	250.00	250.00			
61 Services extérieurs	702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00			

ANNEXE 3
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

		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 E	20 ESCALIER E Net	882.25	250.00	-475.78	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures		751.48	800.00	659.05	800.00	800.00
61 Services extérieurs		1580.82	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00
	31 ASCENSEUR E Net	2332.30	2400.00	2277.66	2400.00	2400.00
		3214.55	2650.00	1801.88	2650.00	2650.00
20 ESCALIER F		132.23	250.00	217.66	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures		702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00
61 Services extérieurs		834.55	250.00	-438.82	250.00	250.00
	20 ESCALIER F Net	559.15	800.00	733.48	800.00	800.00
		1580.82	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00
	31 ASCENSEUR F Net	2139.97	2400.00	2352.09	2400.00	2400.00
		2974.52	2650.00	1913.27	2650.00	2650.00
20 ESCALIER G		265.13	250.00	275.34	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures		702.32	0.00	-656.48	0.00	0.00
61 Services extérieurs		967.45	250.00	-381.14	250.00	250.00
	20 ESCALIER G Net	808.28	800.00	846.06	800.00	800.00
		1580.82	1600.00	1618.61	1600.00	1600.00
	31 ASCENSEUR G Net	2389.10	2400.00	2464.67	2400.00	2400.00
		3356.55	2650.00	2083.53	2650.00	2650.00
20 ESCALIER H		161.93	250.00	164.97	250.00	250.00
60 Achats de matières et fournitures		867.13	0.00	-656.46	0.00	0.00
61 Services extérieurs		-296.60	0.00	0.00	0.00	0.00
71 Autres produits						

A N N E X E 3
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES
 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2016 au 30/06/2017

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex Précédent approuvé	Ex Cios Budget voté	Ex Cios Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours vote	Budget Prévisionnel a voter	Ex Cios Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours vote	Budget Prévisionnel a voter
31 ASCENSEUR H								
60 Achats de matières et fournitures	604.37	800.00	627.71	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
61 Services extérieurs	1580.78	1600.00	1618.58	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
20 ESCALIER H Net	732.46	250.00	-491.49	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
31 ASCENSEUR H Net	2185.15	2400.00	2246.29	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
TOTAL CHARGES NETTES	467501.32	530000.00	494735.60	530000.00	530000.00	530000.00	530000.00	530000.00
Provisions copropriétaires	529996.92		529996.48					
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	-62495.60		-35262.88					

**Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/07/2014 au 30/06/2015**

A N N E X E 4

	EXERCICE CLOS DEPENSES VOTEES	DEPENSES	Exercice clos réalisé à approuver (N)	
			PROV. APPELEES	SOLDE
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
80 TRVX CRISTALLISATION PALIERS			6452.92	
67104900 Travaux	6320.86	6320.86		
67105500 Honoraires sur travaux	132.00	132.00		
Total 80 TRVX CRISTALLISATION PALIERS	6452.86	6452.86	6452.92	0.06
82 REFLECTION DALLE/TROENES LOT 2			6648.42	
67112000 Honoraires sur Travaux	176.45	176.45		
67112100 Travaux	6470.00	6643.35		
Total 82 REFLECTION DALLE/TROENES LOT 2	6646.45	6819.80	6648.42	-171.38
79 TX REFECT° ETANCHEITE AUVENTS			9459.50	
67100500 Honoraires sur travaux	216.00	216.00		
67110900 Etanchéité 4 auvents	7478.77	7478.77		
67115700 Etanchéité 1 balcon	1765.84	1765.84		
Total 79 TX REFECT° ETANCHEITE AUVENTS	9460.61	9460.61	9459.50	-1.11
81 REFLECTION ETANCHEITE TERRASSE			13667.56	
67111200 Honoraires sur Travaux	362.75	362.75		
67111300 Travaux	13301.02	13431.02		
Total 81 REFLECTION ETANCHEITE TERRASSE	13663.77	13793.77	13667.56	-126.21
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	36223.69	36527.04	36228.40	-298.64
TOTAL DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	36223.69	36527.04	36228.40	-298.64

ORALIA MOREL
ADMINISTRATION DE BIENS
56 rue Laffitte
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

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

A N N E X E 5

Paris, le 13 Octobre 2015

- 15 -
10:43:59
cs2

CONTRAT SYNDIC



CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Mise à jour 12-10-2015

N° de registre :

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

■ D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante

"Résidence MAZELEYRE" - 18 Boulevard de la République - 92420 VAUCRESSON

Numéro d'immatriculation :

(immatriculation selon calendrier d'entrée en vigueur selon nombre de lots : + de 200 lots au 31/12/2016, + de 50 lots au 31/12/2017, pour les autres copropriétés au 31/12/2018)

Représenté pour le présent contrat par le (la) président(e) de séance, Mr ou Mme, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 Décembre 2015

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 01/01/2015 auprès de ALLIANZ

Et

■ D'autre part:

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 10 DECEMBRE 2015

La société « MOREL »

SAS au capital de 140.000,00 €,

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 Monsieur François DAUTEUIL

La société «MOREL»

- Est titulaire de la carte professionnelle n° **CPI 7501 2015 000 001 236** délivrée par la CCI de Paris en date du **08/09/2015**
- Est bénéficiaire d'une garantie financière accordée pour un montant de **10.000.000,00 €** par la compagnie d'assurances **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92 800 PUTEAUX**, 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**.
- Oralia Assurances, filiale d'Oralia, actionnaire du syndic, 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, et bénéficiaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de la compagnie ALLIANZ sous le numéro de police N°41864538. Elle est susceptible de négocier et gérer en co-courtage

les contrats d'assurance pour le compte de ses mandants et de percevoir à cette occasion avec le co-courtier les commissions de courtage prévues à cet effet par les compagnies d'assurance.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

PRÉAMBULE

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

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

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

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (*article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité*).

I- MISSIONS

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

II- DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an (1).

Il prendra effet le 10/12/2015 et prendra fin le 31/12/2016 (2).

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

III- REVOCATION DU SYNDIC

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

IV- DEMISSION DU SYNDIC

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

V- NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

VI- FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4)

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

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante: 0 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

L'article 8-2 sera applicable à compter du :

-31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots

-31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots

-31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires (Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 art 54-IV)

VII- PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit:

Le lundi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le mardi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le mercredi de 9h à 12 h30 et de 13h30 à 17h30

Le jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Le vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h30

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

Accueil physique:

Le lundi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Le mardi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Le mercredi de 9h à 12 h30 et de 13h30 à 17h00

Le jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Le vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h00

Accueil téléphonique:

Le lundi de 9 h à 12 h30 et de 13 h30 à 17h00

Le mardi de 9 h à 12 h30 et de 13 h30 à 17h00

Le mercredi de 9 h à 12 h30 et de 13 h30 à 17h00

Le jeudi de 9 h à 12 h30 et de 13 h30 à 17h00

Le vendredi de 9 h à 12 h30 et de 13 h30 à 16h00

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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



■ 7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend **toutes les prestations fournies** par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum :

-de 20 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).

Une liste **non limitative** des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire:

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2h30 à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi 16h30 par :

- le syndic
 - un ou plusieurs préposé(s).
- (Rayer les mentions inutiles)

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous:

- la préparation, convocation et tenue de **0 assemblée(s) générale(s)**, autres que l'assemblée générale annuelle, d'une durée de 2h30 à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi 16h30 .
- l'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de **1 heure(s)**, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi 16h30 , en vue de la préparation de l'assemblée générale annuelle

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

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

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5) ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6)
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 24.208,33 € hors taxes, soit 29.050,00 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance pour le quart de la rémunération forfaitaire annuelle/à terme échu (*rayez la mention inutile*) ;
- suivant la périodicité suivante : (préciser le terme) au 1^{er} jour du 1^{er} mois de chaque trimestre

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

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

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

(*rayez la mention inutile*)

- de la somme de 0€ (*que les parties conviennent de fixer dès à présent*)
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*).

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

(*rayez la mention inutile*)

- de la somme de 0€
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*).

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

■ 7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 121.66 €/ heure hors taxes, soit 146 €/heure

toutes taxes comprises durant les heures ouvrables du cabinet, majoré de 25% jusqu'à 20h, de 50% de 20h à 22h et de 100% après 22h.

- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

(au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2h30, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h à 12h 30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi 16h30.	Au tarif indiqué au 7.2.1
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif indiqué au 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (<i>ayer les mentions inutiles</i> par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif indiqué au 7.2.1

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (<i>si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic</i>)	Facturation au temps passé selon coût horaire indiqué au 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Facturation au temps passé selon coût horaire indiqué au 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Compris dans le tarif indiqué ci-dessous de chaque prestation
La prise de mesures conservatoires	Facturation au temps passé selon coût horaire indiqué au 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Facturation au temps passé selon coût horaire indiqué

	au 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Facturation au temps passé selon coût horaire indiqué au 7.2.1

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

- sans majoration
- au coût horaire indiqué au 7.2.1

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent:

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

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

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Forfait de 33,33€ hors taxes, soit 40 € toutes taxes comprises
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (<i>à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4</i>)	Forfait de 243.33 € hors taxes, soit 292 € toutes taxes comprises
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Facturation au temps passé au tarif horaire indiqué au 7.2.1

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota.— <i>Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées</i>)



	Facturation au temps passé au tarif horaire indiqué au 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (<i>changement de syndic</i>)	Facturation au temps passé au tarif horaire indiqué au 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Facturation au temps passé au tarif horaire indiqué au 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Facturation au temps passé au tarif horaire indiqué au 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Forfait de 121.66 € hors taxes, soit 146 € toutes taxes comprises
L'immatriculation initiale du syndicat	(seront fixées lors de l'entrée en vigueur de la disposition)

VIII- DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit : (*raier les mentions inutiles*) non concerné

- forfait annuel ... €
- coût horaire ... €/h
- autres modalités (préciser):

IX- FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. <i>Frais de recouvrement</i> (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :	Forfait 33.33 € hors taxes, soit 40€ toutes taxes comprises
	Relance après mise en demeure :	Forfait 16.66 € hors taxes, soit 20 € toutes taxes comprises
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé :	Forfait de 121.66 € hors taxes, soit 146€ toutes taxes comprises
	Frais de constitution d'hypothèque :	Forfait de 121.66 € hors taxes, soit 146€ toutes taxes comprises
	Frais de mainlevée d'hypothèque :	Forfait de 121.66 € hors taxes, soit 146€ toutes taxes comprises
	Dépôt d'une requête en injonction de	Forfait de 121.66 € hors taxes, soit 146€



	<p>payer :</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) :</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) :</p>	<p>toutes taxes comprises</p> <p>Forfait de 243.33 € hors taxes, soit 292€ toutes taxes comprises</p> <p>Facturation au temps passé au tarif indiqué au 7.2.1</p>
<p>9.2.Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>Etablissement de l'état daté; (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de.....).</p> <p>Opposition sur mutation (<i>article 20 I de la loi du 10 juillet 1965</i>)</p> <p>Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.</p>	<p>Forfait de 412,50 € hors taxes soit 495 € toutes taxes comprises(en attente de parution du décret</p> <p>Forfait de 150€ hors taxes, soit 180€ toutes taxes comprises</p> <p>Forfait de 60,83 € hors taxes, soit 73 € toutes taxes comprises</p>
<p>9.3Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p>	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques :</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation</p> <p>Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967) :</p>	<p>0,20€ hors taxes soit 0,24€ toutes taxes comprises par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)</p> <p>0,20€ hors taxes soit 0,24€ toutes taxes comprises par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)</p> <p>Forfait de 121,66 € hors taxes, soit 146 € toutes taxes comprises</p> <p>0,20€ hors taxes soit 0,24€ toutes taxes comprises par photocopie + frais de routage et d'acheminement (frais réels)</p>

X- COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

XI- REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante: au plus tard, dans un délai d'un mois après la date de tenue de l'assemblée générale

XII- COMPETENCE

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous:

Pour le syndic, au siège social de la société

Pour le syndicat, au lieu de situation de l'immeuble

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat

Le syndic

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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du:

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

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

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

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. – Assemblée générale	I-1 Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2 Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3 Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4 Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant); b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. – Conseil syndical	II-5 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé);	
	II-6 Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. – Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7 Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret no 2005-240 du 14 mars 2005; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8 Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965); b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9 Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé; e) Appels sur régularisations de charge; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10 Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires; b) Recouvrement des créances auprès des tiers: relance par lettre simple avant mise en demeure; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.

	III-11 Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. – Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12 Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13 Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat); c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret no 2001-477 du 30 mai 2001; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14 Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965); b) Transmission des archives au syndic successeur; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
IV-15 Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis	

		descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. – Assurances	V-16 Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17 Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dom-mage a sa source dans les parties communes.	
	V-18 Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. – Gestion du personnel	VI-19 Recherche et entretien préalable.	
	VI-20 Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21 Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22 Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23 Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24 Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25 Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26 Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27 Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28 contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

ANNEXE 2

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I.–Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1 Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues; 2 Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical; 3 Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II.–Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division:	4 Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat; 5 Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III.–Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6 Déplacements sur les lieux; 7 Prise de mesures conservatoires; 8 Assistance aux mesures d'expertise; 9 Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV.–Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V.–Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10 Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception; 11 Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique; 12 Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI.–Autres prestations	13 Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II); 14 Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic; 15 Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic; 16 Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965; 17 Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat; 18 Immatriculation initiale du syndicat.

CONTRAT DE SYNDIC

Conforme à l'arrêté du 19 mars 2010

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires de la résidence MAZELEYRE
Sis 18 bd de la république 92420 VAUCRESSON
Représenté par
Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du
Inscrit dans le registre des mandats sous le n°

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

ET

2. LE SYNDIC

Le cabinet SIAP COPROPRIETE, SARL au capital de 250 000 €, administrateur de biens – syndic de copropriété, ayant son siège au 7, rue Saint Lazare 75009 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le N° 434 378 097, représenté par Monsieur Olivier PEREZ en sa qualité de Gérant,
Titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° G 4723, délivrée par la préfecture de PARIS

Garanti par « AXA FRANCE », « 26 , rue Drouot – 75009 PARIS », POUR UN MONTANT DE 3.500.000,00 € assuré en responsabilité civile professionnelle par « AXA FRANCE », « 26 , rue Drouot – 75009 PARIS » sous le n° de police 3628772704.

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

3. FONCTIONS

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifiés et des recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois + délai jusqu'au 6 mois après la date de l'arrêté comptable
Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat que pour un motif grave et légitime porté à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

PARAPHES

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période, mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé réception, au moins TROIS MOIS à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical ou à défaut, chaque Copropriétaire.

A défaut de résiliation dans les conditions fixées ci-dessus, le présent contrat sera soumis à reconduction à l'Assemblée Générale.

5. PRESTATIONS ET REMUNERATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

5.1. PRESTATIONS

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE					
ENTRETIEN ET MAINTENANCE :					
Visite(s) de la copropriété telles que définies au § 5.3.	●				
Autre(s) visite(s) :			X		V
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel	●				
Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires	●				
En vue de la consultation en assemblée générale, appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	●				
Gestion des travaux d'entretien et de maintenance	●				
Établissement et mise à jour du carnet d'entretien pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001	●				
Carnet d'entretien étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires		X			
CONSEIL SYNDICAL OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :					
Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande		X			
Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (prestations hors frais de tirages, affranchissements et acheminements)	●				
Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	●				

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel		
			Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ARCHIVES DU SYNDICAT :					
Détention, conservation des archives utiles (telles que définies au § 5.4.)	●				
Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4.			X		R
Délivrance de copies à la demande et/ou pour le compte d'un copropriétaire		X			
Transmission des archives au syndic successeur	●				
Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur	●				
CONTENTIEUX :					
<i>Recouvrement des impayés :</i>					
Relance			X		F
Mise en demeure				●	F
Injonction de payer				X	F
Remise du dossier à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique				X	F
Prise d'hypothèque				X	F
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat	●				
<i>Procédures :</i>					
Actions en justice			X		V
Suivi des dossiers			X		V
Participation aux expertises judiciaires			X		V
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)		X			
Requête en désignation d'un administrateur provisoire (cf. art. 29-1 loi 1965)		X			
MUTATION DE LOTS :					
Établissement de l'état daté				●	F
Opposition, privilège immobilier spécial				X	F
Délivrance du carnet d'entretien		●			
Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes				X	V
Communication des informations nécessaires à l'établissement de diagnostics				●	F
Actualisation de l'état daté				●	V

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	inclus dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	inclus dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :					
Élaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par l'assemblée générale		X			
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises		X			
TRAVAUX HORS BUDGET VOTES EN AG : Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire. Ces honoraires devront être votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés.					
Suivi administratif et comptable comprenant :					
Obtention de l'avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux		X			
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique etc.		X			
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.		X			
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget		X			
Négociation et passation des marchés des prestataires			X		%
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.			X		
Déclaration d'ouverture de chantier, participation à l'élaboration des documents obligatoires (coordonnateur SPS...)			X		
Participation aux réunions de chantier			X		
Réception des ouvrages, signature des PV, levée des réserves			X		
Obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier : DIUO etc.			X		
Vérification des factures			X		
Règlement et répartition des factures			X		
Approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires		X			
Suivi financier comprenant :					
Emprunt, subventions : ANAH, OPAH, ADEME, etc.		X			
Mandataire commun en cas de subventions publiques		X			
Appel de fonds sur travaux (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)		X			

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE :					
Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)	●				
Compte de prévoyance : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic		X			
Constitution de provisions spéciales : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic		X			
Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires	●				
Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur	●				
Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical	●				
En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti		X			
Remise, au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	●				
COMPTE COPROPRIÉTAIRE :					
Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires	●				
Tenue des comptes des copropriétaires	●				
Appel des provisions sur budget prévisionnel (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic	●				
Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs			X		F
Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers / mobiliers)		X			
Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)		X			
Travaux à la demande d'un copropriétaire				●	V
COMPTE FOURNISSEURS – FACTURES :					
Vérification et paiement des factures	●				
Attestation de TVA à taux réduit		X			

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ASSEMBLÉE GENERALE ANNUELLE :					
Élaboration et envoi ou remise contre émargement de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Travaux préparatoires au vote d'une résolution qui n'a pas recueilli un vote favorable et a nécessité des recherches, études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)		X			
Notifications de la convocation par remise contre émargement		X			
ASSEMBLÉE GENERALE SPECIALE ou SECONDE LECTURE :					
Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions		X			
Frais de tirages (photocopies)			X		F
Frais d'affranchissements et d'acheminements			X		R
Travaux préparatoires au vote d'une résolution qui n'a pas recueilli un vote favorable et a nécessité des recherches, études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)		X			
Notifications de la convocation par remise contre émargement			X		V
TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :					
Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs	●				
Tenue du registre des procès verbaux	●				
Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire	●				
Envoi et notification du procès-verbal (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	●				
Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965	●				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.5.	●				
Présence du syndic ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.5.			X		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical			X		V
Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux	●				
Assemblée générale supplémentaire			X		V

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRÉCÉDANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE					
OBJET DE LA RÉUNION :					
Établissement de l'ordre du jour	●				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.6.	●				
Présence du syndic ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.6.			X		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical			X		V
Rédaction du compte rendu de la réunion à la demande du conseil syndical et envoi (hors frais de tirage, affranchissement et acheminement)		X			
REUNION SUPPLÉMENTAIRE DU CONSEIL SYNDICAL :					
Nombre : 1, et modalités ; du lundi au vendredi entre 9h00 et 12h30 et entre 14h00 et 18h00		X			
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical		X			
ASSURANCES :					
Souscription de toutes les polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat	●				
Déclaration des sinistres concernant : - les parties communes - les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	●				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives		X			
Participation aux opérations d'expertise multirisque		X			
Participation aux opérations d'expertise DO			X		V
Dépôt de plainte au nom du Syndicat			X		V
Gestion des travaux		X			
Gestion et suivi des dossiers de sinistres		X			
Règlement des indemnités aux bénéficiaires	●				
GESTION DU PERSONNEL (si présence de personnel du syndicat des copropriétaires) :					
Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)	●				
Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants	●				
Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié	●				

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	inclus dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	inclus dans le forfait annuel issues du choix du syndic	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie	●				
Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	●				
Attestations et déclarations obligatoires	●				
Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité	●				
Mise en place du DUERSST et mise à jour	●				
Gestion de la formation du personnel du syndicat	●				
Gestion de la prévoyance le cas échéant		X			
Préparation du dossier de retraite		X			
Inspection du travail		X			
Contrôle URSSAF		X			
Licenciement		X			
Contentieux social			X		V
AUTRES MISSIONS :					
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL....)		X			
Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier		X			
Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (cf. art. 9 loi 1965)		X			
Actes d'acquisition de parties communes		X			
Location de parties communes		X			
Constitution de syndicats secondaires		X			
Scission de syndicat		X			
Union de syndicats		X			
Études particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social			X		V
Études particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique ou social				●	V
Adaptation du règlement de copropriété			X		V
Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en œuvre des mesures conservatoires)		X			
Consultation et renseignements aux locataires et aux associations de locataires		X			

PARAPHES

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables		
	Incluse dans le forfait annuel définies par l'arrêté du 19 mars 2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	
		Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage

5.2 RÉMUNÉRATIONS

5.2.1. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE ANNUELLE	
a) Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	18333.33 € HT
	3666.67 € TVA
	22000.00 € TTC

Modalités de paiement : Mois Trimestre
 Avance Echu

- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat, les éventuels produits financiers et charges financières seront affectés au syndicat des copropriétaires.
- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndic (compte unique), les charges et les produits éventuels provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic.

5.2.2. RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ/retour au cabinet)

PENDANT LES HEURES OUVRABLES

SOIT : du lundi au jeudi ; de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00,
 le vendredi ; de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00.

	HT	TVA(1)	TTC(2)
• Syndic	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Collaborateur	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Secrétariat	70,83 €	14,17 €	85,00 €

PARAPHES

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES JUSQU'A 21H00

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	100,84 €	20,16 €	121,00 €
• Collaborateur(s)	100,84 €	20,16 €	121,00 €
• Secrétariat	100,84 €	20,16 €	121,00 €

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES A PARTIR DE 21H00

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	132,50 €	26,50 €	159,00 €
• Collaborateur(s)	132,50 €	26,50 €	159,00 €
• Secrétariat	132,50 €	26,50 €	159,00 €

5.2.3. RÉMUNÉRATION AU FORFAIT POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

	HT	TVA (1)	TTC(2)
• Contentieux			
– relance	10 €	2,00 €	12,00 €
– mise en demeure	25,84 €	5,16 €	31,00 €
– remise du dossier à l'huissier, l'avocat	70,83 €	14,17 €	85,00 €
– injonction de payer	70,83 €	14,17 €	85,00 €
– prise d'hypothèque	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Etablissement de l'état daté	320,84€	64,16 €	385,00 €
• Actualisation de l'état daté	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Opposition article 20 loi 1965	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Etablissement / mise à jour du carnet d'entretien étendu	gratuit		
• Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs	3,00 €	0,60 €	3,60 €
• Appel de fonds sur travaux	gratuit		
• Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4	3,00 €	0,60 €	3,60 €
• Mandataire commun en cas de subventions publiques	gratuit		
• Attestation de TVA 10 %	gratuit		
• Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)	gratuit		
• Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers/mobiliers)	70,83 €	14,17 €	85,00 €
• Délivrance du carnet d'entretien	gratuit		
• Notification de la convocation par remise contre émargement	gratuit		
• Compte-rendu de la réunion du conseil syndical	gratuit		
• Préparation assemblée générale supplémentaire	gratuit		
• Traitement des chèques impayés/prélèvements rejetés	25,84 €	5,16 €	31,00 €
• Désignation mandataire commun	gratuit		
• Communication des informations pour établissement des diagnostics	25,84 €	5,16 €	31,00 €
• Déplacement à la poste pour encaissement des mandats	gratuit		
• Délivrance copie règlement de copropriété sur demande	25,84 €	5,16 €	31,00 €

PARAPHES

5.2.4. RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

5.2.4.1. TRAVAUX

En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit à une rémunération fixée à : 2,2 % HT du montant HT des travaux à partir de 1500.00 € TTC.

Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit à une rémunération fixée à : 3,3 % HT du montant HT des travaux à partir de 1500.00 € TTC.

5.2.4.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution de provisions spéciales
 - Compte de prévoyance
- Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Le syndic ne demande pas de rémunération supplémentaire.

5.2.5. FRAIS PARTICULIERS

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
Location de salle chez le syndic			gratuit
Frais divers de gestion par an et par copropriétaire : frais de photocopies, frais de timbres et d'acheminement pour les courriers, circulaires, notes d'information, appels de charges et de travaux, convocations et procès-verbaux (sauf assemblées générales extraordinaires)			COMPRIS DANS LE FORFAIT
Frais de photocopies en cas d'assemblée générale extraordinaire ou de seconde lecture	0,20 €	0,04 €	0,24 €
Frais d'acheminement & d'affranchissement en cas d'assemblée générale extraordinaire ou de seconde lecture			Frais réels

Il est précisé que les honoraires et le remboursement des frais concernant le syndicat seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

Si une évolution de la législation en matière d'envoi de documents, de convocations, de procès-verbaux... venait à changer (envoi par internet par exemple) les forfaits correspondants seront appliqués aux seuls propriétaires concernés par les envois "papier".

5.2.6. RÉVISION DES HONORAIRES

La révision des honoraires est proposée chaque année en fonction de l'indice INSEE

5.2.7. REDDITION DES COMPTES

La reddition des comptes interviendra tous les ans au 31 décembre.

5.3. VISITE(S) DE LA COPROPRIÉTÉ INCLUSE(S) DANS LE FORFAIT ANNUEL

Nombre de visite(s) par an : 2

Durée : 1 heure

Autres conditions : pendant les heures et jours ouvrables.

PARAPHES

5.4. DETENTION ET CONSERVATION DES ARCHIVES UTILES

Les archives utiles sont constituées des documents techniques, juridiques, comptables, administratifs et sociaux du syndicat, dont le syndic est susceptible d'avoir immédiatement besoin dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

Leur ancienneté (variable selon le type de document) est indiquée entre parenthèses.

Ont notamment le caractère d'archives utiles :

- les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état descriptif de division, les procès-verbaux des assemblées générales, (sans condition d'ancienneté) ;
- les contrats de travail des préposés du syndicat (contrats en cours uniquement) ;
- les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre (contrats et dossiers en cours) ;
- les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble (tant que les délais de contestation ne sont pas révolus) ;
- les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (contrats en cours uniquement) ;
- toute pièce administrative (2 ans)

5.5. PRESENCE DU SYNDIC OU DE SON REPRESENTANT A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE, INCLUSE DANS LE FORFAIT ANNUEL

Jours : du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

Durée : indéterminée

Autres conditions : pendant les jours et heures ouvrables

5.6. PRESENCE DU SYNDIC OU DE SON REPRESENTANT A LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRECEDANT L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE, INCLUSE DANS LE FORFAIT ANNUEL

Jours : du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

Durée : 3 heures incluses dans le forfait annuel

Autres conditions : pendant les jours et heures ouvrables

6. GARANTIE FINANCIERE

Le syndic, membre de la Caisse de Garantie de l'Immobilier AXA 26 rue Drouot 75009 Paris sous le numéro 3628772704 bénéficie d'une garantie financière qui s'élève actuellement à 3.500.000€.

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic et/ou au compte du syndicat sont garantis pour leur montant.

7. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés au § 5.2.4.2. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

PARAPHES

8. ENGAGEMENTS DU SYNDIC - ETHIQUE

Le syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

Il ne peut faire bénéficier de rémunérations ou de contrats des tiers avec lesquels le cabinet, lui-même, ses employés auraient des intérêts, à moins d'y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale.

9. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- la copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente.

Fait au cabinet du syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

Mots nuls...

Lignes nulles...

A _____, le

LE SYNDIC
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT
« Lu et approuvé »

DOSSIERS TRAVAUX

DEVIS

Votre correspondant :

Eric GEROME
☎ 01.39.50.47.82
☎ 06.18.70.37.77
☎ 01.30.21.48.71
✉ contact@agothem.fr

Versailles, le 23/06/2015

Syndicat des Copropriétaires
RESIDENCE MAZELEYRE 92420 VAUCRESSON
C/° **ORALIA Cabinet MOREL**
56, Rue Laffitte
75009 PARIS

A l'attention de Monsieur BROSSARD Olivier

Envoi par courriel à Olivier.Brossard@oralia-morel.fr

NRef : A15A51948-1

VRef : - Réunion du 17/06/2015

Objet : Proposition d'Audit énergétique de copropriété

Affaire : A15A51948/1 - RESIDENCE MAZELEYRE - 18, Bd de la République - 92420 VAUCRESSON

Monsieur,

Suite à votre demande et à la parution du décret 2012-111 du 27 janvier 2012, nous avons le plaisir de vous présenter ci-après notre proposition de mission d'audit, *conforme au décret 2012-111 du 27 janvier 2012 et son arrêté du 28 février 2013 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.* (NOR : DEVL1117240D).

L'audit énergétique que nous proposons est une approche globale de la copropriété portant sur le bâti et l'ensemble des systèmes consommant de l'énergie, structurée en trois phases :

- (1) Visite et état des lieux : Enquête auprès des occupants, bâti & systèmes
- (2) Analyse et traitement des données - Consommation réelles et théoriques
- (3) Préconisations / Programmes de travaux – analyse financière

Nous présentons les conclusions de notre rapport au conseil syndical afin de répondre aux éventuelles questions et apporter notre conseil sur la stratégie à adopter.

Notre rapport traitera de tous les items que nous présentons dans notre offre ci-après, avec photographies¹ des bâtiments concernés et des matériels principaux en mettant en valeur, le cas échéant, les anomalies constatées et sera établi en un exemplaire numérique au format pdf.

Nous vous précisons que nous serons en mesure d'accompagner la copropriété sur l'ensemble des préconisations résultant de l'audit.

Nous joignons à notre offre de mission, un dossier annexe avec une description détaillée de la mission ainsi que trois de nos références sur des projets similaires.

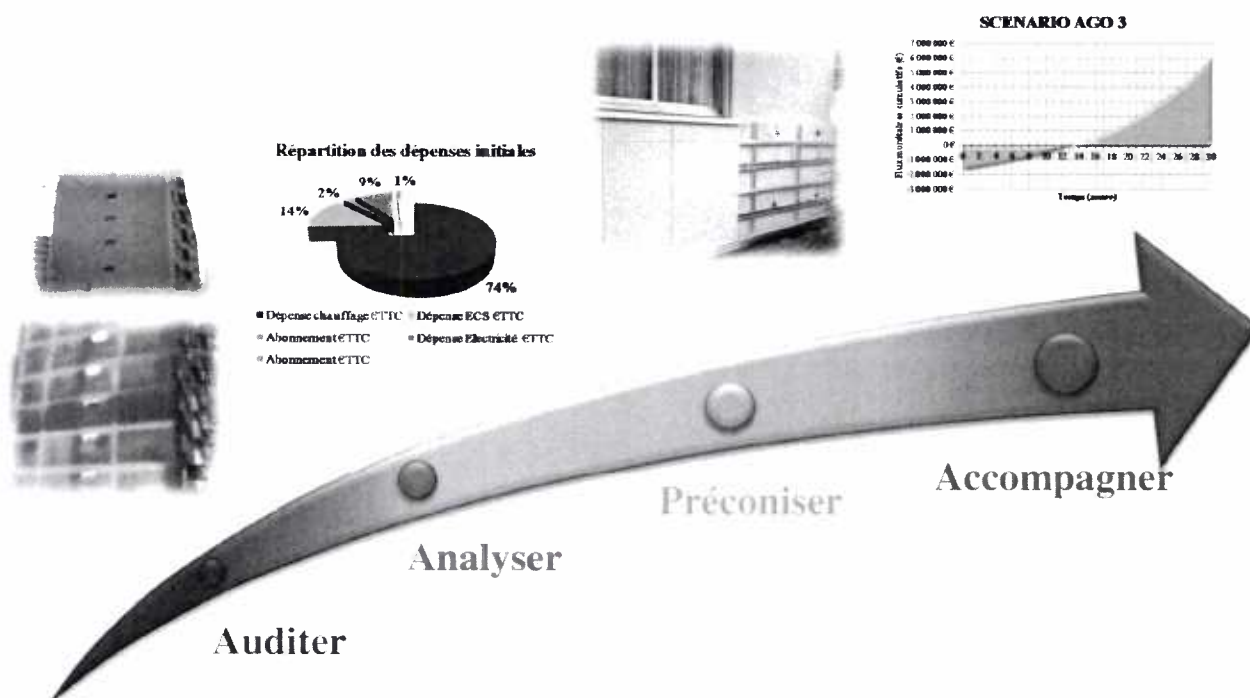
¹ Le client autorise AGOTHERM à prendre des photographies des bâtiments et des installations techniques – AGOTHERM renonce à utiliser ces photographies dans un but de revente. Le client autorise AGOTHERM à utiliser ces photographies, dans le cadre de la réalisation de documents publicitaires.

Méthodologie de l'audit énergétique

Conforme au décret 2012-111 du 27/01/2012

AGOTHERM est une société de conseil et d'assistance en efficacité énergétique spécialisée sur la copropriété et dont les méthodes d'intervention sont spécifiquement adaptées aux particularités de chaque copropriété.

L'intervention d'AGOTHERM est basée sur un diagnostic-vérité de l'existant et sur l'écoute des besoins de ses clients, la prise en compte de leurs contraintes et de leurs moyens.



AGOTHERM effectue un diagnostic complet du bâti, des installations techniques du bâtiment et des procédés éventuellement mis en place pour la gestion et la maîtrise de l'énergie.

AGOTHERM est équipée de caméras thermiques et divers outils de mesure, de logiciels spécialisés pour la réalisation des calculs théoriques de consommations et calculs réglementaires ; ainsi que d'outils spécifiques d'analyse, de suivi et de gestion des consommations d'énergie.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement :

Votre interlocuteur

Sylvain CARTERON

**45 rue Henri de Régnier
78000 VERSAILLES**

☎ 01.39.50.47.82

☎ 01.30.21.48.71

✉ sylvain.carteron@agothem.fr

www.agothem.fr

PHASE 1 : VISITE SUR SITE – ETAT DES LIEUX

AUDITER

- Programmation d'une visite sur site avec le gardien ou un membre du Conseil Syndical :
Visite des locaux techniques (chaufferie, local électrique, sous-station, etc.) et de logements témoins
- En collaboration avec le CS : diffusion d'un questionnaire à remplir sur internet ;
Questionnaire qualitatif sur le confort thermique perçu par les utilisateurs dans leurs logements
- Inspection du bâti par caméra infrarouge afin de mettre en valeur les ponts thermiques ;
- Collecte des informations nécessaires auprès du Syndic ou du CS.
(consommations, plans, factures, contrats, etc.)

PHASE 2 : Analyse et traitement des données

ANALYSER

- Analyse globale des consommations d'énergie réelles sur les 3 derniers exercices ;
- Corrélation avec la rigueur de l'hiver (DJU) : analyse numérique et graphique ;
- Création d'un modèle énergétique par ordinateur des bâtiments de la résidence ;
Saisie des éléments relevés lors de la phase 1 : systèmes, bâti, consommations réelles
- Contrôle de la cohérence du modèle créé par une analyse des écarts entre les consommations théoriques (calculées par ordinateur), l'analyse des consommations réelles et les relevés effectués sur site.

AGOTHERM apporte son savoir faire et son expertise pour la proposition de travaux pertinents afin de permettre à la copropriété de décider des programmes d'investissement en toute connaissance des enjeux.

PHASE 3 : Préconisations et scénarios

PRECONISER

- Etude « individuelle » des différentes actions d'amélioration envisageables ;
Etablissement d'une fiche synthèse par action : investissement, économies, temps de retour, aides mobilisables, Etiquette « climat » (énergie consommée et rejet de CO₂)
- Etablissement de différents programmes de travaux adaptés à la copropriété composés des actions identifiées précédemment et permettant d'atteindre des niveaux de performance énergétique différents ;
Etablissement d'un tableau de synthèse par programme : Investissements, économies envisageables, temps de retour, aides mobilisables, analyse financière selon différentes hypothèses d'évolution du prix de l'énergie, Etiquette « climat » (énergie consommée et rejet de CO₂)

AGOTHERM apporte son assistance à la copropriété pour la présentation des conclusions du rapport et l'aide à la décision des actions à mener à la suite de la phase d'audit énergétique.

AGOTHERM est en mesure d'accompagner la copropriété sur la mise en œuvre des préconisations de l'audit énergétique.

Non compris :

- Tout complément de mission non explicitement décrit ci-avant, notamment l'établissement d'un DPE réglementaire,
- Toute visite ou réunion supplémentaire, sur vacations.

DOCUMENTS A FOURNIR

DOCUMENTS NECESSAIRES

- La quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;
- Les documents en possession du syndic relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;
- Les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;
- Le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières ;
- La surface habitable (SHAB) et surface hors d'œuvre nette (SHON) par bâtiment ;
- Le syndic fournit également à la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique, tout autre document en sa possession nécessaire à son établissement. La liste de ces documents est définie par arrêté dans les conditions prévues à l'article 2 du décret no 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs ;
- **Plans de masse, de façades, d'étage courant, de sous-sol et de dernier étage.**

DOCUMENTS SOUHAITABLES

- Consommations d'énergie des trois derniers exercices,
- Descriptif précis des travaux de réhabilitation antérieure, le cas échéant,

GARANTIES AGOTHERM

- Les auditeurs ont un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans un bureau d'études thermiques ;
- Ils justifient d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques par au moins trois références sur des prestations similaires (cf : chapitre références).
- AGOTHERM est assurée auprès de la QBE, responsabilité civile professionnelle, décennale, responsabilité civile d'exploitation « Professionnels de la construction », permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- AGOTHERM atteste de son impartialité et de son indépendance à l'égard des syndics, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment et les équipements sur lequel porte l'audit énergétique.

CONDITIONS DE PRIX

PHASE	Durée Totale	Dont durée « terrain »	MONTANT H.T.
Recueil des données / Visite de site (2 auditeurs)	2,0 j	2,0 j	2 700,00 €
Analyse et traitement des données	2,5 j	0,0 j	2 025,00 €
Préconisations et propositions de programmes	1,5 j	0,0 j	940,00 €
Coordination et synthèse (Rapport & présentation)	3,5 j	1,0 j	3 130,00 €
TOTAL	9,5 j	3,00 j	8 795,00 €

Montant HORS-TAXES		8 795,00 €
T.V.A. au taux de	20,00%	1 759,00 €
Montant TTC		10 554,00 €

	OPTIONS	PRIX €H.T.	PRIX € T.T.C.
1	Contrôle de l'équilibrage par caméra thermique	1 405,00	1 686,00

CONDITIONS ADMINISTRATIVES

- ✚ Date de valeur : 2015-06-01 - Indice Ingénierie
- ✚ Variation de prix : Prix ferme et non révisable pour le délai d'option
- ✚ Conditions de paiement : 40 % à la commande
60 % à la remise du rapport
- ✚ Paiement : à 30 jours de date de facturation

CONDITIONS D'EXECUTION

- ✚ Délai d'option : 2 mois
- ✚ Délai d'exécution : 12 semaines – prorogé du délai entre la date d'émission de l'offre et la date de commande

CONFIRMATION DE COMMANDE

La confirmation de commande sera effectuée par le retour d'un exemplaire, dûment paraphé et signé par le Maître d'Ouvrage, avec la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, Bon pour commande »

Dans l'attente de vos ordres, à l'exécution desquels nous apporterons tous nos soins, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Fait à Versailles, le 23/06/2015

Le Maître d'OUVRAGE

Syndicat des Copropriétaires
RESIDENCE MAZELEYRE
18, Bd de la République
92420 VAUCRESSON

Représenté par :

ORALIA Cabinet MOREL
56, Rue Laffitte
75009 PARIS
Syndic

(mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour commande »)



Eric GEROME

Options : cocher les options retenues

1 2

energie et service
Générateur d'économies

Société d'Ingenieurs Conseils
Economies d'énergie thermique et électrique
Specialiste des marchés de chauffage
Audit - Renouvellement - Suivi

« L'audit et l'expertise énergétique depuis 25 ans »



OPTIWALL
L'audit thermique
des bâtiments en marche
« Architectes de l'énergie »

VERSAILLES, le 11 septembre 2015

ORALIA MOREL
56 rue Laffite
75009 PARIS

A l'attention de Monsieur Olivier BROSSARD
Gestionnaire technique

YLB/HL/COM/V/15/193

Ensemble Immobilier : Mazeleyre - VAUCRESSON
130 logements – 8 bâtiments

Objet : Proposition relative à **l'audit énergétique obligatoire** portant sur le bâti et les installations de chauffage (conformément au décret concernant les copropriétés de plus de 50 lots et à l'arrêté du 28/02/2013 publié le 03/04/2013).

Affaire suivie par : Jules GIRARD - Téléphone 01 39 55 17 20

- P.J.:
- Certification et assurances
 - Questionnaire résidents
 - CV de l'un de nos intervenants, diplôme et indication de plusieurs audits réalisés
 - Pourquoi confier votre audit à ENERGIE et SERVICE
 - Références en maîtrise d'œuvre et suivi de travaux

Monsieur,

Conformément à votre demande récente, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre proposition d'intervention relative à la réalisation de l'audit énergétique **obligatoire** qui sera conforme au cahier des charges de l'audit énergétique applicable aux copropriétés de plus de 50 lots principaux et secondaires.

Ce travail permettra d'aller assez loin dans la réflexion en établissant des scénarii d'améliorations qui constitueront une aide à la décision pour les copropriétaires, dans le cadre de la réduction des charges et de la valorisation de leur patrimoine.



☒ **ENERGIE ET SERVICE – VERSAILLES (78)** :
64 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 55 17 20 – Télécopie : 01 39 55 18 10
SIRET : 338 335 201 00046



☒ **ENERGIE ET SERVICE – NANTES (44)** – Tél. 02 51 72 33 10
☒ **ENERGIE ET SERVICE – TOURS (37)** – Tél. 02 47 36 93 93
☒ **ENERGIE ET SERVICE – LYON (69)** – Tél. 06 60 53 75 45
☒ **ENERGIE ET SERVICE – RENNES (35)** – Tél. 06 60 10 36 37

www.energieetservice.fr

Société par Actions Simplifiées au capital de 292 500 € / Siège social : 64, avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
RCS Versailles B 338 335 201 / NAF 7112B



Cet audit sera réalisé par notre structure locale totalement indépendante de tout groupe composée d'une dizaine d'experts thermiciens intervenants disposant chacun d'une grande expérience dans différentes spécialités : rédaction de contrats d'exploitations, maîtrise d'œuvre travaux, gestion des aides et subventions, optimisation du fonctionnement des chaufferies/sous-stations, achat de gaz à meilleur prix en tarif libre, chauffage urbain, suivi d'exploitation, audits énergétiques, isolation bâti/ITE.

ENERGIE ET SERVICE est répertorié par l'ADEME pour ce type de mission (conférer annexe 1). Nous attirons votre attention sur le fait que l'un de nos ingénieurs spécialisé en « audit énergétique » est un ancien collaborateur de l'ADEME et avait justement en charge la gestion des audits énergétiques.

De plus, ENERGIE ET SERVICE a également obtenu la qualification N°1905 de l'OPQIBI pour la pratique des audits énergétiques des bâtiments collectifs avec mention « reconnu garant de l'environnement RGE » (conférer annexe 1).



Il est important de rappeler que l'ADEME a engagé des démarches pour la mise en place depuis le 1^{er} janvier 2015 du principe d'éco-conditionnalité de ses soutiens financiers pour l'aide à la décision préalable aux travaux des bâtiments et installations d'énergie renouvelables. Ces aides sont conditionnées par la réalisation des études par un titulaire de la mention RGE – OPQIBI.

Du fait de notre implantation locale et du nombre de collaborateurs disponibles, la quantité de réunions ne sera pas limitée dans un objectif pédagogique. Toutes nos préconisations seront réalistes en termes de coûts et d'économies car nos audits sont encadrés chez ENERGIE ET SERVICE par des collaborateurs d'expérience. Nous assurons à posteriori les suites de l'audit quelles qu'elles soient : travaux, maîtrise d'œuvre, optimisation chauffage, mise en place et rédaction de contrats, intervention d'un architecte. Un seul but : traquer les économies les plus faciles à obtenir par des actions simples.

La décision de donner suite à cette étude doit obéir à d'autres critères que le seul temps de retour sur investissement. Il s'agira en effet d'appréhender des thématiques comme :

- La valorisation du patrimoine (au regard des impacts réglementaires à venir).
- La transmission de patrimoine.
- La volatilité du prix des énergies fossiles sur les décennies à venir.
- L'amélioration du confort des résidents.

Ce travail se veut être interactif dans le sens où une étude initiale permettra d'aboutir à un échange. Un architecte pourra avantageusement être associé à cette opération par la suite.



AUDIT ENERGETIQUE DES BATIMENTS

PHASE 1 : ETAT DES LIEUX

1. Recueil des documents

La fourniture des documents suivants est importante :

- Plans des différentes façades/Orientation.
- CCTP de la construction si existant.
- La liste détaillée d'éventuels travaux concernant l'enveloppe.
- La fourniture de tout document concernant le volet énergétique (DPE, devis d'isolation, dossier initial de ventilation ...).
- Plans de masse et de coupe.
- La date de construction des bâtiments, leurs surfaces.
- Le nombre d'appartements type, leurs surfaces et un plan type de l'agencement.
- Le nombre de personnes résidant par bâtiment.
- Copie du contrat de maintenance et des factures correspondantes sur 36 mois.
- Copie du contrat d'approvisionnement en énergie : gaz, chauffage urbain, électricité ...
- Factures d'énergie (relatives à l'affaire depuis 36 mois).
- Consommations ECS si disponible (relatives à l'affaire depuis 36 mois).



2. Le questionnaire aux occupants

Un questionnaire sera transmis à tous les occupants de la copropriété (diffusion en boîte aux lettres via le gardien, le conseil syndical ou le syndic) dans le but d'avoir des informations sur le confort thermique ressenti ainsi que sur la qualité des équipements des logements (conférer annexe 4). Ce questionnaire abordera plus particulièrement les points suivants :

- Le confort thermique lié au chauffage
- Le confort lié à l'utilisation de l'eau chaude sanitaire
- Les équipements en place dans le logement (simple vitrage, double vitrage etc...)
- Les habitudes d'utilisation du logement ayant un impact sur les consommations d'énergie
- La volonté et la possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration énergétique

Les questionnaires pourront être remplis par les occupants soit :

- Sur le questionnaire reçu par postale
- Sur notre site internet

energie et service
Généraliste et Services
... audit et l'expertise énergétique depuis 35 ans ...

Résidence LES CLOS

AUDIT ENERGETIQUE PORTANT SUR LE BÂTI ET LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Questionnaire sur le ressenti des occupants / résidents

Nous vous remercions de bien vouloir renseigner ce questionnaire sur son format informatique, via notre site internet www.energieetservice.fr en suivant la procédure suivante

ESPACE MEMBRES → Email : XXXXX
Mot de passe : XXXXX
Votre résidence : LES CLOS

Si le format papier à votre préférence, nous vous remercions de bien vouloir remplir le questionnaire suivant et le retourner **au plus tard le vendredi XX février 20XX** par courrier à votre syndic.

ENERGIE ET SERVICE



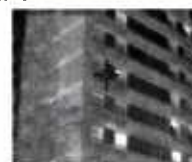
www.energieetservice.fr



3. Relevés sur site

Une visite sur site en saison de chauffe si possible de l'ensemble des bâtiments avec visite de quelques logements afin de relever :

- Les caractéristiques des équipements de production chauffage ainsi que des réseaux et sous-stations :
 - Inspection des matériels (marque, type, rendement, puissance etc...)
 - Inspections détaillées de l'état des équipements (calorifuge, vannes etc...)
 - Mesures des températures ambiantes
 - Mesures des températures des réseaux chauffage
 - Mesures de température des réseaux ECS
- Les caractéristiques thermiques de l'enveloppe, sans contrôle destructif :
 - Murs en contact avec l'extérieur, matériaux et isolations.
 - Isolation des toitures (combles, toiture terrasse).
 - Isolation des planchers bas.
 - Type de menuiserie.
- Les caractéristiques des équipements de ventilation :
 - Type de système de ventilation (naturel, mécanique etc...)
 - Inspection des matériels (marque, type, rendement, puissance etc...)
 - Inspection visuelle de l'étanchéité des bâtiments.
 - Mesure des débits de ventilation.



Cette visite aura également pour objet de procéder à une enquête auprès de plusieurs résidents sous forme d'entretiens, afin de recueillir leurs avis sur le confort thermique ressenti, l'utilisation et la gestion de leurs équipements de chauffage ainsi que de leurs attentes.

4. L'approche maintenance, contrat d'EXPLOITATION et achats d'énergie

Cette partie a pour vocation une analyse approfondie des installations de chauffage, du contrat d'exploitation et des contrats d'approvisionnements en énergie (gaz, électricité, chauffage urbain ...).

Installations concernées

- Chauffage.
- Ventilation.
- Eau Chaude Sanitaire.
- Distribution de chauffage.
- Distribution d'eau chaude sanitaire.

Contrats concernés

- Contrat d'exploitation des installations thermiques,
- Contrats d'approvisionnements en énergie gaz, électricité, chauffage urbain ...





Récupération des documents spécifiques

La fourniture des documents suivants est nécessaire en plus des documents précédemment demandés :

- Coordonnées de l'interlocuteur exploitant les installations.
- Devis de remplacements de matériels et/ou propositions de rénovation en attente (relatifs à l'affaire depuis 36 mois).

Relevés spécifiques

- Examen de la pertinence des réglages, qualité du suivi et de la maintenance, tenue à jour des documents réglementaires.
- Entretien de principe avec l'exploitant chargé de l'entretien.
- État des lieux intégrant notamment les durées de vie résiduelles des principaux équipements.

Contenu du rapport

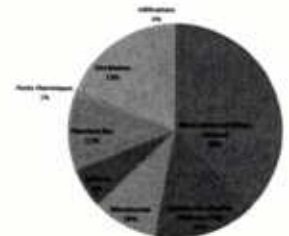
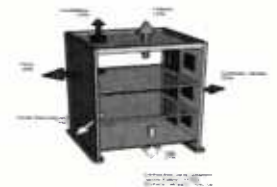
- Analyse des coûts des différents contrats en place (exploitation et approvisionnement en énergie).
- Analyse du dossier : récurrence des pannes, coûts des interventions, cohérence des consommations par rapport à la rigueur des hivers.
- Avis sur la conduite et la maintenance des installations au regard du contrat en place qui sera analysé.
- Conclusion et avis de l'Ingénieur Conseil notamment sur les améliorations possibles en termes d'exploitation et de travaux dans un objectif d'économies d'énergie et de réduction des charges.

PHASE 2 : BILAN ENERGETIQUE ET PRECONISATIONS

1. « La modélisation thermique »

Les données transmises et recueillies sur site permettront d'établir :

- Une description des parois (caractéristiques thermiques).
- Une analyse des systèmes de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- Une analyse des systèmes de ventilation.
- Une modélisation informatique de chaque bâtiment aux conditions réelles d'utilisation prenant en compte :
 - les données du bâti (isolation, type de construction, type de menuiserie, etc...)
 - La production thermique pour le chauffage et l'ECS
 - La régulation (réduit de nuit, T° intérieure etc...)
 - L'éclairage
 - La ventilation et le traitement d'air
 - Les conditions d'utilisation
 - Etc...



Cette modélisation informatique est validée en comparant les consommations théoriques d'énergie avec les consommations réelles grâce aux factures des 3 dernières années.

Le but de cette modélisation est de faire ressortir les points faibles du bâtiment d'un point de vue énergétique et sert à quantifier les gains énergétiques après travaux.



2. Les préconisations d'actions et de travaux

A partir du modèle informatique validé, il sera procédé à :



- Une mise en place de simulation sur différents type de travaux :
 - L'isolation des murs extérieurs et le traitement des ponts thermiques.
 - L'isolation des planchers bas et hauts.
 - Le remplacement des menuiseries.
 - La modification du système de ventilation.
 - Le recours aux énergies renouvelables
 - La modification de l'éclairage



- Des préconisations d'améliorations sur le bâti, compatibles avec les installations techniques existantes et impératifs de confort et le respect du caractère des bâtiments.



- Les préconisations ne nécessitant pas d'investissement seront également étudiées.

Ces préconisations seront estimées sur la base de ratios (coût d'isolation, changement des vitrages, etc.). L'étude de faisabilité et le cahier des charges permettant la réalisation des travaux préconisés n'est pas inclus à cette mission (= Mission de maîtrise d'œuvre).

PHASE 3 : SCENARI D'AMELIORATIONS

Sur la base des préconisations étudiées, il sera établi une fiche de synthèse pour chacun des scénarii de réhabilitation envisagés comportant l'évaluation des :

- Coûts d'investissements,
- Coûts de maintenance,
- Economies engendrées,
- Temps de retour,
- Etiquettes énergie et climat actualisées



Les différents scénarii envisagés seront priorisés et tiendront notamment compte :

- Des niveaux de performance énergétiques demandés par l'arrêté après travaux (-20%, -38% et le cas échéant HPE rénovation)
- Des niveaux de performance énergétiques exigés par certains organismes pour l'éligibilité aux aides (25% d'économies d'énergie pour l'ANAH)
- De l'évolution des prix des énergies
- Des attentes spécifiques des copropriétaires





PHASE 4 : ANALYSE FINANCIERE, RAPPORTS, REUNIONS ET RESTITUTION DE LA MISSION

Des réunions seront organisées avec le Conseil Syndical :

- 1 réunion de lancement de mission ayant pour but :
 - De rappeler les objectifs de l'audit énergétique réglementaire,
 - D'exposer la méthodologie « Energie et Service » pour la réalisation de l'audit,
 - D'échanger sur les attentes des copropriétaires,
 - D'établir et de valider un planning de réalisation.

- 1 réunion de présentation du rapport complet au conseil syndical

Enfin, un rapport synthétique sera présenté en Assemblée Générale par l'ingénieur en charge de l'étude comme le stipule l'arrêté relatif à l'audit énergétique. Pour cette présentation, un support de type Powerpoint sera fourni.

MONTANT DE LA MISSION ET OPTIONS POSSIBLES

La mission globale réalisée par un ingénieur spécialisé expérimenté représente un nombre important de jours d'étude. Il sera assisté par un Chargé d'études. Le coût journalier des différents collaborateurs intervenants oscille de 500 à 750 € HT.

Le montant global et forfaitaire de la présente mission peut être remis à titre commercial et/ou compte tenu de notre connaissance des installations.

Par ailleurs : cet **audit énergétique complet peut aussi être organisé en 2 missions successives indépendantes ventilées comme suit et espacées dans le temps**. Ceci permet dans un premier temps d'initier une démarche de réduction des charges sur les installations et le contrat de chauffage avec une recherche d'économies à court terme pour des investissements réduits et ultérieurement de réaliser la seconde partie portant sur le bâti, laquelle nécessite souvent des investissements plus importants pour des temps de retour plus longs.

- Diagnostic chaufferie réseaux, contrat d'exploitation et contrats d'approvisionnement énergie pour un coût faible correspondant à une recherche d'économies à « court terme » (petits investissements).

- Diagnostic complémentaire portant sur le bâti pour un coût plus important correspondant à une recherche d'économies à plus long terme (investissements plus importants).



Pour les ensembles immobiliers qui souhaitent l'avis d'un architecte conseil sur les aspects bâti, isolation, faisabilité, nous proposons via notre structure «OPTIWALL » l'intervention d'un architecte partenaire à raison d'une réunion à titre gracieux qui lui permettra :

- Une appréciation du site,
- De prendre connaissance du rapport d'audit énergétique,
- De participer à une réunion avec le Conseil Syndical et donner son avis éclairé.

ENERGIE et SERVICE apportera son aide au Syndic dans le montage de tout dossier de demande d'aide ; la mission pouvant débuter un mois après réception de l'Ordre de Service pour une durée d'exécution à convenir lors de la réunion de démarrage.

MONTANT DE LA MISSION (TARIF 2015) :

MISSIONS		Montants € HT	Montants € TTC TVA à 20%*	Mission s retenu es à cocher
	Phase 1	2 100	2 520	
	Phase 2	3 500	4 200	
	Phase 3	1 400	1 680	
	Phase 4	1 400	1 680	
TOTAL AUDIT (nombre de jours : 12)		8 400 € HT	10 080 € TTC	<input type="checkbox"/>
PRIX REMISÉ (compte-tenu du diagnostic chaudière déjà réalisé)		7 200 € HT	8 640€ TTC	<input type="checkbox"/>
OPTION	Simulation Thermique Dynamique : à retenir dans les rares cas de bâtiments récents, architectures complexes, masques solaires importants, présence jumelée chauffage + climatisation, verrières... La STD n'est pas demandée dans le décret	+ 1 950 € HT (option peu utile sauf demande particulière)	+ 2 340 € TTC	<input type="checkbox"/>

(*) TVA à 20% susceptible de modification en fonction de la législation



MODALITES DE PAIEMENT

- Un acompte de 50 % à la commande.
- 50 % à la remise du rapport final, paiement à réception de facture.

Révision sur le dernier indice de l'ingénierie connu au moment de la facturation avec ING₀ connu en septembre 2015 : 108,2.

Espérant avoir répondu à vos attentes, et vous remerciant par avance de votre confiance, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués et dévoués.

ACCORD DU CLIENT	L'INGENIEUR CONSEIL
<p data-bbox="225 748 304 779">Date :</p> <p data-bbox="225 1308 791 1373">Cachet + date + signature + original à nous retourner</p>	<div data-bbox="911 929 1374 1097" style="text-align: center;"><p>ENERGIE ET SERVICE Société d'Ingénieurs Conseils SAS au capital de 292 500 € 64, avenue de Paris - 78000 VERSAILLES Tél. 01 39 55 17 20 - Fax 01 39 55 18 10</p></div> <p data-bbox="868 1308 1023 1339">Le Directeur</p>

14 rue Jean Bertin
26000 VALENCE
Téléphone : 04 75 40 99 98
Télécopie : 04 75 55 77 81
e-mail : groupe@ing-europ.com

Syndicat des copropriétaires
c/o ORALIA MOREL
56 rue Laffite
75009 PARIS

A l'attention de Mme GENSAC,
envoi par e-mail :
christine.gensac@oralia.fr

Montreuil, le 17 septembre 2015

Objet : Proposition de mission d'audit énergétique
Site *résidence Mazeleyre, 18 bd de la République à 92420 VAUCRESSON*

Nos Réf : PCO-ING-2015-096

Votre contact : Bruno BERTHOMMÉ
06 18 88 51 38
bberthomme@ing-europ.com

Monsieur,

Faisant suite à votre consultation, nous avons le plaisir de vous adresser notre proposition d'Audit énergétique concernant le site précité en objet.

Nos audits énergétiques respectent le cahier des charges de l'ADEME.

Nous proposons, en option, la réalisation du DPE collectif de l'immeuble, qui vaudra DPE pour chacun des lots en cas de vente ou location, et ce à un tarif bien plus avantageux que pour la réalisation des DPE lot par lot.

Pour votre parfaite information, nous réalisons également des prestations d'assistante à Maîtrise d'ouvrage ou de Maîtrise d'œuvre avec suivi de chantier, ce qui nous permettra de vous accompagner en phase Travaux, si la copropriété le souhaite et si elle décide de réaliser les préconisations de l'audit.

Nous espérons vivement que cette proposition répondra à vos attentes et nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A. CSIKEL,
Directeur Technique



**PROPOSITION DE MISSION****DE**

La **SOCIETE ING'EUROP** - S.A. au capital de 3 000 000 EUROS
dont le Siège Social est à ECULLY
26 Chemin de la Forestière
69130 ECULLY

ADRESSE POSTALE DIRECTION : 14 rue Jean Bertin – 26000 VALENCE

Représentée par son Directeur Général M. Michel MARKARIAN

ci-après dénommée "LE PRESTATAIRE",
D'une part,

À

Le **Syndicat Des Copropriétaires du SITE** objet de la mission (voir §1 ci-après)
c/o **ORALIA MOREL**
56 rue Laffite
75009 PARIS

Représenté par Mme GENSAC

ci-après dénommé "LE CLIENT",
D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**1. OBJET PRINCIPAL DE LA MISSION**

La mission prévoit les prestations définies ci-après concernant l'immeuble sis :

résidence Mazeleyre, 18 bd de la République à 92420 VAUCRESSON,

ci-après dénommé "LE SITE".

La présente offre consiste en une mission d'Audit d'amélioration énergétique du Bâtiment.

Elle se déroule en deux phases principales :

- une phase « Examen sur site » s'attache à constater sur site les équipements et composants existants et à appréhender les modes d'utilisation des équipements du SITE,
- une phase « Analyse et Propositions d'améliorations » s'attache à proposer des pistes d'améliorations énergétiques et donne une estimation des coûts et des économies attendues pour chacune d'elles.

La mission se clôture par la remise d'un Rapport d'Audit d'amélioration énergétique.

2. PERIMETRE ET DONNÉES NÉCESSAIRES DE LA MISSION

2.1 *Contexte général connu*

Les paramètres d'entrée de la mission connus à ce jour sont ceux décrits ci-après.

Typologie d'immeuble :

- nombre de lots de logements : *140 appartements,*
- nombre d'autres lots : *sur rue local commercial « Super U »*
- année de construction : *1969,*
- plans disponibles : *plans non fournis par le CLIENT,*
- nombre d'étages : *11 bâtiments R+3, (Super U en rdc puis 11 élévations sur la dalle)*
- type de sous-sol et composition : *sous-sol à usage de caves et parking,*

Equipements techniques :

- principe de chauffage : *collectif, chaudières au gaz,*
- utilisation d'énergie renouvelable : *non,*
- présence d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) : *non,*
- production d'eau chaude sanitaire : *collective,*
- présence de refroidissement (clim) : *non,*

Conditions d'exécution connues à ce jour :

- site occupé et normalement utilisé, à usage de logements, et supermarché SuperU au Rdc,

2.2 *Périmètre de la mission*

La mission du PRESTATAIRE satisfait aux exigences détaillées du décret 2012-111 du 27 janvier 2012, et au cahier des charges de l'ADEME (version mars 2012).

La présente offre résume les principales actions du PRESTATAIRE.

Les consommations d'énergie prises en compte par l'audit sont les consommations suivantes des locaux concernés :

- Chauffage / Climatisation,
- Ventilation (renouvellement d'air et/ou VMC),
- Production d'Eau chaude sanitaire (ECS),
- Eclairage et/ou électricité spécifique des parties communes,
- et leurs auxiliaires (ventilateurs, pompes, etc) tels que définis par la réglementation.

Sont donc exclues de la présente offre les études des autres consommations spécifiques d'énergie, telles que celles des équipements électroménagers des logements (appareils de cuisson et/ou de réfrigération, hi-fi, informatique, éclairage, etc).

D'une manière générale, toutes les prestations non décrites dans le cahier des charges de l'APC, ni dans la présente offre sont exclues, en particulier le diagnostic, l'étude et le traitement des désordres préexistants sur le SITE.



2.3 Documents nécessaires

Au préalable, le **CLIENT** remet au **PRESTATAIRE** les documents suivants nécessaires à sa mission :

- factures d'énergie des trois dernières années, concernant les consommations collectives,
- factures d'énergie d'au moins une année complète concernant le Super U,
- contrats de fourniture d'énergie,
- plans « architecte » du SITE,
- contenu et dates des derniers travaux d'amélioration ou de rénovation du SITE,
- contrats de maintenance des installations collectives de Chauffage / Ventilation / Climatisation,
- rapports d'intervention et/ou carnet d'entretien de l'entreprise de maintenance.

Le **CLIENT** remet également les documents suivants dont il dispose :

- dossiers DOE et DIUO,
- plans d'élévations des façades,
- fiches techniques des équipements (chauffage/clim, ventilation, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, ascenseurs, etc), et données du bâti (nature des parois, des fenêtres),
- rapports de vérifications périodiques obligatoires (contrôles des installations électriques et d'éclairage de sécurité, contrôle d'étanchéité des réseaux de fluide frigorigène, contrôle de combustion, etc).

2.4 Contexte réglementaire

La loi du 12/07/2010 dite « GRENELLE 2 de l'Environnement » ainsi que le **décret d'application n°2012-111 du 27/01/2012, imposent de réaliser, dans un délai de 5 ans à compter du 01/01/2012, un audit d'amélioration énergétique** dans les bâtiments existants à usage d'habitation qui remplissent les trois conditions suivantes simultanément :

- copropriété de cinquante lots ou plus,
- dont la date du Permis de Construire est antérieure au 1^{er} juin 2001,
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Le présent SITE est donc soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique.

3. CONTENU DE LA MISSION

3.1 Préparation

La première étape de la mission consiste à préparer la visite de site, par l'analyse préalable des informations à remettre au **PRESTATAIRE** par le **CLIENT**, à savoir :

- documents listés au §2.3. ci-avant,
- enquête auprès des occupants grâce au « questionnaire-utilisateurs » décrit ci-après.

Un questionnaire-utilisateurs, fourni par le **PRESTATAIRE**, porte notamment sur leurs modes d'utilisation (nombre d'occupants, etc), leur confort thermique et leur ressenti, les éventuels défauts constatés et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement.

Le **CLIENT** organise l'envoi et la collecte de ce questionnaire auprès des utilisateurs du SITE.

3.2 Examen du site

La mission du PRESTATAIRE comprend la visite d'un échantillon de logements, et de lots commerciaux le cas échéant, sous réserve de l'accord des propriétaires et des occupants.

Cette visite prévoit l'accompagnement par un représentant du CLIENT ainsi que par l'entreprise assurant la maintenance des installations techniques.

A ce stade, nous prévoyons la visite de : 30 logements environ répartis dans les bâtiments, ainsi que la chaufferie et les locaux communs. Egalement la visite des équipements et installations techniques du Super U.

La visite du PRESTATAIRE prévoit de collecter des informations concernant :

- l'implantation du SITE par rapport à ses avoisinants,
- le type et la nature des parois, planchers et toitures observables, sans sondage intrusif ni destructif,
- le type d'ouvrants et leur état apparent,
- le type d'équipements techniques de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, et d'éclairage, sous réserve de leur accessibilité.

Le PRESTATAIRE réalisera des mesures instrumentées complémentaires, dans un ou des lot(s) jugé(s) représentatif(s) du SITE :

- **thermographies des façades et points faibles supposés, (par caméra thermique),**
- relevés des températures intérieures et extérieures (par thermomètres),
- mesures de débits de renouvellement d'air (par anémomètre),
- mesures d'intensité lumineuse des circulations communes (par luxmètre).

L'ensemble des données collectées figurent dans le Rapport d'audit réalisé par le PRESTATAIRE (voir §3.4).

3.3 Etudes d'amélioration énergétique

3.3.1 Bilan énergétique initial

Le PRESTATAIRE établit le bilan énergétique initial des consommations réelles grâce aux factures transmises par le CLIENT, et les décompose par énergie et par poste lorsque des sous-comptages le permettent.

Ces consommations sont analysées et comparées aux Degrés Jours Unifiés (DJU), obtenus par les relevés météo, et représentant la rigueur de l'hiver.

Ce bilan initial indique l'état énergétique existant du SITE avant d'engager une quelconque action d'amélioration. Les propositions d'améliorations seront comparées à cet état initial servant de référence.

Le PRESTATAIRE propose également un projet de tableau de bord de suivi des consommations adapté au SITE, et à destination du CLIENT.



3.3.2 Consommations théoriques et Analyse

Le PRESTATAIRE effectue les calculs de consommations énergétiques théoriques du SITE, ainsi que le calcul des dépenses annuelles correspondants.

Les calculs théoriques sont conduits par des simulations thermiques sur un logiciel informatique spécialisé : BAO BT de PERRENOUD. Le SITE y est modélisé le plus précisément possible compte tenu de la visite de site.

Deux calculs sont menés dans l'audit :

- un calcul de simulation thermique intégrant les conditions réelles d'utilisation,
- un calcul selon la méthode « Th-C-E ex » des consommations conventionnelles.

Le PRESTATAIRE compare les consommations théoriques et les consommations réelles. Les écarts éventuels sont analysés et commentés (adéquation des contrats et tarifs souscrits, des conditions d'utilisation et de gestion, des défauts thermiques des parois ou des installations techniques).

Le PRESTATAIRE dresse le bilan des principaux postes consommateurs d'énergie.

Suite à cette analyse et grâce à sa visite, le PRESTATAIRE donne des conseils d'exploitation et des préconisations simples visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements.

3.3.3 Classement du SITE sur l'Étiquette énergie

Le PRESTATAIRE mentionne le classement énergétique du SITE ainsi que le classement des émissions de gaz à effet de serre sur l'échelle de référence (Étiquettes Énergie & Climat).

Il est précisé ici que ce classement ne répond pas à l'obligation de réalisation d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) dans le cadre de la vente ou la location d'un lot.

3.3.4 Propositions de travaux d'amélioration énergétique

Le PRESTATAIRE liste et décrit les travaux envisageables pour réduire les consommations énergétiques et améliorer le confort des occupants.

Pour chaque scénario de travaux, le PRESTATAIRE indique :

- la description des actions et travaux envisagés,
- l'estimation de leurs coûts de mise en œuvre,
- l'estimation des économies d'énergie envisageables,
- l'indication des aides financières mobilisables,
- l'estimation des temps de retour sur investissement.



Le PRESTATAIRE présente enfin ces travaux sous forme de scénarios cohérents ou bouquets de travaux :

- un scénario d'optimisation de l'existant, correspondant à des préconisations immédiates représentant un faible investissement, et une économie d'énergie non négligeable de l'ordre de 10 à 20%,
- un scénario de rénovation complète du bâtiment respectant la RT rénovation globale, et pouvant atteindre des gains de consommations de l'ordre de 60 à 80%,
- un scénario de rénovation complète du bâtiment, permettant d'obtenir le label BBC rénovation, avec des gains de consommations de l'ordre de 80 à 90%.

3.3.5 Aides au financement des travaux

Des aides seront mobilisables pour financer des travaux et proviennent de nombreux dispositifs:

- le crédit d'impôt développement durable (CIDD),
- l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ),
- des certificats d'économie d'énergie (C.E.E.),
- les programmes de l'Agence Nationale de l'Habitat (A.N.A.H.),
- la TVA à taux réduit,
- l'exonération de taxe foncière, et dispositifs des collectivités locales, dans certains cas.

Le montant de l'aide financière dépend de nombreux facteurs, parmi lesquels :

- la nature des travaux envisagés,
- le montant des travaux,
- le montant des ressources des copropriétaires,
- etc.

Le PRESTATAIRE indique dans son Rapport le montant des aides financières envisageable pour chaque préconisation de rénovations.

L'étude financière, y compris l'aide au financement et les économies d'énergies, est simulée sur deux types d'emprunts sur 15 ans.

Exemple extrait d'un audit : les travaux de rénovation coûtent 435 000 €. Les subventions totalisent 130 000 €. Un emprunt permet de financer la différence restant à payer, et coûte en moyenne pour chaque copropriétaire 130 € par mois pendant 15 ans. L'économie de 75% des charges de chauffage, suite à la rénovation, permet d'économiser 120 € par mois pour chaque copropriétaire.

Ainsi, pour un investissement de 10€/mois, le copropriétaire bénéficie d'une revalorisation de son bien rénové, d'un meilleur confort et profitera intégralement de l'économie de charges une fois l'emprunt remboursé.



3.4 Rapport d'Audit

Le PRESTATAIRE établit un Rapport d'Audit clôturant la mission.

Ce Rapport respecte le cahier des charges de l'ADEME, et ce rapport fournit la synthèse de la mission et comprend notamment :

- la liste des documents analysés,
- le descriptif simplifié du SITE et de ses équipements, les hypothèses d'étude retenues,
- la synthèse des résultats de l'enquête envoyée aux utilisateurs,
- le compte-rendu de la visite de site et des éventuelles mesures (voir §3.2),
- le bilan énergétique initial (voir §3.3.1),
- un projet de tableau de bord de suivi des consommations (voir §3.3.1),
- des conseils d'exploitation et préconisations simples (voir §3.3.2),
- le classement du SITE sur l'étiquette Énergie (voir §3.3.3),
- des propositions de travaux d'amélioration avec l'estimation des coûts de mise en œuvre,
- pour chaque programme de travaux : l'estimation des économies d'énergie, de la nouvelle étiquette Énergie et les temps de retour sur investissement (voir §3.3.4).

Le PRESTATAIRE prévoit une réunion de restitution chez le CLIENT afin de lui remettre en mains propres son Rapport d'audit et de lui apporter toutes explications utiles.

3.5 Limites de la mission

La mission du PRESTATAIRE ne comprend en aucun cas la réalisation des prestations suivantes :

- Etude de faisabilité technique d'amélioration énergétique, hors champ d'application au sens de l'article R 131-26,
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Il est rappelé que les DPE sont obligatoires dans le cadre d'une vente ou d'une location d'un lot. Le PRESTATAIRE établira un Avenant pour la réalisation d'un DPE si cette prestation est demandée par le CLIENT.

Le Rapport d'audit précise les limites des hypothèses retenues et estime leurs conséquences sur les conclusions de l'étude. Le PRESTATAIRE indique le cas échéant les compléments de sondages et/ou d'études à prévoir pour améliorer l'exactitude des calculs et qui seront à mener avant toute réalisation de travaux par le CLIENT.



4. DELAIS DE REALISATION

Après signature de la présente offre par le CLIENT et remise des documents préalables §2.3, nous prévoyons le calendrier suivant :

- Envoi et analyse des enquêtes conforêts des occupants : délai d'un à deux mois,
- Programmation et visites de site : délai d'un mois,
- Réalisation et remise du rapport final : délai de trois semaines environ

5. CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

L'organisation du PRESTATAIRE est précisée comme suit :

Réalisation et interlocuteur du CLIENT : Emilie MAZIERE ou Virginie DO NASCIMENTO

Superviseur technique & expertise : Bruno BERTHOMMÉ (CV joint)

Suivi contractuel et administratif : Alain CSIKEL / Pierre COUDOUR

Le PRESTATAIRE, pour mener à bien la mission qui lui est confiée, mettra en œuvre les moyens dont il dispose :

- méthodologie de préparation, de suivi d'affaire et de planification,
- procédures et fiches types, en tenant compte des particularités du site.

Ces moyens sont mis au point conformément à la marque déposée nationale « **ENERG'ING** », **assurant une démarche Qualité optimisée, avec un retour d'expérience permanent.**



De plus, Ing'Europ est qualifiée par l'Organisme de Qualification de l'Ingenierie (OPQIBI), pour la rubrique 19.05 : réalisation d'audits énergétiques des bâtiments.

Le PRESTATAIRE demeurera en contact étroit avec le CLIENT aux fins d'exécuter, dans les meilleures conditions, la mission prévue et d'assurer son conseil permanent.

**6. PRIX & MODALITES DE FACTURATION****6.1 Prix**

Au titre de la mission décrite ci-avant, les honoraires du PRESTATAIRE sont forfaitisés à :
7 490 € HT (sept mille quatre cents quatre-vingt-dix Euros HT)
+ TVA au taux en vigueur
 soit 8 988 € TTC avec la TVA à 20%

décomposés comme suit par usage :

- audit énergétique pour la partie « logements » : 5 220 € HT
- audit énergétique pour la partie « commerce Super U » : 2 270 € HT

avec le décompte de temps estimatif suivant :

	nbe jours	dont sur site
Préparation		
recueil des données, préparation	0,5	
envoi et traitement des enquêtes utilisateurs		
Examen du site - durée "terrain"		
visite de site, relevés et mesures compris instrumentation et thermographie <i>nombre prévisionnel de lots à visiter = 30 logements + chaufferie et locaux communs + installations Super U</i>	5	4
Etudes d'amélioration énergétique		
Analyse et traitement des données	3	
Préconisations et Propositions de programmes compris simulation thermique sur logiciel	7	
Rapport d'audit		
Coordination, synthèse et présentation finale	0,5	
TOTAL en jours		16

**Prestation Optionnelle « DPE » proposée par ING-EUROOP :**

Réalisation du DPE collectif :

Le DPE collectif est réalisé pour l'immeuble entier et il est valable pour chacun des lots en cas de vente/location, et ce pendant 10 ans.

NOTA 1 : il est rappelé qu'un DPE est obligatoire dans le cadre d'une vente ou d'une location.

NOTA 2 : le coût du DPE est optimisé grâce à la visite déjà effectuée lors de l'audit énergétique.

NOTA 3 : le CLIENT indiquera la surface habitable de chaque lot.

Les honoraires pour cette OPTION seraient de :

1 350 € HT (pour l'ensemble du site, raccordé à la chaufferie collective)

Le PRESTATAIRE établira un Avenant si cette prestation est demandée par le CLIENT.

6.2 Facturation et modalités de paiement

La présente offre constitue une prestation globale forfaitaire indivisible mais avec un déclenchement de facturation par échéance, selon la valeur nominale suivante :

- à la commande 30% du forfait
- à la remise du Rapport d'audit 70% du forfait

Les règlements seront effectués par virement sous 45 jours à réception de facture.

6.3 Modalités particulières

Les conditions de prix sont les suivantes :

- prix fermes jusqu'à fin juin 2016 ;
- ils sont révisables au-delà de cette date selon l'index publié ING de prestations d'ingénierie.

6.4 Aides au financement de l'audit énergétique

Nous vous invitons à vous rapprocher de « l'Espace Point rénovation info service », de votre zone géographique, afin d'évaluer le montant de l'aide au financement de l'audit et d'initier la démarche le cas échéant.



7. RESPONSABILITE - ASSURANCES

Le PRESTATAIRE s'engage à effectuer ses prestations selon les Règles de l'Art.

Le PRESTATAIRE a souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable une police couvrant sa responsabilité civile à concurrence de 7.500.000,00 € tous dommages confondus, dont 1.500.000,00 € pour les dommages matériels et immatériels consécutifs en responsabilité civile exploitation, et 2.000.000,00 € pour les dommages matériels et immatériels en responsabilité civile professionnelle.

Le CLIENT renonce à tous recours à l'encontre du PRESTATAIRE au-delà de ces montants.

Le PRESTATAIRE pourra fournir la copie de ses attestations d'assurances sur simple demande écrite du CLIENT.

Pour le PRESTATAIRE,
ING'EUROP

à Montreuil
le 17 septembre 2015

Alain CSIKEL, Directeur Technique

Pour le CLIENT,

**Le Syndicat des Copropriétaires
c/o ORALIA MOREL**

à
le

Bon pour Accord sans modification

signature :

CONTRAT D'ARCHITECTURE

IMMEUBLE :

**Résidence MAZELEYRE
18, boulevard de la République**

92 420 - VAUCRESSON -

MAITRE D'OUVRAGE :

Cabinet ORALIA Morel

56, rue Laffitte

75 009 - PARIS -

POUR LE COMPTE DE :

La copropriété du 18, boulevard de la République

92 420 - VAUCRESSON

**TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES DES BATIMENTS
de la résidence**



4

CONTRAT D'ARCHITECTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Immeuble : Résidence Mazeleyre –18 boulevard de la République à VAUCRESSON 92 420
représenté par le syndic : Cabinet ORALIA Morel
56, rue Laffitte – 75 009 – PARIS -

ci-après désigné par le "**MAITRE D'OUVRAGE**",

d'une part et,

La Selarl CHB Architecte
53, rue de la Comète
92 600 ASNIERES sur SEINE
Inscrite au tableau régional d'Ile de France n°0001681
et représentée par Madame Christine BLANCHARD (gérante),

ci-après désignée : "**L'ARCHITECTE**",

d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le cabinet ORALIA Morel, d'ordre et pour le compte de la copropriété, confie à la SELARL CHB Architecte, qui accepte, la mission d'Architecte pour l'opération définie ci-après, aux conditions énumérées par le présent contrat, relatif aux missions d'étude et de réalisation des travaux de ravalement des façades des bâtiments de la résidence Mazeleyre sise 18, boulevard de la République à VAUCRESSON 92 420.

ARTICLE 2 : MISSION DE L'ARCHITECTE

2.1. - DÉROULEMENT DE LA MISSION

La mission de l'architecte débute à la signature du présent contrat, comprend la conception et la mise au point du projet, déjà engagés avant la signature du contrat et s'achève à la réception des ouvrages exécutés. La mission de l'architecte est décomposée en 5 phases décrites ci-après. Le passage d'une phase à la suivante implique tacitement l'approbation par le maître d'ouvrage des dispositions de la phase précédente, sans qu'il ne soit nécessaire de formaliser cet accord par ordre de service visa, ou autre document. La phase Etude et la phase Réalisation sont dissociables.

2.2. - DÉFINITION DES PHASES DE LA MISSION

La mission comprend les phases suivantes :

A) - ETUDE :

PHASE 1- Existant :

- Examen des parties communes objet du présent contrat,
- Définition des travaux à réaliser,

PHASE 2- Dossier de consultation des entreprises :

Mise en forme d'un dossier de consultation des entreprises pour les différents travaux :

- Devis descriptif des travaux
- Documents graphiques

Des variantes de traitements ou de prestations seront proposées, si elles sont possibles, à la copropriété avec présentation des avantages et des inconvénients de celles-ci.

Les entreprises spécialisées (3 au minimum) seront consultées sur la base du dossier de consultation et devront répondre à une date définie.

Aucune offre ne pourra être acceptée et analysée après cette date.

6

Analyse des offres des entreprises et établissement de tableaux de synthèses des offres de prix et des travaux.

Réunion de travail avec les représentants de la copropriété et présentation des travaux,

Présentation de la campagne de travaux à l'assemblée générale des copropriétaires.

B) - REALISATION :

PHASE 3- Participation à la phase d'assistance aux Marchés de Travaux (AMT),

Assistance à la passation des marchés de travaux et rédaction des ordres de services suivant échéancier de travaux déterminé par le Maître d'Ouvrage.

Vérification des acomptes demandés par les entreprises.

PHASE 4- Suivi du chantier et comptabilité des travaux :

L'architecte :

- dirige les réunions de chantier, en rédige les comptes rendus et en assure la diffusion, suivi hebdomadaire du chantier pendant toute la période des travaux.

- vérifie l'avancement des travaux et le respect des spécifications du marché,

- rédige les ordres de services et les avenants aux marchés et les propose au maître d'ouvrage,

- vérifie les situations et décomptes mensuels des entreprises et établit les propositions de paiement,

- vérifie les mémoires établis par les entreprises, établit les décomptes définitifs et propose les règlements pour solde.

Le maître d'ouvrage s'interdit de donner directement des ordres aux entreprises ou d'imposer des choix techniques ou de matériaux ; dans le cas contraire, il sera seul responsable des conséquences dommageables de son immixtion.

Il s'oblige à régler les entreprises suivant les conditions du marché et formule sous huitaine ses observations sur les comptes-rendus de chantier.

PHASE 5- Assistance à la réception :

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception : il organise une visite contradictoire des travaux, rédige les procès-verbaux et la liste des éventuelles réserves.

Le maître d'ouvrage prononce la réception, avec ou sans réserves.

L'architecte suit le déroulement des opérations de levée des réserves et en constate l'achèvement en présence du maître d'ouvrage.

Cette phase de réception et l'établissement des décomptes définitifs mettent fin à la mission de l'architecte.

ARTICLE 3 : REMUNERATION

Pour les phases 1 à 2 :

Nos honoraires sont fixés forfaitairement à : 5 000.00 euros H.T.

Pour les phases de 3 à 5 :

La rémunération de l'architecte pour l'ensemble de sa mission est arrêtée au pourcentage au taux de Coût HT des travaux :

	% de rémunération de l'Architecte
de 0 à 25 000 Euros	12 %
de 26 à 45 000 Euros	11 %
de 46 à 100 000 Euros	10 %
de 101 à 150 000 Euros	9,5 %
de 151 à 200 000 Euros.....	9 %
de 201 à 250 000 Euros.....	8,5 %
de 251 000 à 500 000 Euros	8 %
de 501 000 à 800 000 Euros	7.5 %
supérieur à 800 000 Euros	7 %

Le Maître d'ouvrage versera à l'architecte la TVA au taux en vigueur.

Le maître d'ouvrage réglera les notes d'honoraires présentées par l'architecte dans un délai de trente jours à compter de leur réception, faute de quoi des intérêts moratoires au taux légal augmenté de 50 % seront dus (loi du 31 décembre 1992).

ARTICLE 4 : ASSURANCES

- L'architecte présentera son attestation d'assurance couvrant sa responsabilité professionnelle ;
- Le maître d'ouvrage souscrit une police d'assurance dommages-ouvrage.
- L'architecte n'assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, que dans la mesure de ses fautes personnelles. Il ne pourra être tenu responsable, ni solidairement ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération ci-dessus visée.
- L'architecte assiste le maître d'ouvrage ; il ne pourra être recherché en responsabilité, sauf faute professionnelle, que le maître d'ouvrage se range ou passe outre à son avis.
- Le maître d'ouvrage fait appel à un contrôleur technique lorsque son intervention est obligatoire.
- Le maître d'ouvrage fait appel à un coordonnateur de Sécurité et de Prévention de la Santé, tant en phase de conception que de réalisation.

ARTICLE 5 : INDISPONIBILITE, RESILIATION, LITIGE

INDISPONIBILITE

Si, par suite de maladie, de décès ou pour toute raison grave, l'architecte est dans l'impossibilité d'achever sa mission, son remplaçant est proposé au maître d'ouvrage par lui-même ou ses ayants droit.

RESILIATION – RENONCIATION

Dans les cas d'inexécution des dispositions du présent contrat par l'une des parties, il pourra être résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

En cas de résiliation à l'initiative du maître d'ouvrage, que ne justifierait pas le comportement fautif de l'architecte, ce dernier aura droit au paiement, outre ses honoraires liquidés au jour de la résiliation, d'une indemnité égale à 20 % de la partie des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

L'architecte est en droit de renoncer à la poursuite de son contrat dès que les motifs en sont justes et raisonnables, soit à titre d'exemples : - impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou les dispositions légales ou réglementaires, - choix par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage, - survenance d'une situation plaçant l'architecte en conflit d'intérêt au sens de l'article 13 du Code des devoirs professionnels, ou susceptible de porter atteinte à son indépendance.

REALISATION ET TRANSFERT

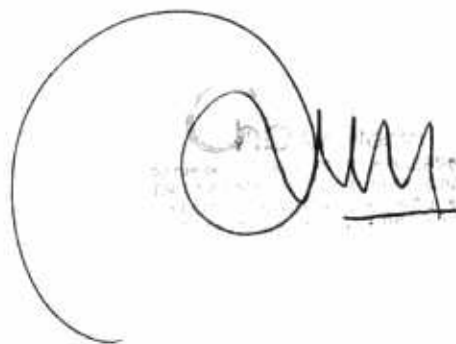
Le maître d'ouvrage s'interdit de céder ses droits sur l'immeuble avant règlement des droits acquis par l'architecte ou conclusion d'une convention, acceptée par l'architecte et l'acquéreur des droits cédés, reportant sur celui-ci le paiement de la dette et la poursuite du contrat.

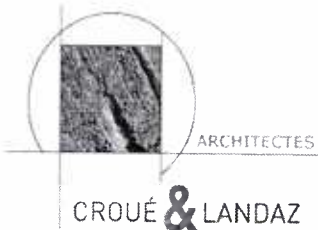
Dans le cas où le Maître de l'Ouvrage ne confierait pas la mission complète à l'Architecte, celui-ci déclarera la mission étude (Phases 1 à 2) en mission de conseil (mission sans suivi de travaux : phases 3 à 5) auprès de son assurance. Le Maître de l'Ouvrage s'obligera en cas de réalisation d'en avertir l'Architecte afin qu'il prenne ses dispositions.

Fait en 2 originaux, à Asnières, le 13 octobre 2015

Pour le maître d'ouvrage
D'ordre et pour le compte de la copropriété,

l'architecte,





- 8 OCT. 2015

RÉSIDENCE MAZELEYRE
18 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

Cabinet ORALIA MOREL
À l'attention de Mme GENSAC
56 rue Laffitte
75009 PARIS

Dossier suivi par Matthieu CROUÉ
N° de dossier : **1831/0002**
OBJET : PROPOSITION D'HONORAIRES N° 5639

Paris le 8 septembre 2015

Assistante : Agnès KLEIN
Ligne directe : **01 56 56 76 91**
Email : assistantem.croue@croue-landaz.com

Chère Madame,

Je tiens tout d'abord à vous remercier de m'avoir consulté aux fins d'établir une proposition d'honoraires (*valable un an à la date de celle ci*) pour assurer une **mission de maîtrise d'œuvre** pour l'étude et le suivi des travaux de **ravalement des façades avec amélioration énergétique par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur** de la résidence ci-dessus référencée.

La mission de maîtrise d'œuvre qui me serait confiée pourrait se décomposer de la façon suivante :

PHASE "ÉTUDES"

- Visite sur site pour examen des désordres,
- Mise au point et établissement d'un cadre de bordereau (*Cahier des Charges Techniques Particulières*) correspondant aux travaux,
- Etablissement en coordination avec le Conseil Syndical et le Syndic d'une liste d'entreprises à consulter,
- Établissement d'un rapport d'appel d'offres avec analyse des prix,
- Transmission du rapport d'appel d'offres au Syndic pour diffusion aux copropriétaires.

Cette PHASE "ÉTUDES" pourrait être forfaitisée à la somme de
(*assujettie à la TVA applicable en vigueur*)

HT 4 500 €

PHASE "TRAVAUX"

À la suite, et si la copropriété souhaitait me confier la surveillance de travaux votés en assemblée générale, je me permets de vous indiquer le coût de mes honoraires.

Après le vote par l'assemblée générale,

- Négociation avec l'entreprise pressentie pour la réalisation des travaux,
- Établissement d'un dossier "MARCHÉ" comprenant le marché – l'ordre de service – le descriptif de travaux, le planning, les pénalités de retard et les modalités de paiement,
- Suivi de chantier (*un rendez-vous de chantier hebdomadaire permettant la vérification et le contrôle des travaux ainsi que l'avancement du chantier*) avec établissement des comptes- rendus de chantier et transmission au Syndic,
- Vérification des situations de travaux et transmission au Syndic,
- Assistance au Maître d'Ouvrage lors de la réception des travaux et établissement des procès-verbaux de réception,
- Arrêté des comptes "TRAVAUX".

Cette PHASE "TRAVAUX" pourrait être calculée au pourcentage de **8,00 %**
sur le montant HORS TAXE des travaux

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous remercie de me retourner cette proposition d'honoraires dûment datée, signée et tamponnée attestant "bon pour accord".

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Veillez croire, Chère Madame, à l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués.

Cabinet ORALIA MOREL
"Bon pour accord" le

Matthieu CROUÉ - Architecte
François CROUÉ - David LANDAZ

Société d'Architecture
PIGAT BRUNEL
14, grande rue
78450 CHAVENAY
Tél. 01 30 54 52 63 - Fax 01 30 54 56 81

CONTRAT D'ARCHITECTE POUR L'ETUDE ET LE SUIVI D'UN RAVALEMENT

Référence

15.600.07

1 PARTIES CONTRACTANTES

Le maître d'ouvrage :

M/Mme

contractant en son nom personnel

La société

Cabinet ORALIA Morel

n° RCS

Représentée par

Madame Christine GENSAC

dûment habilité

En qualité de

Syndic de la Résidence

Adresse

56, rue Laffitte 75009 PARIS

Téléphone

01 45 26 69 69

Télécopie

01 42 81 00 83

e-mail

info@oralia-morel.fr

L'architecte :

M/Mme

contractant en son nom personnel

La société

Sté d'Architecture PIGAT - BRUNEL

n° RCS

B.379.188.238

Représentée par

Monsieur BRUNEL Yann

dûment habilité

En qualité de

Inscrit(e) au tableau régional de l'Ordre des Architectes de

Ile de France

sous le numéro

026594

Adresse

14, Grande Rue 78450 CHAVENAY

Téléphone

01 30 54 52 63

Télécopie

e-mail

y.brunelarchitecte@free.fr

Conformément aux dispositions du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, qui fait obligation de recourir à une convention écrite préalable à tout engagement professionnel, il est convenu ce qui suit :

2 DESIGNATION DE L'OPERATION

Dénomination de l'opération

Ravalement de la Résidence (phase d'étude et phase de suivi)

Adresse

Résidence MAZELEYRE

18, Boulevard de la République 92420 VAUCRESON

Références cadastrales

Surface foncière

m²

Autres informations

3 DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le maître d'ouvrage envisage :

La construction L'extension La transformation / la réhabilitation, dont la réalisation est prévue en tranches de travaux, d'un ouvrage à usage de : **Habitation (Résidence de 132 appartements)**
 Estimation de la surface : à construire m² à transformer/réhabiliter m²
 comprenant : **8 bâtiments R + 3 et murets de soutènement dans les jardins**

Cocher cette case si la description du programme fait l'objet d'un document annexé aux présentes.
 Les pièces et renseignements à fournir par le maître d'ouvrage sont mentionnés dans l'article G 2.1 du CCG du contrat type d'architecte.

4 BUDGET

Au jour de la signature du contrat, le maître d'ouvrage dispose d'une **enveloppe financière globale** de :

€ HT, soit : € TTC, soit un prix moyen de : € TTC/m²
 étant entendu que le taux de TVA applicable est de : %.

Cette enveloppe comprend ne comprend pas l'ensemble des dépenses annexes nécessaires à l'exécution des travaux, telles que : études de sol, diagnostic préalable de l'existant éventuel, contrôle technique, coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé, assurance dommages-ouvrage, etc.

5 MISSION DE L'ARCHITECTE

Le maître d'ouvrage confie à l'architecte une mission pour une phase d'étude et éventuellement une phase de direction des contrats de travaux comprenant les éléments suivants :

ELEMENTS DE MISSION	Temps estimé (en heures)	Délai d'exécution (en semaines)
PHASE ETUDE : Relevé sommaire des façades existantes - Relevé des désordres préexistants Mission d'expertise technique - Représentation graphique sommaire des façades existantes - Etablissement du dossier photographique - Analyse de fonctionnement urbanistique - Prise en compte de l'audit énergétique (consultation séparée) - Elaboration du cahier des charges - Constitution du dossier d'appel d'offres - Consultation des entreprises - Etude des offres - Rédaction d'une synthèse des offres - Préparation à la présentation en Assemblée Générale.		
Nota : La TVA de l'étude est de 20%, récupérable sur la TVA de 10 % pour la mission complète. La PHASE DE SUIVI est décrite ci-après.		
Total prévu :	0,0	heures

6 RÉMUNÉRATION

Pour cette mission d'Etude, la **rémunération** de l'architecte est :

calculée au temps passé, au prix horaire de € HT, soit : € TTC
 Montant total des honoraires TTC : € TTC

forfaitisée à € HT, soit : € TTC

Les **frais directs** sont :

facturés en sus, sur mémoire justificatif
 inclus dans la rémunération forfaitaire

7 MODALITÉS DE RÉGLEMENT

A la signature du présent contrat, une provision de **3 000,00** € HT, soit **3 600,00** € TTC est versée à l'architecte.

Le solde sera facturé à la remise des documents sur présentation des notes d'honoraires jours.

Passé ce délai, une indemnité de /10 000^e du montant HT de la facture est due par jour calendaire de retard. Cette indemnité couvre forfaitairement les intérêts moratoires, les frais d'agios bancaires et les divers frais de relance.

Calcul : 0,000 /10 000e par jour = 0,000000 x 365 j = 0,00% par an

8 RÉALISATION DU PROJET - POURSUITE DE LA MISSION

Si le maître d'ouvrage donne suite au projet établi par l'architecte, un contrat d'architecte est passé entre eux. Le contenu de la Phase d'Etude est alors intégré dans ce contrat et son coût est déduit du montant global des honoraires prévus pour la mission confiée. La phase de suivi des travaux est décrite dans l'article 11 ci-dessous.

Dans tous les cas, l'architecte conserve la propriété intellectuelle et artistique de son œuvre, conformément aux articles L111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

9 ASSURANCES

L'architecte est assuré contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de

la compagnie **Mutuelle des Architectes Français (MAF)**, par contrat n° **250257/U/10**

Ce contrat est conforme à l'obligation d'assurance prévue par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

L'attestation d'assurance de l'architecte est jointe au présent contrat.

10 LITIGES

En cas de litige portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire.

Cette saisine intervient sur l'initiative de la partie la plus diligente.

11 MISSION COMPLETE AVEC PHASE DE SUIVI :

La mission complète intègre la Phase d'Etude et la Phase de Suivi.

PHASE DE SUIVI :

Dépôt des dossiers de Déclaration Préalable aux administrations concernées

Mise au point des Marchés de travaux et rédaction des pièces

Direction de l'exécution des contrats de travaux

Rendez-vous de chantier hebdomadaires avec compte rendus de chantier diffusés aux entreprises, Syndic et Conseil Syndical

Assistance aux opérations de réception et comptabilité des travaux. Montant global de la mission : 8% HT du montant HT des travaux

Fait à **Chavenay**

L'architecte (lu et approuvé: cachet et signature)

Le

Le maître d'ouvrage (lu et approuvé, cachet et signature)

Les relevés ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants.

1.1 - Documents nécessaires à l'établissement de l'état de lieux

Lors de la signature du contrat, la liste des documents nécessaires à l'établissement de l'état des lieux est définie, en précisant si ces documents ont été fournis par le maître d'ouvrage ou sont encore à réaliser.

Si les documents nécessaires à l'état des lieux ne sont pas fournis par le maître d'ouvrage, leur établissement est confié soit à la maîtrise d'œuvre titulaire du marché, soit à des prestataires extérieurs, par contrat séparé et à la charge du maître d'ouvrage.

Si au cours de l'exécution du présent marché, le maître d'œuvre constate que certains documents fournis par le maître d'ouvrage comportent des inexactitudes, imprécisions ou omissions, il en informe le maître d'ouvrage.

Les relevés ou sondages complémentaires nécessaires sont confiés, selon les cas, soit au titulaire du marché, soit à un prestataire extérieur. Comme toute mission complémentaire, cette mission fait l'objet d'une rémunération supplémentaire.

1.2 - Relevé et représentation graphique des ouvrages existants

Le maître d'œuvre complète les documents fournis par le maître d'ouvrage et établit ceux qui le concernent et qui sont déterminés par le contrat.

1.3 - Relevé des désordres apparents

Le maître d'œuvre constate la présence de désordres apparents affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner des difficultés et surcoûts dans la réalisation de l'opération envisagée.

Il en établit la liste et la description sommaire en indiquant leurs conséquences éventuelles. Il transmet cette liste au maître d'ouvrage.

Si la gravité et les conséquences des désordres constatés le justifient, le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage de confier, soit à lui-même, par avenant, soit à un spécialiste, une mission d'expertise technique.

ESQUISSE**2.500€ HT**

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OEUVRE

Éléments préliminaires aux études (hors concours)

- Négociation et signature du contrat de maîtrise d'œuvre ;

Études générales

- Analyse du programme proposé par le maître d'ouvrage
- Vérification de la faisabilité au regard des contraintes :
 - Règles d'urbanisme - Limites de propriété - Héberges
 - Contraintes architecturales particulières - Voisinage
 - Nuisances (air, eau, bruit)

Dossier à établir

- Plans pour une ou plusieurs esquisses (Échelles à adapter en fonction des projets)
 - Volumétrie d'ensemble - plan de masse (1/500)
 - Façade significative éventuelle au (1/200)
 - Détails significatifs éventuels au (1/200)
- Notice architecturale traitant de l'insertion dans le site, et du parti fonctionnel
- Notice technique traitant des dispositions générales techniques envisagées
- Délai de réalisation
- Vérification de la compatibilité financière avec l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux par le maître d'ouvrage
- Vérification de la compatibilité avec les règles de sécurité

Missions organisationnelles

- Remise du dossier ci-dessus défini en 5 exemplaires au maître d'ouvrage dont 1 support informatique

PRESTATIONS EXCLUES

- réalisation d'une maquette,

- réalisation de vues-perspectives en image de synthèse.

Prestations à fournir par la maîtrise d'ouvrage

- Arrêt de l'ensemble des intervenants extérieurs à la maîtrise d'œuvre ayant une mission au niveau des études
- Lancement des marchés de reconnaissances complémentaires sur proposition du maître d'œuvre
- Validation de l'esquisse
- Transmission de l'OS pour l'APS
- Transmission des missions des intervenants en plus de l'équipe de maîtrise d'œuvre (ex : contrat Bureau de contrôle, géomètre, études de sol, études acoustiques de l'état initial, ...) SPS - SSI
- Désignation du représentant du maître d'ouvrage

ETUDES D'AVANT PROJET SOMMAIRE

2.500€ HT

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OEUVRE

Études Générales

- Analyse du programme, compléments et adaptations éventuelles, prise en compte des remarques sur ESQ
- Vérification de la compatibilité du projet retenu avec les contraintes, le site, les règlements (hygiène et sécurité, Code du Travail, Réglementation Handicapés, etc...)
- Proposition Enquêtes complémentaires
- Proposition Reconnaissances complémentaires
- Vérification de la compatibilité avec l'environnement technique (sol, concessionnaires, VRD, ...)
- En cas de réhabilitation : vérification et validation du diagnostic, et proposition du complément éventuel à fournir par le maître d'ouvrage, proposition financière et technique du complément éventuel à réaliser pour le maître d'ouvrage par le maître d'œuvre.
- Revue de contrat avec le maître d'ouvrage validant l'ensemble des études préalables

Dossier à établir

- Plans échelles à adapter en fonction des projets
 - Plan de masse (1/500)
 - Plans des aménagements extérieurs (1/500)
 - Détails significatifs au (1/100)
- Mémoire concernant :
 - Les lots architecturaux (nature des prestations et matériaux)
 - Les lots techniques (choix généraux et performances visées)
- Calendrier de réalisation
- Estimation globale provisoire du coût prévisionnel des travaux

Missions organisationnelles

- Coordination des intervenants, réalisation des dossiers
- Présentation et échange avec Utilisateur et Maître d'Ouvrage
- Consultations préliminaires (A.B.F., S.D.I.S., Commission d'examen des projets)

Remise du dossier ci-dessus défini en 5 exemplaires au maître d'ouvrage dont 1 reproductible sur support informatique

PRESTATIONS EXCLUES

- bilan carbone (prévisionnel construction et exploitation),
- simulation thermique dynamique,
- présentation du projet sous la forme d'une visite virtuelle.

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Établissement des avenants éventuels de modification de programme,
- Transmission de l'OS pour l'APD,
- Choix des modalités de consultation (restreinte, ouverte, négociée, délais...),
- Enquête de branchement des réseaux définitifs auprès des concessionnaires.

ETUDES D'AVANT PROJET DETAILLE

4.000€ HT

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OEUVRE

Etudes préalables à l'APD

- Vérification de la conformité aux différentes réglementations, notamment hygiène, sécurité, etc

- Adaptations ou compléments définitifs de programme
- Finalisation des enquêtes administratives et techniques
- Prise en compte des remarques sur l'APS

Dossier APD à établir

- Plans (échelles à adapter en fonction des projets)
 - Plan de masse et de situation (1/500)
 - Coupes générales, longitudinales et transversales (1/100)
 - Plans des façades (1/100)
 - Détails significatifs (1/50)
- Calcul thermique réglementaire (le cas échéant)
- Mémoire descriptif
 - Lots architecturaux (justification de la solution, définition matériaux)
- Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux décomposés en lots séparés et éventuellement en tranches fonctionnelles

PRESTATIONS EXCLUES

Idem APS et :

- réalisation du comparatif énergie pour dépôt du permis.

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Choix définitif des missions complémentaires
- Établissement de l'avenant fixant le coût définitif, la rémunération correspondante et la répartition définitive des tâches
- Duplication des dossiers administratifs nécessaires aux diverses autorisations et envoi aux administrations correspondantes
- Transmission des dossiers et suivi des missions vis-à-vis des intervenants extérieurs de la maîtrise d'œuvre (bureau de contrôle?)
- Validation de l'APD

PROJET

6.000€ HT

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OEUVRE

Études générales

- Analyse de l'APD - Revue générale y/c avec le Bureau de Contrôle et services annexes
- Prise en compte des observations sur APD et des prescriptions du permis de construire

Dossier à établir

- Plans (échelles à adapter en fonction des projets)
 - Plan de masse (1/200)
 - Plan des façades (1/50)
 - Plan de repérage et détails architecturaux à une échelle appropriée
 - Coupes générales transversales et longitudinales (1/50)
 - Coupes et détails des points singuliers
- Lots architecturaux : repérage des ouvrages et tableaux de finition
- C.C.T.P par lot de travaux + dispositions communes
 - Lots architecturaux
- Hypothèses permettant au maître d'ouvrage d'estimer les coûts d'exploitation
- Coût prévisionnel des travaux sur avant-métrés non communicables aux entreprises et par lot
 - Lots « architecturaux »
- Délai global des travaux - en accord avec le maître d'ouvrage
- Définition des variantes et options
- Missions organisationnelles
 - Coordination des intervenants de la maîtrise d'œuvre, établissement, présentation et diffusion des dossiers
 - Synthèse économique des investissements
 - Remise du dossier ci-dessus défini en 5 exemplaires au maître d'ouvrage dont 1 reproductible

PRESTATIONS EXCLUES

- actualisation du bilan carbone.

PRESTATIONS A FOURNIR PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Transmission de l'arrêté du PC à la maîtrise d'œuvre dès réception
- Affichage du PC et suivi du recours des fiers (2 mois)
- Etablissement de l'état des lieux par huissier (à la demande du maître d'ouvrage)
- Remise du rapport du Bureau de Contrôle et du SPS
- Validation du projet
- Transmission de l'OS pour l'ACT

RECAPITULATIF

		€ HT	TVA 20%	€ TTC
REL	Relevé	4 000,00 €	800,00 €	4 800,00 €
PRÉ	Études préliminaires	2 500,00 €	500,00 €	3 000,00 €
APS	Avant-projet Sommaire	2 500,00 €	500,00 €	3 000,00 €
APD	Avant-projet Définitif	4 000,00 €	800,00 €	4 800,00 €
PCG	Projet de Conception Générale	6 000,00 €	1 200,00 €	7 200,00 €
TOTAL		19 000,00 €	3 800,00 €	22 800,00 €

En cas de réalisation du projet l'architecte propose une mission de maîtrise d'œuvre se portant à 6% du montant des travaux. La présente proposition d'honoraires viendrait alors en déduction du montant final des honoraires ainsi atteint.

Par ailleurs le projet de ravalement devrait être éligible au taux réduit de TVA à 10%. Les honoraires d'architecte peuvent être totalement soumis au taux réduit de TVA uniquement dans le cas où le maître d'ouvrage confierai à l'architecte une mission complète incluant le suivi des travaux (Mission DET).

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

20 SEP 2015

Vaucresson, le 20 septembre 2015

Recommandé A.R.

Madame,

Je vous prie, conformément aux dispositions légales, d'inscrire le texte de la résolution suivante à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence Mazeleyre à Vaucresson.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, souhaite que le conseil syndical se fasse assister dans son office par une association de conseil aux conseils syndicaux (ANCC, UNARC etc.)

Cette association pourra être consultée soit à l'initiative du CS soit à celle d'un copropriétaire sur toute question comptable, juridique et administrative auxquelles le SDC sera confronté.

Les demandes de consultation, qu'elles émanent du conseil syndical ou d'un copropriétaire devront être argumentées et annoncées par voie d'affichage et les avis rendus par l'association portés à la connaissance de tous les résidents.

Veillez agréer, Madame, mes meilleures salutations.



Mme Christine GENSAC
Oralia-Morel
56, rue Lafitte
75009 PARIS

M. Pierre Radwanski
18E Bd. de la République
92420 Vaucresson

Cabinet Oralia Morel
56, rue Laffitte
75009 Paris

Vaucresson, 15 octobre 2015

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

A l'attention de Madame Christine Gensac

19 OCT 2015

Madame,

Veillez trouver ci-joint les différents documents provenant d'un bureau d'étude, concernant l'ouverture d'un mur entre le séjour et la cuisine de notre appartement, situé au 3^e étage du Bat. E de la Résidence Mazeleyre.

Nous vous demandons de bien vouloir inscrire ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, prévue le 10 décembre 2015

Nous vous prions de croire, Madame, à nos sincères salutations,

M. Pierre Radwanski



Documents joints :

- Attestation d'ingénieur (page 1)
- Note de calculs avec les croquis (pages 2 à 10)
- Attestation d'assurances (page 11 et 12)

PHILIPPE DECAMPS

INGENIEUR DES TRAVAUX PUBLICS
INGENIEUR EUROPEEN EUR ING
INGENIEUR-CONSEIL

101, Bd DE LATTRE DE TASSIGNY
92150 SURESNES

Téléphone : (33) 01 45 06 36 10
Télécopie : (33) 01 46 97 08 39

N°SIRET : 399 824 614 000 16
APE : 7112B
N°TVA : FR 81 399 824 614 000 16

Suresnes, le 05 Octobre 2015

Appartement de Monsieur et Madame

RADWANSKI

18 Boulevard de la République

Bâtiment E

92420 VAUCRESSON

Création ouvertures et agrandissement ouvertures sous terrasse

La réalisation des Travaux suivant les préconisations de la note de calculs et des croquis correspondants, à savoir

* Mise en place des étalements.

* Mise en oeuvre de 2 LIAP 130 jumelés s'appuyant sur les voiles existants:

{	ouverture 900	- appuis 200
	ouverture 1200	- appuis 250
	ouverture 720	- appuis 150
	ouverture 820	- appuis 200

et suivant les Règles de l'Art ne présentera aucun problème, ni risques particuliers pour la structure existante.

Pour Valoir ce que de droit.

Philippe Decamps

71

PHILIPPE DECAMPS

INGENIEUR DES TRAVAUX PUBLICS
INGENIEUR EUROPEEN EUR ING
INGENIEUR-CONSEIL

101, Bd DE LATTRE DE TASSIGNY
92150 SURESNES

Téléphone : (33) 01 45 06 36 10
Télécopie : (33) 01 46 97 08 39

N°SIRET : 399 824 614 000 16
APE : 7112B
N°TVA : FR 81 399 824 614 000 16

Suresnes, le 05 Octobre 2015

Appartement de Monsieur et Madame

RADWANSKI

18 Boulevard de la République

Bâtiment E

92420 VAUCRESSON

Création Ouvertures sous Terrasse

I) Evaluation des Charges

pp dalle B.A.	$2500 \times 0,25 =$	625 kg/m^2
(estimation d'épaisseur, sans de la sécurité)		
pp etanchéité		70 kg/m^2
pp dalle sur plot		200 kg/m^2
Surcharge (Terrasse accessible privée)		350 kg/m^2
		<hr/>
		1245 kg/m^2

II) Ouvertures entre cuisine et séjour

appok plancher	$1245 \left(\frac{4}{2} + 0,15 + \frac{2,15}{2} \right) =$	4015 kg/ml .
pp LAR 130	$28 \times 13,7 \text{ kg/ml} =$	28 kg/ml .
		<hr/>
		4043 kg/ml

21) Portée 1,20 m

$$M = 4043 \frac{1,2^2}{8} = 728 \text{ kgm}$$

2 LAF 130 série courante
jumelés

$$\left\{ \begin{array}{l} \frac{I_x}{v_x} = 70,7 \text{ cm}^3/v \\ I_x = 459,5 \text{ cm}^4/v \end{array} \right.$$

$$\sigma = \frac{72800}{2 \cdot 70,7} = 515 \text{ kg/cm}^2 < \bar{\sigma} = 1600 \text{ kg/cm}^2$$

flèche \rightarrow

$$f = \frac{5 \cdot 4043 \cdot 1,2^4}{384 \cdot 21 \cdot 10^9 \cdot 2 \cdot 459,5 \cdot 10^{-8}} = 0,00057 \text{ m}$$

$$f = 0,00057 \text{ m} < \bar{f} = \frac{1,2}{500} = 0,0024 \text{ m}$$

Contrainte sur trumeau

$$N = 4043 \left(\frac{1,2}{2} + 0,25 \right) = 3437 \text{ kg}$$

$$\sigma = \frac{3437}{15 \cdot 25} = 9,2 \text{ kg/cm}^2$$

O.K. sur parpaings.

22) Portée 0,90 m

$$M = 4043 \frac{0,9^2}{8} = 409 \text{ kym}$$

2 LAD 130 jumelés

$$\sigma = \frac{40900}{2,70,7} = 289 \text{ kg/cm}^2 < \bar{\sigma} = 1600 \text{ kg/cm}^2$$

flèche

$$f = \frac{5 \cdot 4043 \cdot 0,9^4}{384 \cdot 21 \cdot 10^9 \cdot 2 \cdot 459,5 \cdot 10^{-8}} = 0,00018 \text{ m} < \bar{f} = \frac{0,9}{500} = 0,0018 \text{ m}$$

Contrainte sur trumeau

$$N = 4043 \left(\frac{0,9}{2} + 0,20 \right) = 2628 \text{ kg}$$

$$\sigma = \frac{2628}{15,20} = 8,8 \text{ kg/cm}^2 \quad \text{o.k. sur parpaings}$$

III) Ouverture entre séjour et entrée

$$\text{appat plancha } 1245 \left(\frac{4,5}{2} + 0,15 + \frac{2,565}{2} \right) = 4585 \text{ kg/ml}$$

$$\text{pp LAD 130} \quad 2f \times 13,7 \text{ kg/ml} = 28 \text{ kg/ml}$$

$$\hline 4613 \text{ kg/ml}$$

$$M = 4613 \frac{0,82^2}{8} = 388 \text{ kgm}$$

2 LAD 130 jumelés

$$\sigma = \frac{38800}{2 \cdot 70,7} = 274 \text{ kg/cm}^2 < \bar{\sigma} = 1600 \text{ kg/cm}^2$$

fläche

$$f = \frac{5 \cdot 4613 \cdot 0,82^4}{384 \cdot 21 \cdot 10^9 \cdot 2 \cdot 459,5 \cdot 10^{-8}} = 0,00014 \text{ m} < \bar{f} = \frac{0,82}{500} = 0,0016 \text{ m}$$

contrainte sur tramesu :

$$N = 4613 \left(\frac{0,82}{2} + 0,20 \right) = 2814 \text{ kg}$$

$$\sigma = \frac{2814}{20,15} = 9,4 \text{ kg/cm}^2 \quad \text{o.k.}$$

IV) Ouverture entre cuisine et entrée

$$\text{appat pilscher} \quad 1245 \left(\frac{4,1}{2} + 0,15 + \frac{2,565}{2} \right) = 4336 \text{ kg/ml.}$$

$$\text{pp LAD 130} \quad 2f \times 13,7 \text{ kg/ml} = 28 -$$

$$4364 \text{ kg/ml.}$$

$$M = 4364 \frac{0,72^2}{8} = 283 \text{ kym}$$

2 LAD 130 jumles

$$\sigma = \frac{28300}{2 \cdot 70,7} = 200 \text{ kg/cm}^2 < \bar{\sigma} = 1600 \text{ kg/cm}^2$$

flèche

$$f = \frac{5 \cdot 4364 \cdot 0,72^4}{384 \cdot 21 \cdot 10^9 \cdot 2 \cdot 459,5 \cdot 10^{-8}} = 0,00079 \text{ m} < \frac{0,72}{500} = 0,0014 \text{ m}$$

contrainte sur trameau

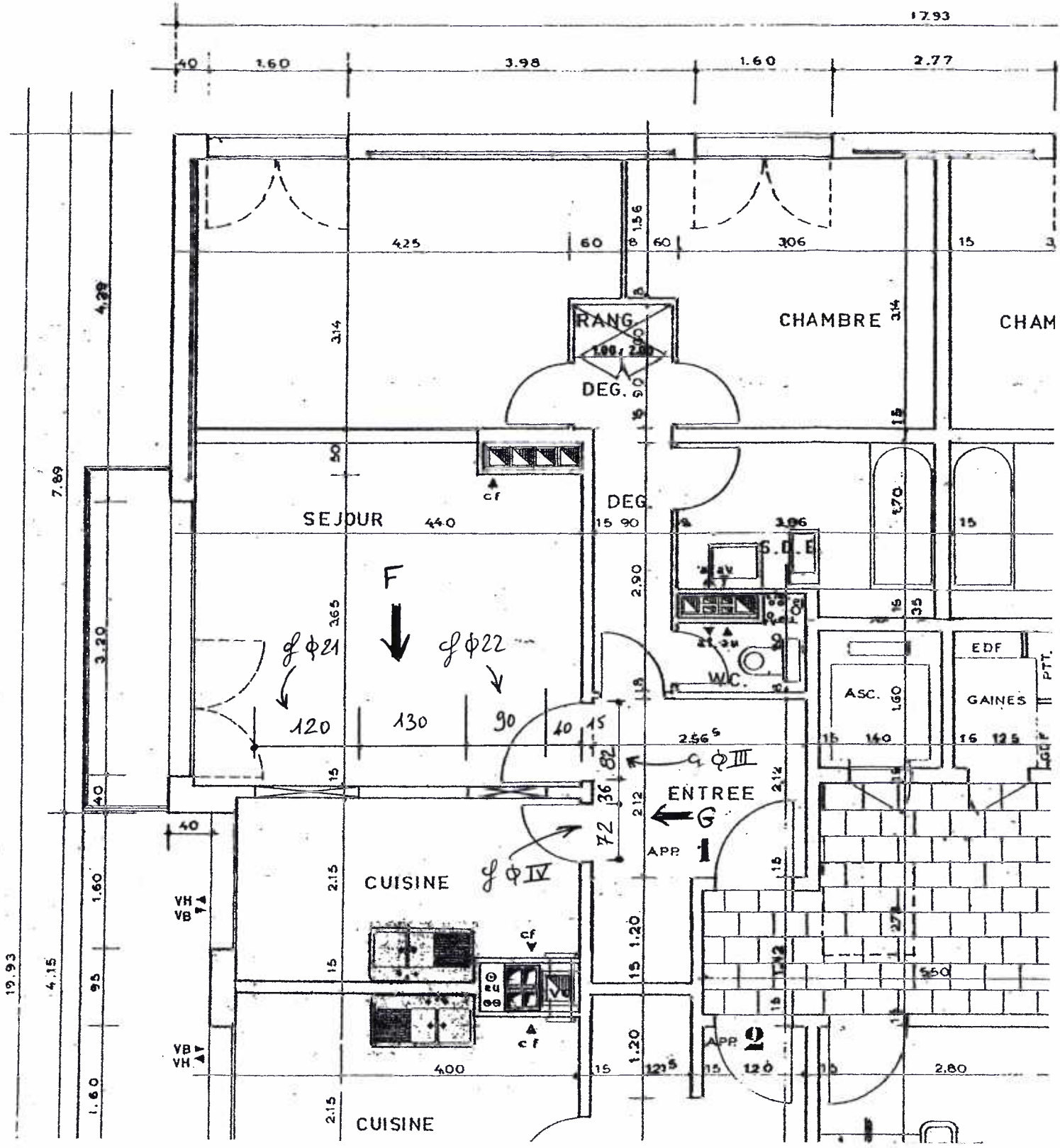
$$N = 4364 \left(\frac{0,72}{2} + 0,15 \right) = 2226 \text{ kg}$$

$$\sigma = \frac{2226}{15 \cdot 15} = 9,9 \text{ kg/cm}^2 \quad \text{o.k.}$$

contrainte sur trameau central:

$$\left. \begin{aligned} N_1 &= 4364 \left(\frac{0,72}{2} + 0,16 \right) = 2269 \text{ kg} \\ N_2 &= 4613 \left(\frac{0,82}{2} + 0,20 \right) = 2814 \text{ kg} \end{aligned} \right\} \Sigma = 5083 \text{ kg}$$

$$\sigma = \frac{5083}{36 \cdot 15} = 9,4 \text{ kg/cm}^2 \quad \text{o.k.}$$



2 UAP 130 serie courante jumelés

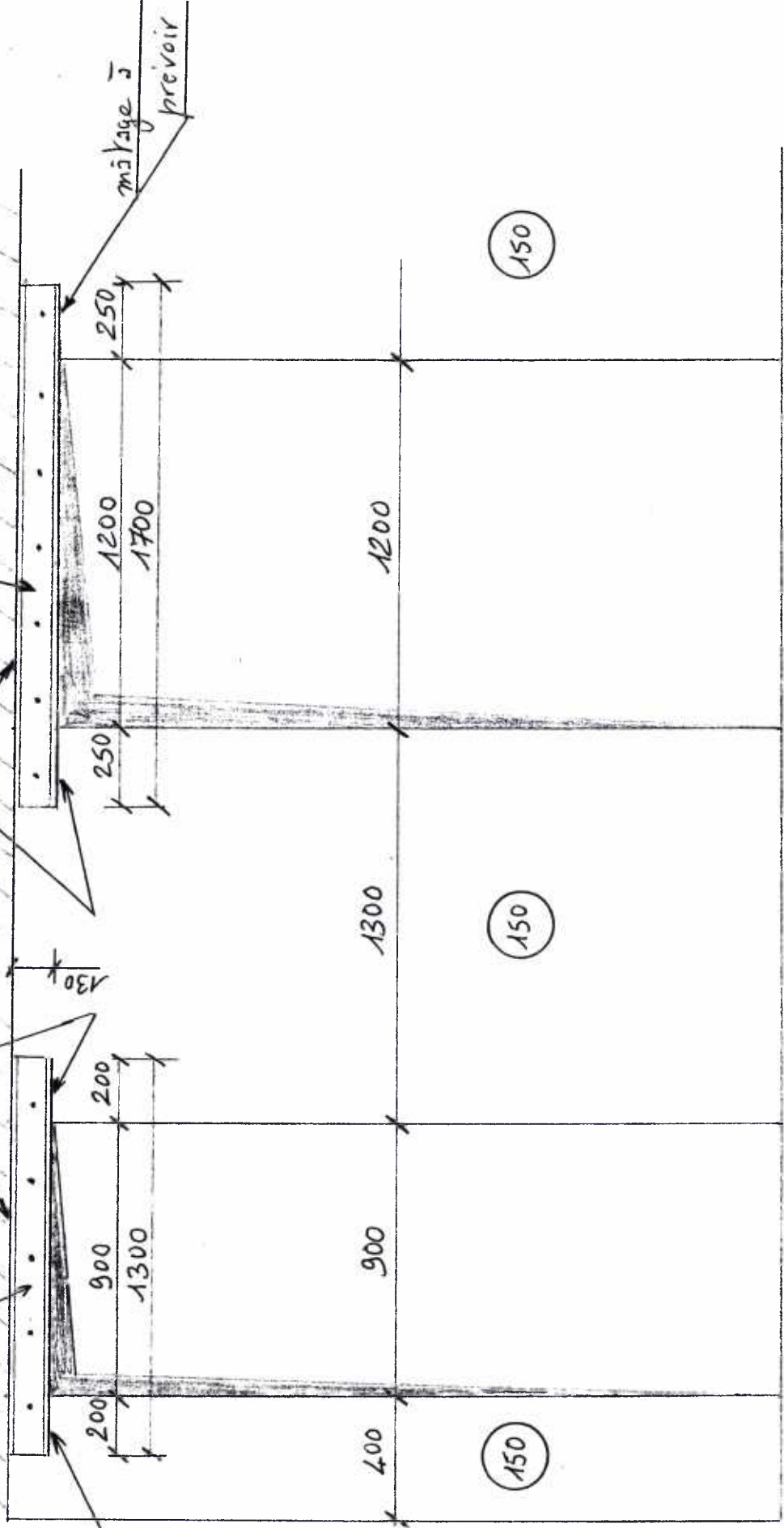
2 UAP 130 serie courante jumelés

mâtage à prévoir

mâtage à prévoir

mâtage à prévoir

plancher



Poids unitaire d'1 UAP 130 (longueur 1700) : 83,84 kg

soit pour les 2 UAP 130 : 167,69 kg

Poids unitaire d'1 UAP 130 (longueur 1300) : 17,81 kg

soit pour les 2 UAP 130 : 35,62 kg

VUE SUIVANT G

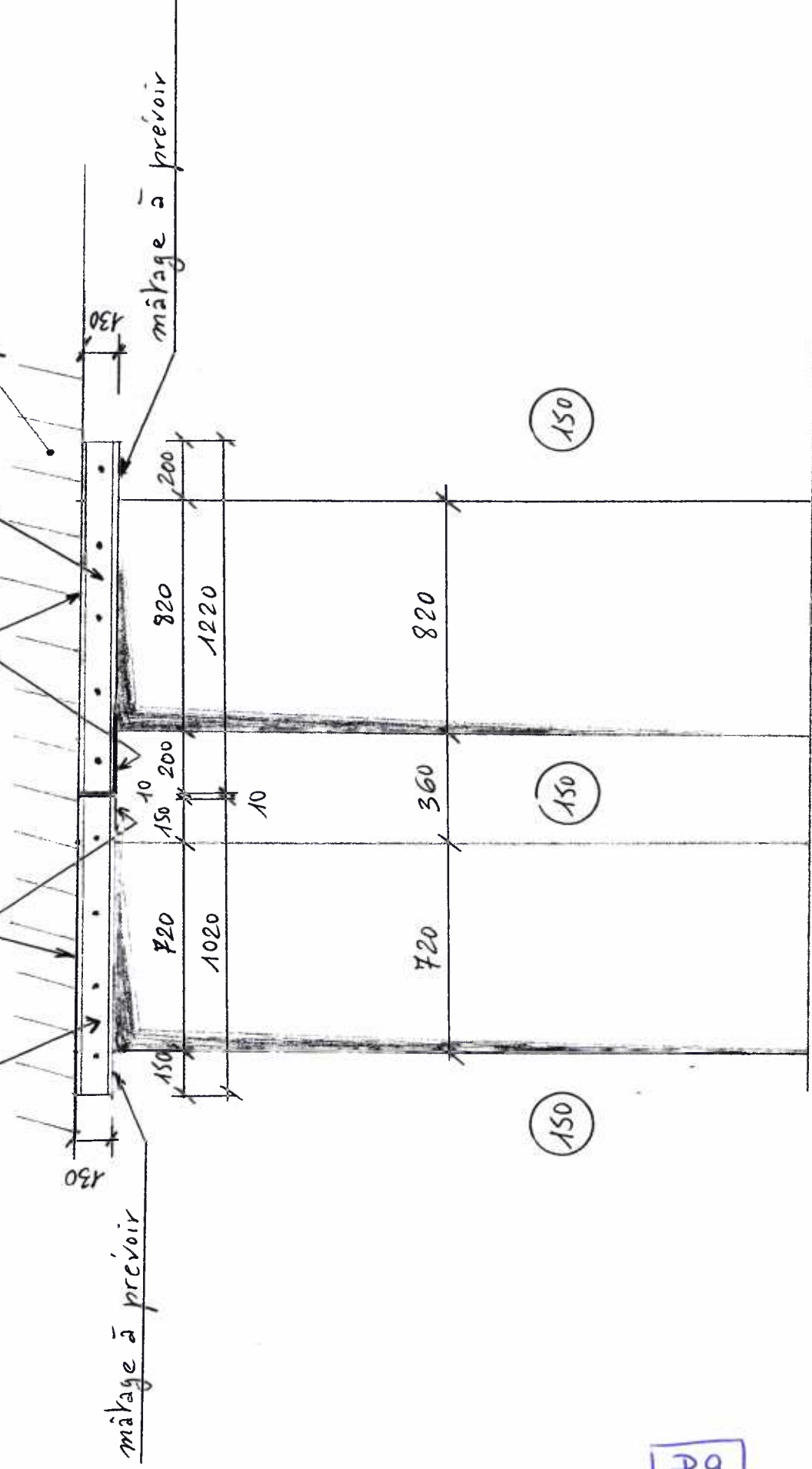
2 L'AP 130 jumelés

plancher

mâtage à prévoir

2 L'AP 130 jumelés

mâtage à prévoir



79

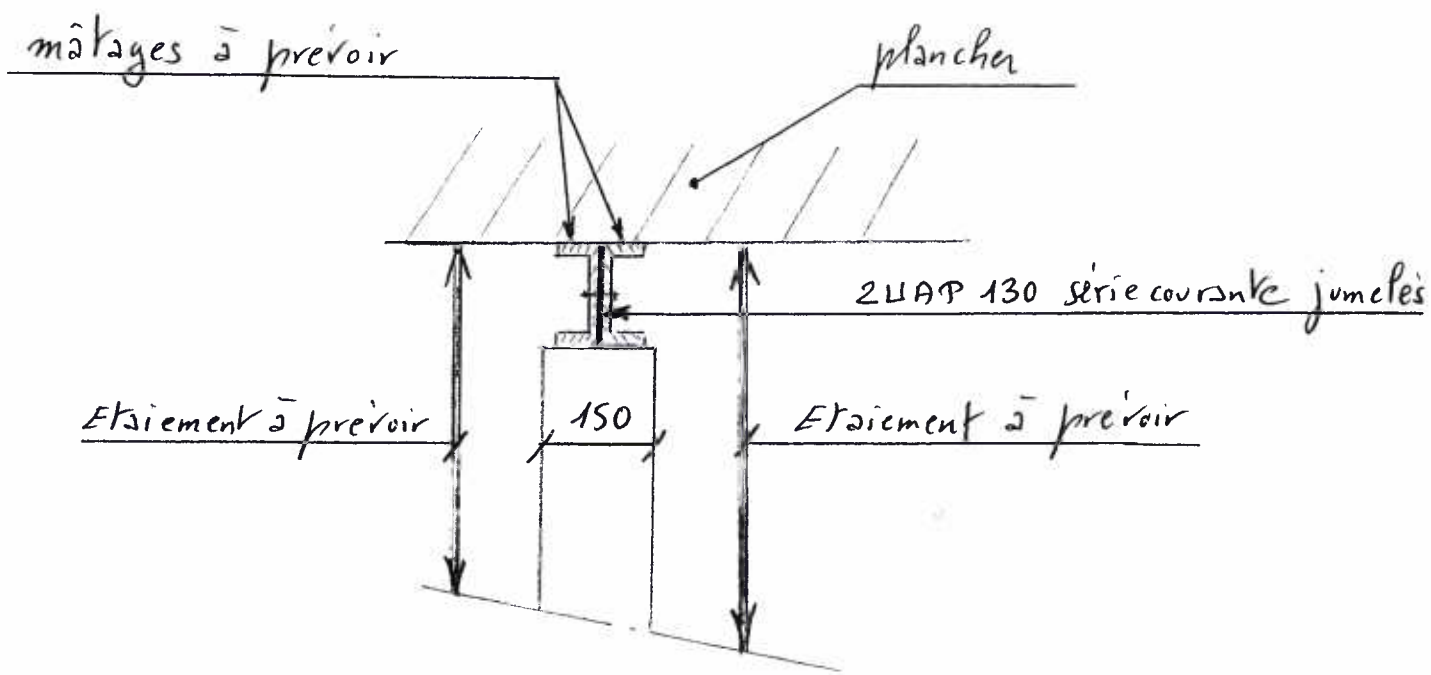
Poids unitaire d'1 L'AP 130 (longueur 1220) : 16,71 kg

soit pour les 2 L'AP 130 : 33,43 kg

Poids unitaire d'1 L'AP 130 (longueur 1020) : 13,97 kg

soit pour les 2 L'AP 130 : 27,95 kg

Coupe type



Notre référence à rappeler
dans toute correspondance :

1.0000000001..5.20150707

1150707155206650000001



N° sociétaire : 535355T
N° contrat : 7306000/001 214043/68
N° SIREN : 399824614

DECAMPS PHILIPPE
101 BD DE LATTRE DE TASSIGNY
92150 SURESNES

Pour tout renseignement contacter :

Site de gestion
SMABTP ALFORTVILLE
5 RUE CHARLES DE GAULLE
IMMEUBLE EQUALIA - CS 90003
94146 ALFORTVILLE CEDEX
Tél. : 01.58.01.60.00
Fax : 01.58.01.61.48

**CONTRAT D'ASSURANCE PROFESSIONNELLE BTP
INGENIERIE, ECONOMIE DE LA CONSTRUCTION
"Responsabilités professionnelles"**

Attestation d'assurance 2015

Valable à compter du 01/01/2015 jusqu'au 31/12/2015



La SMABTP certifie que le sociétaire désigné ci-dessus est titulaire d'un contrat d'assurance professionnelle BTP Ingénierie, Economie de la Construction numéro 7306000/001 214043, souscrit le 01/04/2005, comportant la convention spéciale responsabilité professionnelle de l'ingénierie Bâtiment garantissant les risques indiqués ci-après pour les missions suivantes :

Mission : Etudes techniques- Maçonnerie béton armé

1 - Assurance de responsabilité civile exploitation (convention des risques de l'exploitation)

Le contrat garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au sociétaire à l'occasion de l'exploitation de sa société pour l'exercice de son activité.

Garanties	Montants de garantie
- dommages corporels	3 354 000 euros par sinistre
- dommages matériels et immatériels	839 000 euros par sinistre
- tous dommages confondus directement ou indirectement dus ou liés à l'amiante ou à tout matériau contenant de l'amiante	1 000 000 euros par sinistre et par an
- tous dommages confondus d'atteinte à l'environnement accidentelle ou non	420 000 euros par sinistre et par an

2 - Assurance de responsabilité professionnelle (Convention Ingénierie Bâtiment)

Le contrat garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités professionnelles énumérées ci-dessous incombant au sociétaire :

- du fait des missions indiquées précédemment,
- pour une participation à des opérations de construction d'un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

IPM

N° sociétaire : 535355T
 N° contrat : 7306000/001 214043/68
 N° SIREN : 399824614

P10030381

2.1 - Responsabilité décennale et bon fonctionnement

Garanties de responsabilité décennale ⁽¹⁾	Montants de garantie
<p>Pour les chantiers ouverts entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligatoire conformément aux dispositions légales (articles L.241-1, L.243-1-1-II et A. 243-1 du Code des assurances). Cette garantie est accordée pour la durée de dix ans à compter de la réception visée à l'article 1792-4-1 du Code civil. Elle est gérée en capitalisation - lorsque le sociétaire intervient en qualité de sous-traitant pour les dommages de nature décennale selon les articles 1792 et 1792-2 du Code civil. Cette garantie est accordée pour une durée ferme de dix ans à compter de la réception visée à l'article 1792-4-2 du Code civil 	<p>à hauteur du coût des travaux de réparation de l'ouvrage (les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires)⁽²⁾</p>

⁽¹⁾ La participation du sociétaire doit porter sur des opérations de construction d'un ouvrage dont le coût total prévisionnel de construction hors taxes (travaux et honoraires compris), déclaré par le maître d'ouvrage, n'est pas supérieur à 26 000 000 €. Au-delà de ce montant, le sociétaire doit nous déclarer le chantier concerné et souscrire, auprès de la SMABTP, un avenant d'adaptation de garantie. A défaut, il sera fait application d'une règle proportionnelle selon l'article L. 121-5 du Code des assurances.

⁽²⁾ Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est recouru à un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale. Pour toute opération de construction d'un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance d'un coût total prévisionnel de travaux et honoraires supérieur à 15 000 000 € HT, la souscription d'un Contrat Collectif est vivement recommandée.

Garantie de bon fonctionnement	Montants de garantie
<p>Pour les chantiers ouverts entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015 selon l'article 1792-3 du Code civil.</p>	<p>610 000 euros par sinistre</p>

2.2 - Autres responsabilités professionnelles

Garanties	Montants de garantie
- dommages corporels	3 354 000 euros par sinistre
- dommages matériels	610 000 euros par sinistre
- dommages immatériels	305 000 euros par sinistre
- tous dommages confondus directement ou indirectement dûs ou liés à l'amiante ou à tout matériaux contenant de l'amiante	1 000 000 euros par sinistre et par an
- tous dommages confondus d'atteinte à l'environnement accidentelle	305 000 euros par sinistre et par an

La présente attestation ne peut pas engager la SMABTP au-delà des clauses et conditions du contrat précité auquel elle se réfère.

Fait à Paris
 le 07/07/2015

Le Directeur Général



IPA.2

LISTE DES RÈGLES QUI DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES DANS LA RÉSIDENCE CONFORMÉMENT AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Rappel de quelques articles du Règlement de Copropriété :

ARTICLE 8 : Conditions d'occupation

- "Les titulaires des lots comprenant la jouissance privative d'une terrasse supporteront seuls, les charges relatives à l'entretien et au revêtement des terrasses et de leur étanchéité et ils seront seuls responsables de toute détérioration qui serait provoquée par leur utilisation et leur aménagement".
- "Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des jardins devront respecter leur aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord de l'Assemblée Générale".

ARTICLE 9 : Locations

"Les baux et engagements devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Les copropriétaires seront personnellement garants et responsables des agissements de leur locataire sans pour autant que la responsabilité des locataires ne soit dérogée".

ARTICLE 12 : Revêtement de sols

"Le revêtement du sol des parties privatives pourra être changé, sous réserve que les nouveaux matériaux utilisés, présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles d'origine".

ARTICLE 13 : Travaux privatifs et modifications intérieures

"Le copropriétaire réalisant des travaux devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ou provoquer des nuisances anormales".

ARTICLE 14 : Sécurité - Salubrité

- Bordures de fenêtres : "Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau".
- Garages et parkings : " Le stationnement des véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les voies de circulation et de

dessertes des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage tels que les pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès aux services de sécurité et aux immeubles".

ARTICLE 16 : Harmonie - Aspect extérieur de l'immeuble

"Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, de même que les garde-corps, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et même la peinture, loggias, terrasses, ne pourront être modifiés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sous les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une manière générale, en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet".

ARTICLE 18 : Tranquillité

"Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, ne pourront, en rien, porter atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier...

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit...

Les occupants de l'immeuble devront prendre toutes les précautions utiles pour éviter le déclenchement intempestif des systèmes d'alarme installés dans leurs véhicules et leurs appartements....

Les bruits, ou les odeurs, et d'une manière générale, tout trouble anormal de voisinage, est formellement interdit".

ARTICLE 19 : Animaux

"La présence d'un animal familier dans un local d'habitation, ne sera admise que dans la mesure où ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Les copropriétaires sont personnellement responsables de tous les dommages qui pourraient se produire, quelle qu'en soit leur nature.

La propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée. Les animaux ne devront pas demeurer sans garde dans les parties communes. Ils devront être portés ou tenus en laisse.

La détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du code rural, à savoir les chiens d'attaque, est interdite dans l'immeuble".

ARTICLE 22 : Encombrement

"Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel.

Les passages, vestibules, escaliers, couloirs et entrées devront être laissés libres en tout temps.

Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres...

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de l'immeuble des dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet...

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles sont interdits dans les voies et parties communes, et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet".

ARTICLE 23 : Aspect extérieur de l'immeuble

"La conception et l'harmonie de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic".

ARTICLE 25 : Services collectifs et éléments d'équipements communs

- Vide-ordures : "Les vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants, ou susceptibles de faire bouchon".
- Ascenseurs : " Les personnes utilisant l'ascenseur, devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières. Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter des objets lourds et particulièrement les meubles ou objets pondéreux lors des déménagements, emménagements ou de travaux dans les parties privatives".

ARTICLE 27 : Espaces communs, voies de circulation

"Les espaces communs devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté".

ARTICLE 29 : Responsabilité des copropriétaires et des occupants

"En cas de carence d'un copropriétaire ou d'un occupant dans l'entretien des parties privatives, ayant des incidences sur l'aspect extérieur de l'immeuble ou sur la bonne tenue des parties communes, le syndic adressera une mise en demeure circonstanciée. Si cette mise en demeure est restée infructueuse, le syndic se référera à l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera des mesures appropriées".

M^r Gautier christian
ZAT A
Residence Mageleyre

21 OCT. 2015

le 13. 10. 2015

Madame Gensac

Je viens par la présente vous demander de bien
vouloir porter à l'ordre du jour de la Réunion
de Copropriété du 10 décembre 2015 :

- a) l'avance avec l'Entreprise RIBEIRO
concernant les Travaux de ma terrasse.
- b) Prix du m³ d'eau chaude très élevé.

Je vous remercie par avance de bien vouloir
faire le nécessaire

Bien Cordialement

