

Siège social
83, rue Lafayette
75009 PARIS

Tél. : 01 48 74 00 28
Fax : 01 48 74 50 01

contact@segine-immobilier.com



Syndic de copropriétés - Gérance locative - Transactions

Segine

RECOMMANDEE A.R.

IMMEUBLE

Résidence La Lorraine
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS

➤ Convocation à l'Assemblée Générale Annuelle ◀

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le :

Lundi 16 janvier 2017 à 18h30

**Paroisse Saint Jacques Saint Christophe
3 Place Joinville - 75019 PARIS**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour joint.

La(es) résolution(s) 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 19.1, 20 nécessite(nt) la majorité de l'Article 25_1 de la loi.

La(es) résolution(s) nécessite(nt) la majorité de l'Article 26 de la loi.

En conséquence, **il est important que tous les copropriétaires soient présents** ou représentés. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée Générale pourrait être tenue, mais génératrice de frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Si vous ne pouvez être présent à l'Assemblée Générale, **il vous est possible de vous y faire représenter à l'aide du pouvoir joint**. Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les copropriétaires pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les 21 jours qui précèdent l'assemblée générale, dans les bureaux du syndic, sur simple rendez-vous pendant les heures d'ouverture du cabinet.

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier PUGENC

LISTE DES MAJORITES

■ ARTICLE 24

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (hors abstentions).

■ ARTICLE 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

■ ARTICLE 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est :

Egal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

■ ARTICLE 26

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Exemple : une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.

1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,

2 - totalisant au moins 6.667 voix

■ ARTICLE 26 - AVANT DERNIER ALINÉA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINÉA - 1ÈRE ASSEMBLÉE

(majorité réservée aux seuls travaux d'amélioration)

Majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

Si les deux conditions de majorité, en nombre et en voix, ne sont pas obtenues, mais que les travaux d'amélioration ont recueilli l'approbation de la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale peut statuer à cette dernière majorité.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINÉA - 2ÈME ASSEMBLÉE

(Majorité réservée aux seuls travaux d'amélioration)

Majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des présents ou des représentés.

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE,
- 2 - ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU,
- 3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL,
- 4 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : Etanchéité toiture-terrasse,
- 5 - APPROBATION DES COMPTES,
- 6 - QUITUS,
- 7 - ELECTION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET SEGINE ET
FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA
PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE,
- 8 - FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE SON
MANDAT DE GESTION,
- 9 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL,
- 10 - DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE
DU SYNDIC(Article 25),
- 11 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016/2017,
- 12 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017/2018,
- 13 - AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE,
- 14 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES,
- 15 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL,
- 16 - MISE EN CONCURRENCE,
- 17 - FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE
OBLIGATOIRE au fonds de travaux institué par l'article 58 (V) de la loi
ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.,
- 18 - TRAVAUX DE REPRISE DES MACONNERIE EN FACADE ET
REPRISE DES SCELLEMENTS DES GARDE-CORPS,
- 19 - CHOIX DE L'ENTREPRISE,
- 19 - SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE,
- 19 - HONORAIRES DU SYNDIC,
- 19 - NOMINATION D'UN MAITRE D'OEUVRE POUR LE SUIVI DES
TRAVAUX,
- 20 - PROPOSITION D'EMPRUNT COLLECTIF,

RESOLUTIONS PROPOSEES

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Président de séance :

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2 ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU (Article 24)

2.1 - ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Scrutateur :

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2.2 - ELECTION DU SECRETAIRE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Secrétaire de séance :
Monsieur Olivier PUGENC représentant le cabinet SEGINE.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (Sans Vote)

Pièce jointe : Rapport du Conseil Syndical

Information :

M ... , en tant que Président du Conseil Syndical, fait lecture à l'assemblée générale du compte rendu des activités du Conseil Syndical et de ses relations avec le syndic au cours de l'exercice écoulé.

4 - APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : Etanchéité toiture-terrasse (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le montant des travaux est arrêté à la somme de 87.168,56 euros.

Le crédit ou le débit sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée : Clé 001.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

5 - APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Pièces jointes :

- Etat financier après répartition au 30/09/2016 (annexe 1)
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé du 01/10/2015 au 30/09/2016 (annexe 2)
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/10/2015 au 30/09/2016 (annexe 3)
- Situation de trésorerie + annexe au 30/09/2016

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du conseil syndical, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice arrêtés à la date du 30/09/2016 .

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

6 - QUITUS (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, pour sa gestion arrêtée au 30/09/2016.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

7 - ELECTION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET SEGINE ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE (Article 25)

Résolution :

L'assemblée générale nomme le Cabinet SEGINE, aux fonctions de Syndic, à compter du Lundi 16 janvier 2017 jusqu'au 30.06.2018

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

8 - FIXATION DES HONORAIRES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE SON MANDAT DE GESTION (Article 25)

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le contrat du cabinet SEGINE pour l'exercice 2016/2017 comprenant les honoraires forfaitaires annuels avec compte bancaire séparé pour un montant TTC de 9 405,00 € correspondant à la gestion courante, les prestations particulières à la charge du Syndicat et les prestations particulières à la charge des copropriétaires pris individuellement dont la liste et le coût figurent au contrat et qui pourront être recouvrés auprès des copropriétaires concernés dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

L'assemblée générale donne mandat au Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à **des voix de tous les copropriétaires.**

9 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé des copropriétaires suivants : Monsieur ALBANESE PIERRE, Madame DURAND, Monsieur GALLONE FABRIZIO, Madame LENOIR JOELLE, Monsieur NICOLAUD , Monsieur PINHAS LUC, Monsieur CAVELIER

Résolution :

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical :

M M.,

conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'au 30.06.2018,

Cette résolution est adoptée à **des voix de tous les copropriétaires.**

10 - DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC(Article 25) (Article 25)

La loi n° 2015-990 du 6 aout 2015 parue au Journal Officiel du 7 aout 2015 a défini les modalités de mise en concurrence du syndic. L'article 88 a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces dispositions entrent en vigueur le 6 novembre 2015.

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.

Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Résolution :

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du syndic.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

11 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016/2017 (Article 24)

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale vote un budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017 d'un montant de 150 957,00 €.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

12 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2017/2018 (Article 24)

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale confirme le budget prévisionnel couvrant la période du 01/10/2017 au 30/09/2018 d'un montant de 150 957,00 €.

L'assemblée générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation et autorise le syndic à lancer les appels de fonds sur la base de ce budget.

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la loi SRU, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13 - AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (Article 24)

Conformément aux dispositions de l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le syndic peut exiger le versement de l'avance constituant réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

La copropriété disposant d'une compte bancaire séparé, aucun découvert n'est autorisé par les Banques. La situation de trésorerie du Syndicat doit donc permettre le paiement des factures du Syndicat (fournisseurs, salaires, charges sociales,...),

L'Article 18 alinéa 9 de la loi du 10 juillet 1965 interdit au syndic de copropriété d'avancer des fonds au syndicat des copropriétaires.

Résolution :

L'assemblée générale décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente à 16.769,39 €.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

14 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le désirent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les vingt et un jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale annuelle sur simple rendez-vous.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

15 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 5 000,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à la somme de 5 000,00 € TTC.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

16 - MISE EN CONCURRENCE

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 1 500,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire à la somme de 1 500,00 € TTC.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

17 - FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE au fonds de travaux institué par l'article 58 (V) de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014. (Article 25)

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements
- 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1.

Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- 1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Résolution :

L'assemblée générale, connaissance prise des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel soit : 7500 € qui sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

L'assemblée générale décide de procéder au placement de cette cotisation sur le livret A de la copropriété et/ou sur le Compte Epargne de la Copropriété (CECOP) lorsque le plafond du livret A (76 500 euros) aura été dépassé.

Les intérêts produits sont acquis au syndicat de copropriété. L'affectation des intérêts sera décidée par l'assemblée générale statuant sur les travaux à financer à l'aide des provisions constituées

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

18 - TRAVAUX DE REPRISE DES MACONNERIE EN FACADE ET REPRISE DES SCELLEMENTS DES GARDE-CORPS (Article 24)

Pièces jointes : Devis n° 2016/02/17976 - Sté TRAPEZE de 16.664,35 € TTC (Maçonnerie)
Devis n° 1611004 de la Sté ANTECIME de 56.419,00 € TTC (Maçonnerie et
Garde-corps)

Devis n° 1603 5901 de la Sté FADEM (Garde-corps)

Conclusion du rapport d'expertise

Simulation calculée sur la base du devis ANTECIME (hors honoraires)

No	Nom	Tantième	Montant €
000911	AGUIRRE PAULETTE	204	412.90 €
001100	ALBANESE PIERRE	452	914.85 €
001617	ALLOYEZ NICOLAS	172	348.13 €
001626	ALONSO GARCIA ANTONIO	233	471.59 €
002201	ANGER NICOLE	265	536.36 €
14384A	BERGE-LEFRANC OU Mlle LAMAZOU	211	427.06 €
011303	BONNEMAIN	189	382.54 €
012453	BOURDAIN	260	526.24 €
15481A	BREART JULIEN	202	408.85 €
4343A	CASIER ISABELLE	178	360.27 €
11008A	CHARTIER ROLAND	171	346.10 €
11579A	CHEN RONG	160	323.84 €
12270A	CLAULIN PHILIPPE	174	352.18 €
023704	CUSNIR MARCEL	268	542.43 €
028500	DRAN JEAN-CLAUDE	272	550.53 €
17976A	DUPUIS AL LOAN	187	378.49 €
030219	DURAND	213	431.11 €
033814	FEUILLET FRANCOIS	201	406.82 €
083714	FOURCHARD P. et R. RENARD	222	449.33 €
036201	FROMENT	119	240.86 €
036804	GALLONE FABRIZIO	225	455.40 €
16446A	GALLONE FABRIZIO OU SILENE	161	325.86 €
16884A	GESTION DE PATRIMOINE JEBEILLE	165	333.96 €
043301	HAIUN GERARD	249	503.98 €
14460A	ISIKTEL / GILOT	221	447.30 €
049002	JORDANIA NATELA	177	358.25 €
13144A	LALUBIE MARYSE	247	499.93 €
927A	LE MEUR ANNE SARAH	178	360.27 €
056501	LENOIR JOELLE	280	566.72 €
064000	MEIER	244	493.86 €
064303	MERCIER DANIELE	175	354.20 €
064800	METTENET BOUYGE	269	544.46 €
12376A	MEULEMANS	187	378.49 €
15261A	MILIZIA D. OU Mlle CATALDI V.	235	475.64 €
11004A	NICOULAUD THOMAS	185	374.44 €
18039A	PASCU DUMITRU OU SEGARCEANU V.	257	520.17 €
073403	PETESCIA PIERRETTE	153	309.67 €
073410	PETESCIA SILENE	242	489.81 €

074626	PINHAS LUC	258	522.19 €
12763A	POT LAURENCE	209	423.02 €
080900	ROBERT ALAIN	223	451.35 €
1942A	ROYER PASCAL	253	512.07 €
15830A	SALENSON I. OU MR CAVELIER M.	234	473.62 €
085001	SAUBLET-LEROY MICHEL	226	457.42 €
089401	SZABO ELISABETH	183	370.39 €
092401	TUR JEAN-MICHEL	211	427.06 €
Total		10 000	20 240,01 €

Résolution :

L'assemblée générale, décide de procéder aux travaux de reprise des maçonneries en façade et de reprise des scellements des garde-corps

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

18.1 - CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25)

Résolution

L'assemblée générale décide de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux de reprise des maçonneries en façades et reprise des scellements des garde-corps dans la limite d'un budget de € TTC.

Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

18.2 - SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale prend acte de la souscription de la police dommages ouvrage obligatoire pour ce type de travaux. Le Syndic souscrira cette police auprès de DOMAGIS pour une prime de..... € + frais de gestion.

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

18.3 - HONORAIRES DU SYNDIC (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale fixe les honoraires de suivi administratif et financier du Syndic au taux contractuel négocié, soit 2 % HT sur le montant HT des travaux (si 3 appels de fonds)

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

18.4 - NOMINATION D'UN MAITRE D'OEUVRE POUR LE SUIVI DES TRAVAUX (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale décide de nommer un Maître d'Oeuvre pour le suivi des travaux.
Ses honoraires sont estimés à 10 % HT

Mandat est donné au Conseil Syndical pour le choix du Maître d'Oeuvre .

Cette résolution est adoptée à des voix des copropriétaires présents ou représentés.

20 - PROPOSITION D'EMPRUNT COLLECTIF (Article 25)

Résolution :

L'assemblée Générale, ayant pris connaissance de l'offre d'emprunt collectif dont les caractéristiques principales sont jointes aux présentes, confère au Cabinet SEGINE syndic, tous pouvoirs au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, à l'effet de :

- « Recenser les copropriétaires qui entendent payer au comptant,
- « Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
- « Solliciter un prêt auprès de DOMOFINANCE dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
- « Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la SACCEF afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote part de prêt,
- « Subroger d'ores et déjà la SACCEF dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- « Accepter l'offre de prêt valant contrat
- « Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que les remboursements seront prélevés automatiquement, sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour seul montant de sa quote-part dans le prêt collectif. Ces prélèvements seront effectués par l'organisme prêteur en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

La proposition de l'organisme DOMOFINANCE est jointe aux présentes pour information et fera l'objet d'un comparatif avec d'autres organismes prêteurs.

Cette résolution est adoptée à des voix de tous les copropriétaires.

21 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE (Sans Vote)

** Rappel des règles d'utilisation des vide-ordures

Rapport d'activité 2017

Le conseil syndical, constitué depuis l'AG du 5 avril 2016, a souhaité voir les urgences de l'immeuble, compte tenu des conclusions de l'audit global de 2016.

Le rapport d'expertise sur les garde-corps réalisé en juin 2016 a montré les dégâts sur les garde-corps et la nécessité des travaux.

Nous pouvons constater la dégradation des façades et des infiltrations se poursuivent au niveau des murs pignons.

Il faut donc prévoir en 2017 les travaux sur les façades et les garde-corps qui doivent être réalisés conjointement pour être efficaces.

Le conseil syndical a choisi le devis ANTECIME qui permet une intervention conjointe sur les façades et garde-corps.

Des devis ont été sollicités auprès d'entreprises chauffagistes pour, d'une part, changer de prestataire en raison des défaillances de la SFFE, d'autre part, prévoir le budget de travaux préconisés pour l'amélioration du chauffage suite à l'audit, en particulier le rééquilibrage du chauffage et l'installation d'un ballon d'eau chaude.

Face au montant de ces dépenses pour un meilleur fonctionnement, nous avons préféré reporter ces travaux qui ne présentent pas un caractère d'extrême urgence.

- Comptes 2015/2016 et budget prévisionnel

Par ailleurs les travaux en chaufferie expliquent principalement l'augmentation des dépenses de l'exercice 2015/2016 par rapport au budget voté.

C'est pour quoi sans changer le montant global du budget prévisionnel, nous avons anticipé des travaux en chaufferie comme nous le constatons chaque année.

Cependant en raison de l'approbation du solde du compte des travaux d'isolation du toit, il n'y aura pas d'appel de fonds complémentaire.

- Pour l'année 2017, nous avons l'obligation de financer un fonds de travaux d'un montant minimal de 5 % du budget. Vu les travaux envisagés, nous allons limiter notre effort à ce montant minimal. Il est important de souligner que ce fonds de travaux attaché à chaque lot permettra dès 2018 de financer des travaux indispensables à notre immeuble.

Le conseil syndical
9/12/2016

**ETAT FINANCIER APRES REPARTITION
 AU 30/09/2016**

I- SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
TRESORERIE					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Ex. précédent approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés					
51 Banques ou fonds disponibles (1)	26814.91	15916.50	102 Provisions pour travaux	16769.39	16769.39
53 Caisse			103 Avances 1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation	-31899.05	
			12 Solde en attente sur Travaux ou Opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total I	26814.91	15916.50	Total I	-15129.66	16769.39
II-CREANCES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos		Ex. précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires- Sommes exigibles à recevoir (2)	7389.27	8285.73	45 Copropriétaires- Excédents versés (2)	8492.17	10603.13
459 Copropriétaires- Créances douteuses (2)					
40 Fournisseurs Comptes de tiers	10.00	226.87	40 Fournisseurs Comptes de tiers	44003.18	3648.40
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes	3748.73	106.75
46 Débiteurs divers	301.92	4.21	46 Créiteurs divers	123.26	
47 Compte d'attente	6722.13	6695.63	47 Compte d'attente	0.55	1.27
48 Compte de régularisation			48 Compte de régularisation		
			49 Dépréciation comptes de tiers (2)		
Total II	14423.32	15212.44	Total II	56367.89	14359.55
Total général (I) + (II)	41238.23	31128.94	Total général (I) + (II)	41238.23	31128.94

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

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

Emprunts : montant restant du	
-------------------------------	--

**ETAT FINANCIER APRES REPARTITION
 AU 30/09/2016**

45 : COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR		45 : COPROPRIETAIRES - EXCEDENTS VERSES			
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos		Ex. précédent approuvé	Exercice clos
AGUIRRE PAULETTE	-P-000911	532.83	AGUIRRE PAULETTE	-P-000911	82.29
ALBANESE PIERRE	001100	399.98	ALBANESE PIERRE	001100	404.81
ALLOYEZ NICOLAS	001617		ALLOYEZ NICOLAS	001617	
ALONSO GARCIA ANTONIO	001626	285.51			
ANGER NICOLE	002201	333.53	ANGER NICOLE	002201	1601.73
			BERGE-LEFRANC OU MILLE LAMAZ	14384A	369.52
BONNEMAIN	011303		BONNEMAIN	011303	
BOURDAIN	012453	588.26	BOURDAIN	012453	379.72
			BRANCHARD MARIE A. **** V *	012901	
BREART JULIEN	-P-15481A	112.46			
CASIER ISABELLE	4343A	313.75			
CHARTIER ROLAND	11008A		CHARTIER ROLAND	11008A	25.47
CHEN RONG	11579A	17.03	CHEN RONG	11579A	249.07
CLAULIN PHILIPPE	-P-12270A	127.15			
CUSNIR MARCEL	023704		CUSNIR MARCEL	023704	80.22
DRAN JEAN-CLAUDE	028500	254.57	DRAN JEAN-CLAUDE	028500	
DUPUIS AI LOAN	17976A				411.95
DURAND	030219		DURAND	030219	
			FEUILLET FRANCOIS	033814	475.25
			FOURCHARD P. & R. RENARD	083714	46.63
FROMENT	036201		FROMENT	036201	
GALLONE FABRIZIO	036804	53.87			

14/12/2016 SAS SEGINE

....

**ETAT FINANCIER APRES REPARTITION
 AU 30/09/2016**

45 : COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR		45 : COPROPRIETAIRES - EXCEDENTS VERSES			
	Ex.précédent approuvé	Exercice clos	Ex.précédent approuvé	Exercice clos	
GALLONE FABRIZIO OU SILENE	16446A	561.04	GALLONE FABRIZIO OU SILENE	16446A	5168.04
GESTION DE PATRIMOINE JEBEIL	16884A	40.09			
ISIKTEL / GILOT	14460A	567.93	HATUN GERARD	043301	1034.29
JORDANIA NATELA	049002		ISIKTEL / GILOT	14460A	867.13
LALUBIE MARYSE	-P-13144A		JORDANIA NATELA	049002	457.45
LANSSELLE WANDA-GASNIER VICTO	096803	45.66	LALUBIE MARYSE	-P-13144A	
LE MEUR ANNE SARAH	927A				
LENOIR JOELLE	056501	70.21	LE MEUR ANNE SARAH	927A	649.06
MEIER	064000	44.76	LENOIR JOELLE	056501	1200.14
MERCIER DANIELE	064303	53.43			
MEULEMANS	12376A	377.54	MERCIER DANIELE	064303	556.16
MILIZIA D. OU MLLE CATALDI V-P-15261A			METTENET BOUYGE	064800	168.78
NICOULAUD THOMAS	11004A	11.08	MEULEMANS	12376A	144.85
PETESCIA PIERRETTE	073403	22.34			
PETESCIA SILENE	073410	136.84	PASCU DUMITRU OU SEGARCEANU	18039A	69.17
PINHAS LUC	074626	143.69			
POT LAURENCE	12763A	500.50	PETESCIA SILENE	073410	33.58
ROBERT ALAIN	080900	103.53			
ROYER PASCAL	1942A	234.58			

14/12/2016 SAS SEGINE

**ETAT FINANCIER APRES REPARTITION
 AU 30/09/2016**

45 : COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR		45 : COPROPRIETAIRES - EXCEDENTS VERSES		
	Ex.prcédent approuvé	Exercice clos	Ex.prcédent approuvé	Exercice clos
SALENSON I. OU MR CAVELLIER M-P-15830A	183.20	282.85		
SAUBLET-LEROY MICHEL	1298.17	1329.79		
SZABO ELISABETH		32.88	089401	660.59
TUR JEAN-MICHEL	476.92	320.65		
Total	7389.27	8285.73	Total	8492.17
				10603.13

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Four approbation des comptes		Pour le vote du budget		Four approbation des comptes		Pour le vote du budget			
	Exercice précédent approuvé au 30/09/2015 (N-1)	Exercice clos budget voté au 30/09/2016 (N)	Exercice clos réalisé à approuver au 30/09/2016 (N)	Budget prévisionnel en cours voté au 30/09/2017 (N+1)	Budget prévisionnel au 30/09/2018 (N+2)	Exercice précédent approuvé au 30/09/2015 (N-1)	Exercice clos budget voté au 30/09/2016 (N)	Exercice clos réalisé à approuver au 30/09/2016 (N)	Budget prévisionnel en cours voté au 30/09/2017 (N+1)	Budget prévisionnel au 30/09/2018 (N+2)
60-Achats de matières et fournitures										
601-Eau (compteur général)	11360.06	11700.00	10226.98	11700.00	11700.00	11700.00	701-Provisions copropriétaires			
602-Electricité	3123.93	3230.00	3003.34	3380.00	3380.00	3380.00	711-Subventions / Frais de fonctionnement	140180.00		
603-Chauffage, énergie et combustible	46735.29	48150.00	46847.56	48250.00	48250.00	48250.00	713-Indemnités d'assurance		557.04	
60X-Autres	2238.00	1250.00	3550.31	1450.00	1450.00	1450.00	714-Produits divers		1000.00	
61-Services extérieurs							716-Produits financiers	229.48	1000.00	1000.00
611-Nettoyage des locaux			792.00							
612-Locations immobilières	7323.58	7540.00	7716.43	8000.00	8000.00	8000.00				
613-Locations mobilières	2287.08	2252.00	2412.07	2252.00	2252.00	2252.00				
614-Contrats de maintenance	13650.65	14198.00	13470.46	13585.00	13585.00	13585.00				
615-Entretien et petites réparations	6530.25	10105.00	10880.21	8500.00	8500.00	8500.00				
616-Primes d'assurance	6542.17	6722.00	6722.13	6700.00	6700.00	6700.00				
62-Frais d'administration										
621-Rémunération syndic sur gestion	10185.77	9562.00	9533.23	9975.00	9975.00	9975.00				
622-Autres honoraires du syndic	772.50	1000.00	564.86	1000.00	1000.00	1000.00				
62X-Autres (autres que 621 et 622)	6782.18	550.00	7865.50	840.00	840.00	840.00				
63-Impôts et taxes	1347.00	1350.00	1347.00	1690.00	1690.00	1690.00				
64-Frais de personnel	33637.89	34531.00	34627.05	34635.00	34635.00	34635.00				
	152516.35	152140.00	160259.13	151957.00	151957.00	151957.00				
65- Sous-total										
66- Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)										
	152516.35	152140.00	160259.13	151957.00	151957.00	151957.00				
67- Total I										
	152516.35	152140.00	160259.13	151957.00	151957.00	151957.00				
68- CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES										
661-Remboursements d'annuités d'emprunts 671 à 673-Travaux 677-Pertes sur créances irrécouvrables	56184.90		86311.58							
678-Charges exceptionnelles 68-Dépréciations sur créances douteuses 6X-Autres comptes de classe 6	2955.28		856.98							
	4895.59		11119.02							
69- Solde (excédent)										
	64035.77		98287.58							
70- Total II										
	64035.77		98287.58							
71- PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES										
702-Provisions pour travaux 703-Avances versées par copropriétaires 704-Remboursements d'annuités d'emprunts	64035.77		98287.58							
Autres produits										
711-Subventions sur travaux 712-Emprunts à utiliser sur travaux 713-Indemnités d'assurance 714-Produits divers 716-Produits financiers 718-Produits exceptionnels										
72- Reprise dépréciation/ créance douteuse										
73- Solde (insuffisance)										
	64035.77		98287.58							
74- Total II										
	64035.77		98287.58							

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/10/2015 AU 30/09/2016
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé au 30/09/2015 (N-1)	Exercice clos budget voté au 30/09/2016 (N)	Exercice clos réalisés à approuver au 30/09/2016 (N)	Budget prévisionnel en cours voté au 30/09/2017 (N+1)	Budget prévisionnel à voter au 30/09/2018 (N+2)
001CHARGES GENERALES						
Charges						
Eau	601000	11360.06	11700.00	10926.98	11700.00	11700.00
Eau compteur privatif	601002	-3857.28		320.64		
Electricité serv.généraux	602010	904.07	930.00	978.70	1010.00	1010.00
Produits d'entretien	604001	1189.62	800.00	1616.56	1000.00	1000.00
Achat petit matériel	605001			757.48		
Fournitures espaces verts	606004	783.38				
Fournitures électriques	606006					
Fournitures diverses	606008	25.31	200.00	931.35	200.00	200.00
Nettoyage des locaux	611000			792.00		
Locations immobilières	612000	7323.58	7540.00	7716.43	8000.00	8000.00
Location salle	613008	365.00	252.00	490.00	252.00	252.00
Contrats dératisation	614001	223.60	230.00	237.59	245.00	245.00
Contrats désinsectisation	614002	932.89	961.00	969.83	1000.00	1000.00
Contrats vide ordures	614004	244.60	252.00	254.70	265.00	265.00
Contrats blocs secours	614006	390.48	450.00	411.47	450.00	450.00
Contrats espaces verts	614012	1916.22	3000.00	1847.02	2000.00	2000.00
Contrats entretien extinc-teurs	614015	186.41	230.00	240.78	455.00	455.00
Contrats entretien V.M.C	614016	993.50		649.00		
Contrat maint. colonnes sèches	614038	201.93		201.93		
Entr. et petites réparations	615000		210.00	210.93	210.00	210.00
Travaux électricité	615001	101.20	7105.00	1525.77	3000.00	3000.00
Travaux de maçonnerie	615002	539.00				
Travaux de menuiserie	615003	738.00				
Travaux de peinture	615004					
Travaux de plomberie	615005	853.05		557.04		
Travaux de serrurerie	615006	130.00		1118.00		
Travaux d'étanchéité	615010			173.80		
Travaux dégorgement & vidange	615011			965.25		
Travaux interphone/digicode	615015	170.50		429.00		
Travaux de couverture	615018	2794.00		107.80		

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

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/10/2015 AU 30/09/2016
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
		Pour approbation des comptes				Budget prévisionnel en cours voté (N+1)	Budget prévisionnel à voter (N+2)
		Exercice précédent approuvé (N-1)	Exercice clos budget voté (N)	Exercice clos réalisés à approuver (N)	Exercice clos réalisés à voter (N)		
	au 30/09/2015	au 30/09/2016	au 30/09/2016	au 30/09/2016	au 30/09/2017	au 30/09/2018	
	(N-1)	(N)	(N)	(N)	(N+1)	(N+2)	
Travaux divers	615020	682.00		106.70	6700.00	6700.00	
Primes d'assurances	616000	6542.17	6722.00	6722.13	9405.00	9405.00	
Rémunération base syndic T.T.C	621100	9152.48	9265.00	9062.48	70.00	70.00	
Frais bancaire	621201	32.40	67.00	64.80			
Frais de tirage & photocopies	621202	400.14					
Frais postaux	621300	600.75	230.00	405.95	500.00	500.00	
Vacation assemblée generale	622201	652.10		396.86			
Vacations diverses	622206	120.40		168.00			
Honoraires Mutations	622305		1000.00		1000.00	1000.00	
Rénum. de tiers intervenants	623000	283.00		283.00	290.00	290.00	
Honoraires experts	623004			1440.00			
Contrôle amiante	623010	270.00					
Contrôle termite	623011		300.00		300.00	300.00	
Frais du conseil syndical	624000	86.68	250.00		250.00	250.00	
Taxe de balayage	632000	1347.00	1350.00	1347.00	1350.00	1350.00	
Taxe voirie	634005				340.00	340.00	
Salaires brut concierg & gardi	641001	23383.69	24085.00	22928.92	23650.00	23650.00	
Salaires brut employe immeuble	641002			774.74			
Urssaf concierges	642010	5996.91	6180.00	6219.43	6410.00	6410.00	
Retraite concierges	642012	1692.99	1745.00	1675.72	1745.00	1745.00	
Urssaf employé immeuble	642020			225.94			
Retraite employé immeuble	642022			52.43			
Taxe sur salaires concierge	643001	2005.46	2048.00	2047.93	2155.00	2155.00	
Taxe sur salaires emplo.immeub	643002	60.54		44.07			
Autres (Med. trvl. mut. etc)	644000	195.72	160.00	345.80	355.00	355.00	
Médecine travail concierge	644001	105.90	110.00	107.52	110.00	110.00	
Eval.risques prof.concierges	644004	196.68	203.00	204.55	210.00	210.00	
Produits affectés (*)							
Indemnités d'assurances	713000						
Recettes diverses	714004	-13.18		-557.04			
Honoraires Mutations	714007		-1000.00	-39.54	-1000.00	-1000.00	

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

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/10/2015 AU 30/09/2016
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
		Pour approbation des comptes				Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		Exercice précédent approuvé au 30/09/2015 (N-1)	Exercice clos budget voté au 30/09/2016 (N)	Exercice clos réalisés à approuver au 30/09/2016 (N)	Budget prévisionnel en cours voté au 30/09/2017 (N+1)	Budget prévisionnel à voter au 30/09/2018 (N+2)	
003	CHARGES SERVICES COLLECTIFS	Net	82302.95	88457.20	83627.00	83627.00	
	Contrats surpresseur		1412.30	1422.61	1500.00	1500.00	
	Produits affectés (*)						
006	CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE	Net	1412.30	1422.61	1500.00	1500.00	
	Location & entretien compteurs		1922.08	1922.07	2000.00	2000.00	
	Produits affectés (*)						
020	CHARGES ASCENSEUR	Net	1922.08	1922.07	2000.00	2000.00	
	Electricité ascenseur		1779.08	1860.90	1920.00	1920.00	
	Téléphone ascenseur		239.69	244.92	250.00	250.00	
	Contrats maintenance ascenseur		3230.17	3272.95	3375.00	3375.00	
	Travaux électricité		93.50				
	Produits affectés (*)						
030	CHARGES GARAGES	Net	5342.44	5378.77	5545.00	5545.00	
	Electricité		440.78	163.74	450.00	450.00	
	Contrats portes parking		1262.41	1279.40	1320.00	1320.00	

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

COMPTÉ DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/10/2015 AU 30/09/2016
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	au 30/09/2015 (N-1)	au 30/09/2016 (N)	au 30/09/2016 (N)	au 30/09/2017 (N+1)	au 30/09/2018 (N+2)	
Entr. et petites réparations	615000					
Travaux électricité	615001		173.80	1000.00	1000.00	
Recettes diverses	714004	-216.30	-293.04			
Produits affectés (*)						
031CHARGES PARKING EXTERIEURS	Net	1486.89	1323.90	2770.00	2770.00	
Travaux électricité	615001					
Charges						
Produits affectés (*)						
060CHARGES CHAUFFAGE	Net		861.06			
Eau compteur privatif	601002					
Fournitures de combustibles	603001	-11571.84	961.92			
Contrats entretien P2	614026	46735.29	46847.56	48250.00	48250.00	
Entr. et petites réparations	615000	2656.14	2683.18	2765.00	2765.00	
Travaux de plomberie	615005	429.00	2000.00			
Travaux chauffage	615021		4651.30	4500.00	4500.00	
Honoraires extérieur	623006	6142.50	6142.50			
Produits affectés (*)						
106PRIVATIF	Net	44391.09	61286.46	55515.00	55515.00	
Eau compteur privatif	601002	15429.12	-1282.56			
Charges						

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

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/10/2015 AU 30/09/2016
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	au 30/09/2015 (N-1)	au 30/09/2016 (N)	au 30/09/2016 (N)	au 30/09/2017 (N+1)	au 30/09/2018 (N+2)	
Produits affectés (*)						
Net	15429.12		-1282.56			
TOTAL CHARGES NETTES	152286.87	151140.00	159369.51	150957.00	150957.00	
Provisions copropriétaires	140180.00		151140.00			
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12106.87		8229.51			

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

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

	Exercice clos dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)	
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2			
REF. ETANCH. TOITURE TERRASSE			
CHARGES GENERALES			
Charges			
Honoraires travaux	622101	856.98	
Travaux couverture	671035	83431.58	
Travaux Etancheite	671075	2880.00	
Produits affectés	702075		
Provisions Trvx Etanchéité			98287.58
Net	98287.58	87168.56	98287.58
TOTAL REF. ETANCH. TOITURE TERRASSE	98287.58	87168.56	-11119.02
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	98287.58	87168.56	-11119.02
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	98287.58	87168.56	-11119.02

(*) Excédent ou insuffisance

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
 A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016

TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES	TRAVAUX REALISES	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS	SOLDE EN ATTENTE	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR
A	B	C	D	E=D-C	F
AUCUN DOSSIER VOTE NON CLOS					

Siège social
83, rue Lafayette
75009 PARIS

Tél : 01 48 74 00 28
Fax : 01 48 74 50 01

contact@segine-immobilier.com



Syndic de copropriétés - Gérance locative - Transactions

CONTRAT DE SYNDIC (Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

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

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante : 138/140 Rue de Crimée
75019 PARIS

Représenté pour le présent contrat par M..... agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 Janvier 2017

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 16 Janvier 2017

Le Cabinet SEGINE, SAS au capital de 50 000 euros, ayant son siège social à l'adresse suivante :
83 rue La Fayette, 75009, PARIS

Représentée par Monsieur Anthony CARLE, son Président
Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion immobilière n°G1120
délivrée le 21/06/2011 par la Préfecture de Police de PARIS.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2015
auprès de COVEA RISK (police n°120137405).

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite
le 01/01/2015 auprès de GALIAN 89 rue La Boétie, 75008, PARIS, à hauteur de 10 000 000,00 euros.

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

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

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

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

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 530 jours.

Il prendra effet le 16.01.2017 et prendra fin le **30.06.2018**

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

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

5. Nouvelle désignation du syndic

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.

6. Fiche synthétique de copropriété (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 courrier recommandé avec accusé de réception.

A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 5€ par jour de retard.

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

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

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.

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 : (sur rendez-vous)

du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 et le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h

Accueil téléphonique :

du lundi au jeudi de 14h à 17h30 et le vendredi de 14h à 17h

Les comptables sont joignables du lundi au vendredi de 14h à 17h

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, de 2 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, sans rédaction d'un rapport et en présence d'un membre du conseil syndical. 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 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant **de 9h à 20h**, par le syndic.

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 :

- l'organisation d'une réunion préparatoire à l'Assemblée Générale Annuelle avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, pendant les heures ouvrables.

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 **7837,50 € hors taxes, soit 9405,00 € toutes taxes comprises.**

Cette rémunération est payable :

- terme à échoir
- suivant la périodicité suivante : trimestrielle

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 :

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

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 tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière

84,00 € ttc/h de 9h à 18h

126,00 € ttc/h de 18 h à 21 h

168,00 € ttc/h après 21h

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures 30.	Forfait : 168,00 € TTC + 12 € TTC par lot, coût des photocopies inclus
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	Forfait : 168,00 € TTC Majoration de 50 % après les heures ouvrables
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	84,00 € TTC / heure De 9h à 18h 168 € TTC /heure après 18h

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>)	84,00 € TTC / heure
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	84,00 € TTC / heure

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	84,00 € TTC / heure
La prise de mesures conservatoires	84,00 € TTC / heure
L'assistance aux mesures d'expertise	84,00 € TTC / heure
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	84,00 € TTC / heure en cas de sinistre ayant une origine privative

Les prestations effectuées en dehors des heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées : **168,00 € TTC / heure**

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	32,00 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	250,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	54,00 € TTC

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	84,00 € TTC / heure
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	84,00 € TTC / heure
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	84,00 € TTC / heure Heures ouvrables 168,00 € TTC / heure Hors heures ouvrables
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	Au temps passé
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	50,00 € TTC / bénéficiaire
L'immatriculation initiale du syndicat	84,00 € TTC / heure

8. Défraiement et rémunération 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 (rayer les mentions inutiles) :

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

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	32,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	12 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	151,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	251,00 € TTC

	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	251,00 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	600,00 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	151,00 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	151,00 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; <i>(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).</i>	497,00 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	débours
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	inclus
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	36,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	36,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	36,00 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	20 € TTC

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : dans le mois suivant la date de l'Assemblée Générale annuelle.

12. Compétence

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

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

Pour le syndic : au siège de son cabinet
83 rue Lafayette – 75009 PARIS

Pour le syndicat :
à l'immeuble

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 16 Janvier 2017 à PARIS

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 n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

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

(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 n° 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 n° 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

		<p>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 1 de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>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).</p>
	<p>IV-15° Entretien courant et maintenance.</p>	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>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 ;</p> <p>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</p>

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

138/140 Rue Crimée – 75019 PARIS

RAPPORT D'EXPERTISE : CONSTAT DU 24/06/2016

1- DEFINITION DE LA MISSION

A la demande de Mme Christine Durand, présidente du conseil syndical de l'immeuble situé au 138/140 Rue Crimée – 75019 PARIS, nous avons effectué une mission d'expertise des garde-corps en aluminium des balcons et porte-fenêtres.

Il a été rapporté que certains pieds étaient rouillés et seraient susceptibles de mettre en question la sécurité des personnes de l'immeuble.

La mission qui nous avait été définie par mail du 22/06/2016 était la suivante :

Votre expertise doit nous permettre d'évaluer :

- 1. les risques éventuels, actuels et futurs, pour la sécurité des personnes*
- 2. l'évolution future de l'ensemble des garde-corps déjà atteints ou non par la rouille des fixations en acier*

2- PRESENTATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sis 138/140 Rue Crimée est un bâtiment R+11 en structure béton –armé construit en 1970. La structure est du type refends autour d'un noyau central pour l'ascenseur et l'escalier et des planchers pour le contreventement horizontal.

L'implantation est parallèle à la rue de Crimée avec la façade comportant des petits balconnets munis de garde-corps en aluminium. La façade arrière donnant sur un parking comporte des portes-fenêtres avec les mêmes garde-corps en aluminium.

3- CONSTATS SUR LES GARDE-CORPS

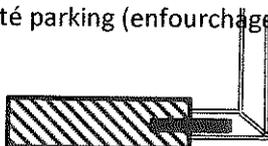
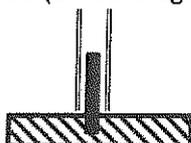
Ces garde-corps en aluminium constituent un élément architectural unificateur des façades avant et arrière.

Ils sont du type à barreaux verticaux avec une lisse horizontale supérieure (main courante) et une lisse horizontale inférieure.

Entre les lisses, il y a des montants verticaux et un montant d'ancrage tous les 1m500 environ.

Les lisses horizontales et les montants d'ancrage sont des éléments en tubes rectangulaires de 40x 20 mm. Les lisses horizontales sont fixées sur les murs béton par enfilage sur des éléments acier. Ils ne présentent pas de signe de corrosion.

Les montants d'ancrage sont fixés sur une pièce en acier ancrée dans le béton des planchers des balcons côté rue (enfouissage vertical) ou des pièces côté parking (enfouissage horizontal avec coude).



Cet ancrage présente des signes de faiblesse à différents degrés :

- De petits gonflements dans l'angle des tubes aluminium
- Des éclatements complets des tubes suite au gonflement de la pièce d'ancrage corrodée en acier
- Rupture par cisaillement du coude côté parking
- Eclatement du béton sous certains ancrages corrodés aussi bien côté rue que côté parking.

Le tableau et les photos en annexe donnent les détails de ces désordres.

4- EXPLICATION DES DESORDRES

On est ici en présence d'un problème classique de corrosion électrolytique de deux métaux en présence d'eau.

L'aluminium des pieds des garde-corps et l'acier de la pièce d'ancrage sont deux métaux aux potentiels électrolytiques différents. En présence d'un conducteur – l'eau et l'humidité ici, le fer qui a un potentiel plus faible agit comme anode et se corrode avec un phénomène de gonflement qui affaiblit et éclate le tube en aluminium.

La présence d'humidité est le facteur déclenchant de la corrosion. L'eau a pénétré par manque d'étanchéité en pied des poteaux d'ancrage côté rue et manque d'étanchéité à la jonction dans le coude côté parking.

5- EVOLUTION FUTURE DES DESORDRES

Pour les ancrages déjà atteints, la corrosion va augmenter de plus en plus rapidement avec la pénétration croissante de l'humidité. La fissuration et l'éclatement du béton va aussi s'accroître.

L'éclatement du béton est un signe précurseur de la rupture de l'ancrage et descellement des montants des garde-corps

Pour les ancrages encore protégés par l'étanchéité en pied des montants côté rue, la corrosion ne sera pas initiée.

Côté parking, la disposition du coude est propice à l'accumulation d'eau et tous les ancrages sont susceptibles de se corroder à terme.

6- REPARATIONS A PREVOIR

Les réparations ne sont pas extrêmement urgentes. Elles doivent être effectuées dans les 3/4 mois à venir.

Elles consistent essentiellement à

- Réparer les effets de la corrosion des pieds d'ancrages abîmés;
- Prévenir la pénétration d'humidité dans les autres ancrages.

5.1 - Ancrages dans le béton : Ces pièces en acier sont corrodées. Il est pratiquement impossible de les enlever et les remplacer. Une réparation envisageable :

- Brossage et passivation par une peinture anticorrosion (peinture riche en zinc type galvanisation)
- Prévenir toute entrée d'eau en remplissant la base des tubes aluminium par un mortier étanche.

5.2. En plus des ancrages et scellements des montants des garde-corps, il est nécessaire de reprendre les zones périphériques de béton dégradé. Les zones de béton fissuré ou éclaté doivent être purgées, les armatures corrodées mises à nu, brossées et passivées avec une peinture anticorrosion.

5.3. Réparation des pieds des garde-corps aluminium par de la soudure adéquate pour les rendre étanche pour prévenir la pénétration de l'humidité aux ancrages acier.

5.4. Mettre une étanchéité adéquate en pied des poteaux d'ancrage.

5.5. Renforcer l'étanchéité aux ancrages des lisses horizontales.

Il serait judicieux de réparer tous les pieds des garde-corps du fait de la conception identique de tous les pieds.

7- RISQUES POUR LS PERSONNES

Le risque le plus grave est la rupture d'un pied de garde-corps affaibli par la corrosion de l'ancrage. Dans certains balcons, l'ensemble des pieds ancrés est fragilisé. IL y un réel danger de basculement du garde-corps et chute de personne éventuels, en particulier en cas de choc.

Dans l'immédiate ce risque grave n'existe pas partout, tant que les garde-corps ne sont pas soumis à des chocs violents.

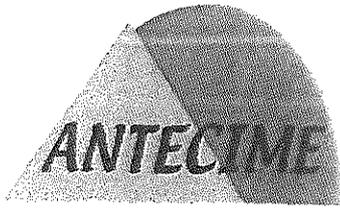
8- PARTIES COMMUNES OU PRIVATIVES ?

Les garde-corps sont en général mentionnés comme partie commune dans les règlements de copropriété. Cela vaut pour l'entretien courant du garde-corps dans sa partie « aérienne ».

L'ancrage dans la maçonnerie ou la façade appartient au gros œuvre – donc partie commune.

La copropriété est responsable de l'ancrage dans la maçonnerie et des protections concernant cet ancrage.

Les désordres sur les garde-corps provenant des ancrages, les travaux de réparation à envisager ici sont à la charge de la copropriété exclusivement.



Travaux d'accès difficiles
Maçonnerie, Couverture, Plomberie
Ligne de vie, Sécurité, Membre du SFETH
Désamiantage

Code client SEGI001

Chantier/Livraison :
SEGINE
138-140 rue de Crimée
75019 PARIS

Conditions de règlement: Acompte de 30% à la command
Le solde à 45 jours fin de mois. Le présent devis est valable 3 moi
Antecime adhère à une plateforme de téléchargement des attestations, demandez nous votre lien d
connexion personne

*Maçonnerie
+ G. Corps*

SEGINE
M Pugenc
83 rue Lafayette
75009 Paris

Affaire suivie par
Darchen Yann-Hervé

DEVIS 1611004

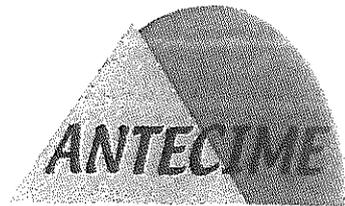
Clamart le 2 mars 2016

Page 1 sur 4

Désignation	Qté	U	PU ht	Total	Remise
→ Travaux à la corde de reprise des maçonneries de la façade rue, de la façade arrière et des pignons					
Installation des cordes et des moyens d'intervention	1,00	ens	500,00	500,00	
Brossage et passivation des surfaces purgées au préalable par une autre entreprise	1,00	ens	3 500,00	3 500,00	
Purges complémentaires avec passivation si nécessaire	1,00	ens	1 000,00	1 000,00	
Reprise des maçonneries au mortier de resine avec finition ribbée sur les parois verticales	1,00	ens	8 000,00	8 000,00	
Reprise de peinture sur les surfaces traitées avec détournage au scotch. Teinte de la peinture approchante de l'existant	1,00	ens	4 000,00	4 000,00	
Suite à notre visite sur site, nous avons constaté que des zones ont été préalablement purgées et les aciers apparents passivés. L'aspect de ses derniers indique que ceux-ci ont été laissé à nu trop longtemps, l'ensemble de la prestation devra par conséquent être reprise intégralement.					
Nous avons, par ailleurs, observé des fissures supplémentaires laissant supposer que les surfaces n'ont pas été intégralement purgées.					
→ Travaux à la corde de reprise des pieds des garde corps de					
... suite page suivante ...					

Assurance RC souscrite auprès de AVIVA ASSURANCE Bois-Colombes, zone géographique assurée : France
Clients professionnels, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40€ sera appliquée, ou plus sur justificatif.

Siège : 128 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART - Tél. : 01 41 09 72 55 - Fax : 01 41 08 75 33
S.A.R.L au capital de 15 000 euros - E.mail : contact@antecime.fr - Site : <http://www.antecime.fr>
R.C.S. Nanterre 431 693 332 - Siret 431 693 332 00014 - APE 4399 D - TVA INTRA FR 28 431 693 332 00014
Membre du Syndicat Français des Entreprises de Travaux en Hauteur. Entreprise qualifiée Qualibat et membre de la FFB



Conditions de règlement: Acompte de 30% à la commande
Le solde à 45 jours fin de mois. Le présent devis est valable 3 mois.
Antecime adhère à une plateforme de téléchargement des attestations, demandez nous votre lien de connexion personnelle

Travaux d'accès difficiles
Maçonnerie, Couverture, Plomberie
Ligne de vie, Sécurité, Membre du SFETH
Désamiantage

Code client SEGI001

Chantier/Livraison :
SEGINE
138-140 rue de Crimée
75019 PARIS

SEGINE
M Pugenc
83 rue Lafayette
75009 Paris

DEVIS 1611004

Affaire suivie par
Darchen Yann-Hervé

Clamart le 2 mars 2016

Page 2 sur 4

Désignation	Qté	U	PU ht	Total	Remise
<u>la façade rue</u>					
Découpe de l'habillage métallique des pieds des garde corps sous le niveau de la lisse basse					
Brossage et passivation des aciers					
Ouverture de l'entourage de chaque pied pour créer une réservation pour faire un joint polyuréthane					
Mise en peinture deux couches d'antirouille gris aluminium des aciers dégagés					
Fourniture et mise en œuvre d'un joint polyuréthane gris en périphérie de chaque pied					
Evacuation des gravats					
Montant HT	121,00	U	115,00	13 915,00	
→ Travaux à la corde de reprise des extrémités des garde corps de la façade rue					
Découpe de l'habillage métallique des pieds des garde corps sous le niveau de la lisse basse					
Brossage et passivation des aciers					
Ouverture de l'entourage de chaque pied pour créer une réservation pour faire un joint polyuréthane					
Mise en peinture deux couches d'antirouille gris aluminium des aciers dégagés					
... suite page suivante ...					

Assurance RC souscrite auprès de AVIVA ASSURANCE Bois-Colombes, zone géographique assurée : France
Clients professionnels, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40€ sera appliquée, au plus sur justificatif.

Siège : 128 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART - Tél. : 01 41 09 72 55 - Fax : 01 41 08 75 33
S.A.R.L au capital de 15 000 euros - E.mail : contact@antecime.fr - Site : <http://www.antecime.fr>
R.C.S. Nanterre 431 693 332 - Siret 431 693 332 00014 - APE 4399 D - TVA INTRA FR 28 431 693 332 00014
Membre du Syndicat Français des Entreprises de Travaux en Hauteur. Entreprise qualifiée Qualibat et membre de la FFB



Conditions de règlement: Acompte de 30% à la command
Le solde à 45 jours fin de mois. Le présent devis est valable 3 moi:
Antecime adhère à une plateforme de téléchargement des attestations, demandez nous votre lien d
connexion personne

Travaux d'accès difficiles
Maçonnerie, Couverture, Plomberie
Ligne de vie, Sécurité, Membre du SFETH
Désamiantage

Code client SEGI001

Chantier/Livraison :
SEGINE
138-140 rue de Crimée
75019 PARIS

SEGINE
M Pugenc
83 rue Lafayette
75009 Paris

DEVIS 1611004

Affaire suivie par
Darchen Yann-Hervé

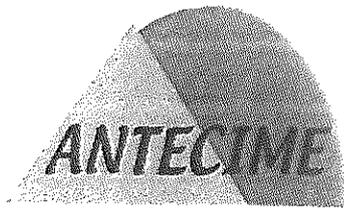
Clamart le 2 mars 2016

Page 3 sur 4

Désignation	Qté	U	PU ht	Total	Remise
Fourniture et mise en œuvre d'un joint polyuréthane gris en périphérie de chaque pied Evacuation des gravats					
Montant HT	44,00	U	115,00	5 060,00	-
<u>Travaux à la corde de reprise des pieds et des extrémités des garde corps de la façade arrière</u>					
Découpe de l'habillage métallique des pieds des garde corps sous le niveau de la lisse basse Brossage et passivation des aciers Ouverture de l'entourage de chaque pied pour créer une réservation pour faire un joint polyuréthane Mise en peinture deux couches d'antirouille gris aluminium des aciers dégagés Fourniture et mise en œuvre d'un joint polyuréthane gris en périphérie de chaque pied Evacuation des gravats					
Montant HT	121,00	U	115,00	13 915,00	
Au niveau du pignon de droite, repérage des fissures infiltrantes, ouverture à la disqueuse, traitement au mastic polyuréthane avec recouvrement des fissures par toile de					
... suite page suivante ...					

Assurance RC souscrite auprès de AVIVA ASSURANCE Bois-Colombes, zone géographique assurée : France
Clients professionnels, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40€ sera appliquée, ou plus sur justificatif.

Siège : 128 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART - Tél. : 01 41 09 72 55 - Fax : 01 41 08 75 33
S.A.R.L au capital de 15 000 euros - E.mail : contact@antecime.fr - Site : <http://www.antecime.fr>
R.C.S. Nanterre 431 693 332 - Siret 431 693 332 00014 - APE 4399 D - TVA INTRA FR 28 431 693 332 00014
Membre du Syndicat Français des Entreprises de Travaux en Hauteur. Entreprise qualifiée Qualibat et membre de la FFB



Conditions de règlement: Acompte de 30% à la comman
 Le solde à 45 jours fin de mois. Le présent devis est valable 3 mo
 Antecime adhère à une plateforme de téléchargement des attestations, demandez nous votre lien
 connexion personni

Travaux d'accès difficiles
Maçonnerie, Couverture, Plomberie
Ligne de vie, Sécurité, Membre du SFETH
Désamiantage

Code client SEGI001

Chantier/Livraison :
 SEGINE
 138-140 rue de Crimée
 75019 PARIS

SEGINE
 M Pugenc
 83 rue Lafayette
 75009 Paris

Affaire suivie par
Darchen Yann-Hervé

DEVIS 1611004

Clamart le 2 mars 2016

Page 4 sur 4

Désignation			Qté	U	PU ht	Total	Remise
verre marouflée dans de la peinture étanche blanche. Recouvrement des fissures sur 10 com de largeur							
Montant HT			1,00		1 400,00	1 400,00	✓
Base	Taux	Montant	Montant net ht EUR				51 290,00
51 290,00	10,00	5 129,00	Montant tva EUR				5 129,00
			Montant net ttc EUR				56 419,00

Assurance RC souscrite auprès de AVIVA ASSURANCE Bois-Colombes, zone géographique assurée : France
 Clients professionnels, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40€ sera appliquée, ou plus sur justificatif.

Siège : 128 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART - Tél. : 01 41 09 72 55 - Fax : 01 41 08 75 33
S.A.R.L au capital de 15 000 euros - E.mail : contact@antecime.fr - Site : http://www.antecime.fr
R.C.S. Nanterre 431 693 332 - Siret 431 693 332 00014 - APE 4399 D - TVA INTRA FR 28 431 693 332 00014
Membre du Syndicat Français des Entreprises de Travaux en Hauteur. Entreprise qualifiée Qualibat et membre de la FFB

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

DEVIS 1611004

Validité du devis : 3 mois

ARTICLE 1 - Préambule

Les clauses des présentes conditions générales de vente ont pour objet de régler les relations entre: La société ANTECIME, EURL au capital de 15.000,00 € immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 431 693 332 - Code APE - 452 A, dont le siège social est situé 128 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART, ayant pour activité principale les travaux de bâtiment tous corps d'état et plus spécialement lorsque ces travaux sont d'accès difficile. Désigné ci après sous la dénomination « l'entreprise », d'une part Et d'autre part : « le client » qui achète du matériel pour son compte ou le compte d'autrui, fait réaliser pour son compte ou pour le compte d'autrui des travaux. Les conditions générales de vente s'appliquent de plein droit au client dès que ce dernier a accepté le devis ou la proposition de contrat émis par l'entreprise.

ARTICLE 2 - Définition de la prestation

Les prestations que l'entreprise aura à réaliser sont définies dans un devis ou une proposition de contrat, précisant: le nom et la qualité des parties, la désignation et le lieu des travaux, la nature des prestations, le prix du marché, les conditions de paiement. En cas de travaux supplémentaires il sera établi un avenant au devis ou au contrat et une facture correspondante dont le montant sera exigible dès son émission

ARTICLE 3 - Prix

Le prix des prestations est fixé suivant le devis ou la proposition de contrat. Il est établi hors taxes et comprend sauf disposition contraire, la fourniture de la main d'œuvre, du matériel, des produits et ingrédients nécessaires à la bonne exécution des travaux. Les taxes sont appliquées en sus selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 - Paiement

Les factures sont réglables comptant par : chèque, lettre de change, billet à ordre ou espèces, suivant les modalités suivantes, sauf stipulation contractuelle contraire: 30% à la commande et situation d'avancement de travaux selon montant de la commande. En cas de non paiement à l'échéance, des pénalités de retard seront appliquées de plein droit, au taux d'intérêt légal en vigueur, sans préjudice de l'application de la clause pénale.

ARTICLE 5 - Délai d'exécution et de livraison

L'entrepreneur est délié de ses engagements relatifs au délai d'exécution défini par le planning contractuel: dans le cas où ce planning est modifié pour une raison indépendante de sa volonté, dans le cas où elle a été retardé par les autres corps d'état ou en raison de l'exécution de travaux supplémentaires, dans le cas où les conditions de paiement n'ont pas été observées.

ARTICLE 6 - Réception des travaux

La réception des travaux est l'acte par lequel le client exprime son acceptation des travaux terminés. La réception est définitive. Conformément à la législation en vigueur, la réception a lieu en une seule fois. Elle peut être prononcée avec ou sans réserve. La date de réception est le point de départ des garanties 1792 à 1796-6 et 2220 du Code Civil lorsque ces garanties s'appliquent. L'installation ne peut être utilisée directement par le Maître d'ouvrage ou un mandataire de son choix tant que le Procès Verbal de réception n'a pas été notifié à l'entrepreneur. Sauf stipulation contraire, le Maître d'ouvrage entre en possession des ouvrages dès la notification à l'entrepreneur du procès verbal de réception. Pour les prestations non soumises à la garantie décennale, l'envoi de la facture vaut réception des travaux et exigibilité du solde.

ARTICLE 7 - Clause résolutoire

A défaut de règlement d'une ou plusieurs factures, le contrat pourra être résilié à l'initiative de l'entreprise à l'expiration d'un délai de huit jours suivant la mise en demeure infructueuse par pli recommandé avec accusé de réception. Par ailleurs, le défaut de règlement d'une ou plusieurs factures après réclamation demeurée infructueuse, autorisera l'entreprise, si bon lui semble, à suspendre sans préavis ses prestations et ce jusqu'au moment où son client aura régularisé sa situation, à moins que les conventions n'aient été résiliées de plein droit.

ARTICLE 8 - Modalités d'exécution

L'entreprise s'oblige à veiller dans l'exécution de ses prestations aux règles de l'art mais aussi aux dispositions légales spécifiques en terme de sécurité de ses salariés: articles R233-13-23 et R23313-24 du Code du travail, décret n 2004-924 du 01/09/04. Avant le début des travaux et à l'initiative du client, sont définies en commun les mesures à prendre par chacun des employeurs en vue d'éviter les risques professionnels qui peuvent résulter de l'exercice simultané en un même lieu des activités des deux entreprises. Il sera procédé à une inspection en commun des lieux de travail. Un plan de coordination de sécurité sera le cas échéant établi, chacun des intervenants devant spécifier dans un plan particulier les conditions de prévention des risques auxquels il est soumis. Les travaux ne pourront débiter effectivement mis en œuvre.

ARTICLE 9 - Garanties - Assurance

Les prestations de l'entreprise sont couvertes par son assurance multirisques professionnelle. Elle s'engage dans la limite des garanties fournies par son assureur à assurer la réparation des dommages dont elle est civilement responsable du fait de l'intervention de son personnel. Il est toutefois précisé que tout dommage devra lui être signalé par le client dans un délai de 48 heures à compter de sa réalisation, faute de quoi ce dernier s'interdit de rechercher en quoi que ce soit la responsabilité réelle ou prétendue de l'entreprise. Le client s'engage tant en son nom que pour celui de ses assureurs à renoncer à tout recours à l'encontre de l'entreprise au delà des garanties fixées par l'attestation. L'entreprise ne peut en aucune façon être tenue pour responsable des dégâts qui sont le fait de la défectuosité de la chose du client et bien entendu de ceux issus du fait du personnel de ce dernier.

ARTICLE 10 – Réclamation

Toute contestation et réclamation devra être portée a notre attention dans un délai de 10 jours ouvrés date de facture, par lettre recommandée, en précisant le numéro du devis. Passé ce délai, les travaux seront considérés comme acceptés

ARTICLE 11 - Clause pénale

De convention expresse entre les parties et sauf accord préalable de l'entrepreneur, le défaut de paiement d'une facture à l'échéance entraînera de plein droit quelque soit le mode de paiement: un intérêt minimum de 1,5 fois le taux légal fixé par décret au 1 er janvier de chaque année l'exigibilité immédiate de toutes les sommes échues restant dues Le vendeur pourra facturer au client les frais d'impayés qu'il aura dû supporter. En outre, le non paiement entraînant des poursuites judiciaires par l'intermédiaire d'une société spécialisée ou d'un cabinet extérieur emporte pour le client une pénalité de 15% sur les sommes restant dues; cette pénalité appliquée de façon formelle entre les parties ne nécessitera aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 12 - Clause de déchéance du terme

En cas de paiements échelonnés, le non paiement d'une seule des échéances rendra le solde exigible de plein droit. Dans tous les cas de défaut de paiement, les frais de débours et honoraires engagés par le vendeur pour obtenir le paiement des travaux et le cas échéant pour faire jouer la clause de réserve de propriété, seront à la charge du client, au titre de l'article 700 du NCPC.

ARTICLE 13 - Clause attributive de juridiction

Toutes les contestations survenues à l'occasion du présent contrat ou de ses suites, seront de la seule compétence du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

Le présent devis doit être paraphé avec la mention "**bon pour accord**" précédé du cachet et signature de l'acquéreur pour le client. En acceptant ce devis vous vous engagez a respecter les conditions générales de vente.

Signature Antecime :

Signature client / Date :

~~ANTECIME
TRAVAUX D'ADRES DIFFICILE
129 AVENUE JEAN JAURES
92140 LE HAUT
TEL. 01 41 49 72 55 FAX 01 41 08 76 33
SIRET 421 640 203 00014 - APE 432 A~~



CABINET SEGINE
Agence Lafayette
83 rue de la Fayette
75009 PARIS

PROPOSITION D'INTERVENTION
Devis N° 2016/02/17976

A Bois Colombes, le 07/12/2016

Madame Claudine SEBAG,

Nous vous remercions de la confiance que vous portez à TRAPEZE et vous prions de trouver ci-dessous les modalités de notre proposition d'intervention.
Espérant que notre proposition recevra votre agrément, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Lieu : **Résidence La Lorraine - 138/140 rue de Crimée - 75019 PARIS**

Concerne : **TRAVAUX DE MACONNERIE**

Travaux à effectuer : **Reprise des désordres de maçonnerie purgée au niveau de la façade, côté entrée d'immeuble, du RDC au 6ème étage.**

Dossier suivi par : **Kossi Agblewode 06 63 23 77 27**
Fax : 01 47 90 72 70



N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
1	DEMARRAGE ET MISE EN PLACE				
1.1	Démarrage et mise en place du chantier <ul style="list-style-type: none"> • Déplacement équipe compagnons confirmés aux travaux d'accès difficiles • Affichage et mise en protection des accès et des parties communes • Mise en place des moyens de protection en toiture et au sol (bachage au sol.) • Mise en place d'un passage piétons à l'entrée de l'immeuble • Mise en place des amarrages en toiture pour descentes sur corde. • Port EPI + 2 cordes de travail 200.00 ml 	ens	1,000	724,50	724,50
	A la charge des copropriétaires <ul style="list-style-type: none"> • Evacuation des balcon, protection des végétaux et mobiliers • Mise à disposition des accès immeuble, toiture terrasse et jardin • Mise à disposition d'un point d'eau et d'électricité 				
	DEMARRAGE ET MISE EN PLACE				724,50
2	REPRISE DES ECLATS DE MAÇONNERIE PURGES AU NIVEAU DES FACADES ET PIGNONS				
	Localisation <ul style="list-style-type: none"> • Façade côté entrée d'immeuble les éclats de maçonnerie au des relevés et des dessous de balcons du 1er au dernier étage • Façade côté parking reprise des éclats et fissures en recherche • Reprise des éclats au niveau des murs pignon gauche et droite 				
2.1	Préparation d'usage et reprise des désordres de maçonnerie purgés au niveau des façade côté entrée, côté parking et des 2 murs pignon. <ul style="list-style-type: none"> • Purge complémentaire et brossage des supports à traiter • Passivation des aciers • Etablissement d'un coffrage renfort en ferrailage si nécessaire • Reprise des désordres de maçonnerie purgée au mortier fibré à base de résine type NANOCRETE de chez BASF • Décoffrage y compris finition aspects identique 	J	10,000	980,00	9 800,00
2.2	Mise en peinture par panneautage des zones traitées <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des zones par de la bande adhésif • Mise en peinture 2 couches de finition teinte similaire à l'existant 	J	3,000	980,00	2 940,00
2.3	NANOCRETE R2 20KG	U	12,000	45,32	543,84

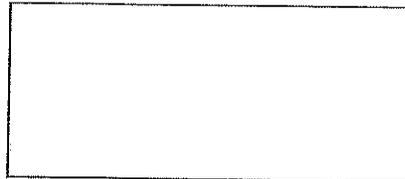
N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
2.4	MASTERSEAL 300 MC ENDUIT DE PROTECTION CONTRE LA CORROSION 2KG	U	1,000	27,24	27,24
2.5	MURFILL WP Base P à teinter 15kg voir teinte	U	2,000	176,33	352,66
2.6	Ensemble petites fournitures	ens	1,000	125,00	125,00
REPRISE DES ECLATS DE MACONNERIE PURGES AU NIVEAU DES FACADES ET PIGNONS					13 788,74
3	NETTOYAGE ET EVACUATION				
3.1	Nettoyage et repli				
	<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage du chantier • Dépose des installations y compris évacuation du chantier 	ens	1,000	636,17	636,17
NETTOYAGE ET EVACUATION					636,17

Montant H.T.	15 149,41 €
T.V.A. à 10,00	1 514,94 €

Montant T.T.C.	16 664,35 €
----------------	-------------

La validation de ce devis est soumise aux conditions générales figurant ci-après. Le client accepte les conditions générales par la signature du présent devis. .

Cachet de l'entreprise et signature avec la mention "Bon pour accord"



Nota important :

Intervention réalisable sous réserve d'accès et/ou d'ancrages structurels jugés indestructibles.
S'il y a lieu, une zone de sécurité au sol matérialisée par un balisage est mise en place par nos soins lors de l'intervention donnant sur rue ou chemin passant.

En cas de traitement d'infiltration,

Si Trapeze garantit les techniques et les matériaux mis en œuvre, sa responsabilité en cas de persistance des infiltrations se limite à la zone traitée et définie dans le présent devis.

Tout fractionnement de notre prestation fera l'objet d'un supplément financier

Conditions de règlement :

30 jours net + acompte 50% à la commande

Délai et durée d'intervention :

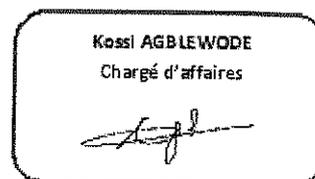
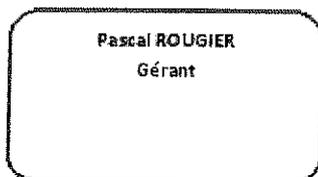
Délai : dix (10) jours maximum, selon planning défini lors de l'accord définitif.

Validité de l'offre :

Cette proposition commerciale est valable 90 jours

Assurance:

TRAPEZE a souscrit auprès de la Compagnie d'Assurance GENERALI une assurance Responsabilité Civile Générale et Décennale sous le n° AM366331 qui couvre intégralement sa responsabilité pendant toute la durée de l'intervention.



Conditions Générales de Vente 2015 :

Article 1 - Objet, Application et portée des Conditions Générales

Les présentes Conditions Générales sont systématiquement remises ou adressées à tout CLIENT en vue de lui permettre de passer commande. En conséquence, par sa commande, le CLIENT adhère pleinement et sans réserve aux présentes Conditions Générales qui prévalent sur tout autre document émanant de TRAPEZE, tels que les prospectus ou les catalogues. Seul l'acceptation écrite de TRAPEZE, les présentes Conditions Générales prévalent également sur toutes autres éventuelles conditions générales ou particulières d'achat du CLIENT qui demeureront inopposables à TRAPEZE et à l'application desquelles le CLIENT consent expressément à renoncer. L'ensemble Conditions Générales et devis (ce dernier constituant les Conditions Particulières du marché) forme le contrat entre le CLIENT et TRAPEZE.

Article 2 - Devis

Notre proposition est valable pendant un délai de 30 (trente) jours à compter de la date d'émission du devis. Toute modification apportée par le CLIENT au devis donnera lieu à l'émission d'un nouveau devis qui, le cas échéant, seul liera le CLIENT et TRAPEZE.

Article 3 - Clause de réserve de propriété

L'exécution de la prestation des services peut nécessiter l'installation ou la mise à disposition de matériels ou d'équipements divers, définis, le cas échéant, par le devis. Ces matériels ou équipements demeurent la propriété exclusive de TRAPEZE qui ne devra subir aucune entrave pour les récupérer au terme de son intervention. De même, l'exécution de la prestation de service peut nécessiter l'élaboration et la mise à disposition par TRAPEZE de documents techniques. Ces documents techniques demeurent la propriété personnelle et exclusive de TRAPEZE. Ils devront lui être restitués par le CLIENT en fin d'intervention. Enfin, en cas de vente dudit matériel ou d'un équipement quelconque par TRAPEZE au CLIENT, le transfert de propriété est expressément subordonné au paiement de l'intégralité de son prix nonobstant tout acompte versé ou livraison effectuée. Durant la période s'étendant de la livraison au paiement intégral, le CLIENT peut être tenu responsable de la perte, du vol, de la détérioration ou de la destruction du matériel ou de l'équipement vendu s'il est établi qu'il n'y a pas apporté tous les soins d'un bon père de famille.

Article 4 - Modalités d'exécution du chantier

- 4.1 - L'intervention de TRAPEZE sera planifiée après réception du devis dûment signé par le CLIENT et contenant la mention « Bon pour accord ».
- 4.2 - Un plan de prévention sera rédigé pour les travaux d'une durée prévisible supérieure à 400 (quatre cents) heures ou lorsque ceux-ci sont réputés dangereux (Décret n°92-158 du 20 février 1992). Les travaux ne pourront débuter qu'après accomplissement de ces formalités.
- 4.3 - Le CLIENT proposera, s'il en a la possibilité, de mettre à disposition de TRAPEZE un local technique fermant à clé. Les consommations d'eau et d'électricité sont fournies gratuitement par le CLIENT pour l'exécution de la prestation. Le personnel de chaque partie reste sous la dépendance, l'autorité et le contrôle de son employeur.

Article 5 - Modalités de réception du chantier

Lors de la réception du chantier, le CLIENT est invité à signer la fiche de chantier. La signature sans réserve de la fiche de chantier vaut approbation complète par le CLIENT des travaux réalisés par TRAPEZE. En cas de signature de la fiche de chantier avec la mention « réserve(s) » ou « réclamation(s) », ces dernières devront impérativement être formulées dans un délai de 8 (huit) jours à compter de la date de réception du chantier ou être portées immédiatement sur la fiche de chantier. À l'issue de ce délai, les prestations réalisées seront considérées comme définitivement acceptées.

Article 6 - Assurance & Responsabilité

- 6.1 - TRAPEZE a souscrit auprès de l'assureur GENERALI un contrat d'assurance Responsabilité Civile et Responsabilité Décennale (contrat n° AM 366 331).
- 6.2 - Tout dommage subi par LE CLIENT devra être signalé dans un délai de 24 heures à compter de sa réalisation, faute de quoi LE CLIENT s'interdit de rechercher la responsabilité réelle ou prétendue de TRAPEZE. Le CLIENT s'engage tant en son nom que pour celui de ses assureurs à renoncer à tout recours à l'encontre de TRAPEZE au-delà des garanties rappelées par le contrat d'assurance de TRAPEZE. En aucun cas, TRAPEZE ne pourra être tenu responsable des dommages qui auraient pour cause, directe ou indirecte, une défectuosité du matériel ou de tout support mis à disposition par le CLIENT.
- 6.3 - Les mesures de sécurité sont prises conformément aux dispositions légales en vigueur au jour du contrat.

Article 7 - Suspension, Résiliation & Annulation

- 7.1 - TRAPEZE s'engage à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour intervenir dans un délai de 10 jours à compter de la réception de la commande du client (devis signé portant la mention « Bon pour accord ») et selon la disponibilité de son planning.
- 7.2 - Les délais de prestations sont donnés à titre indicatif et sans garantie. Un retard n'autorise pas l'acheteur à annuler la prestation et ne donne pas droit à compensation, pénalités ou dédommagement.
- 7.3 - En cas de force majeure ou d'événements susceptibles de remettre en cause la sécurité de nos cordistes, les obligations contractuelles de TRAPEZE seront suspendues de plein droit, sans formalité et sa responsabilité dérogée.
- 7.4 - Seront facturés au CLIENT tous les déplacements de cordistes et le temps perdu du fait du retard de livraison ou d'un défaut de conformité des matériels et équipements fournis par le CLIENT.
- 7.5 - Tout chantier annulé par le CLIENT dans un délai inférieur à 48 heures de l'intervention sera dû à TRAPEZE à hauteur de 30% du montant total du contrat.
- 7.6 - Les propositions commerciales sont valables 90 jours. Au-delà, elles sont soumises à une actualisation de leur prix (voir 8.4).

Article 8 - Règlements & Tarifs

- 8.1 - Les tarifs du présent devis sont indiqués HT et TTC. Ces tarifs peuvent être modifiés en cas de changement des lois fiscales et économiques sur le taux de TVA applicable. Les travaux la nuit (entre 20 heures le soir et 6 heures le matin), le dimanche et les jours fériés donnent lieu à une majoration de 100%. Les prix sont fixes et non révisibles dès la date de signature du devis. Le prix ne comprend pas le coût de déplacement, la perte de temps en personnel et tous les frais engagés qui résulteraient d'un contre-ordre de la part du CLIENT. Ces frais sont facturés au CLIENT en sus du prix initial. Ils sont payables à la première demande de TRAPEZE. Les révisions de prix sont établies sur la base de l'indice INSEE du trimestre en cours.
- 8.2 - Sauf stipulation contraire sur le devis, nos factures sont payables à 30 jours fin de mois à compter de la date de facturation. En tout état de cause, les paiements reçus par TRAPEZE s'imputent en priorité aux prestations les plus anciennes.
- 8.3 - En cas de paiement échelonné, le non-paiement d'une seule échéance entraîne, à l'expiration d'un délai de 8 (huit) jours à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée sans effet, la déchéance du terme. La société TRAPEZE sera ainsi en mesure de reprendre ses droits sur l'intégralité de sa créance déduction faite des acomptes qui auront déjà été versés.
- 8.4 - Indice et révision des prix : les révisions de prix sont établies sur la base de l'indice du Coût du Travail (ICT) publié par l'INSEE (+1.2% au 1^{er} 2013).

Article 9 - Frais de recouvrement & indemnités de retard :

- 9.1 - Depuis le 1^{er} janvier 2013, pour les clients professionnels ressortissant aux dispositions de l'article L. 441-6 du Code de commerce, tout retard de paiement ouvre droit à l'égard de TRAPEZE à une indemnité forfaitaire de recouvrement de 40 Euros. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs à ce montant, TRAPEZE peut demander une indemnisation complémentaire sur justification.
- 9.2 - Les pénalités de retard dues à TRAPEZE en cas de dépassement de la date de paiement s'élevaient au dernier taux de refinancement de la BCE plus 10% (soit 10.75% au 1^{er} janvier 2013).

Article 10 - Résiliation :

- 10.1 - Le contrat pourra être résilié de plein droit par lettre recommandée avec accusé de réception par chacune des parties au contrat.
- 10.2 - Le contrat sera résilié sans aucune autre formalité après l'envoi au CLIENT d'une lettre de mise en demeure en cas :
 - a) de non-paiement, même partiel, d'une facture arrivée à échéance,
 - b) d'inexécution par le client d'une des clauses ou conditions du présent contrat,
 - c) de cessation d'activité ou d'exploitation,
 - d) de dissolution.
- 10.3 - Dans les cas rappelés au 10.2, le CLIENT devra alors verser à la société TRAPEZE, outre les sommes impayées au jour de la résiliation, une somme égale à celle qui aurait été exigible si le contrat avait duré jusqu'à son terme.
- 10.4 - L'indemnité de résiliation ainsi émise ne constitue pas une clause pénale au sens de l'article 1152 du Code Civil en ce qu'elle sanctionne uniquement la rupture du contrat et non son inexécution.

Article 11 Attribution de juridiction :

Toute contestation qui pourrait s'élever entre les parties, relative à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat sera de convention expresse soumise au Tribunal de Commerce de Paris, même en cas d'appel en garantie ou de pluralité des défendeurs.



GARDE-CORPS



V/Réf. : O. PUGENC

N/Réf. : D. RIGAUULT

SEGINE
Syndic de copropriété
138-140, rue Lafayette
75009 PARIS

Objet : Résidence "La Lorraine
138-140, rue de Crimée
75019 PARIS

Maffliers, le 1 mars 2016

DEVIS N°1603.5901

NATURE DES TRAVAUX

REPLACEMENT DES GARDE-CORPS EN FACADES
à réaliser Résidence "La Lorraine
138-140, rue de Crimée
75019 PARIS

MAÎTRE D'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic
SEGINE
Syndic de copropriété
138-140, rue Lafayette
75009 PARIS

MAÎTRE D'ŒUVRE

REPLACEMENT DES GARDE-CORPS EN FACADES

à réaliser Résidence "La Lorraine

138-140, rue de Crimée

75019 PARIS

SERRURERIE GARDE-CORPS

Art	Désignation des Ouvrages	U	Qté	P.U - HT en Euros	P.Total - HT en Euros
1.00	INSTALLATIONS DE CHANTIER / ECHAFAUDAGES ▶ Installations communes de chantier (WC chimique + roulotte). ▶ Echafaudages volant motorisé. • Installation • Location pour la façade rue • Location pour la façade cour	ENS/	1	-	-
		ENS/	1	2 325,00 €	2 325,00 €
		ENS/	1	4 650,00 €	4 650,00 €
		ENS/	1	3 100,00 €	3 100,00 €
2.00	DEPOSES & PROTECTIONS PROVISOIRES ▶ Dépose et évacuation des garde-corps existants, découpe des fers, passivation et protection. Côté rue, le muret sur lequel repose les garde-corps est prévu recouvert d'une couvertine aluminium assurant la protection de la maçonnerie. Côté cour, les ancrages des anciens garde-corps seront découpés en retrait, les fers passivés et la maçonnerie réparée. Raccord de peinture au plus proche de l'existant. ▶ Protections provisoires devant les porte-fenêtres pendant les travaux. • Pour la façade rue • Pour la façade cour	ML	193,00	-	-
		ML	67,50	28,68 €	5 535,24 €
				43,01 €	2 903,18 €
				-	-
3.00	COUVERTINE ALUMINIUM Avant pose des nouveaux garde-corps côté rue, fourniture et pose de couvertines en tôle aluminium anodisées épr 15/10, assurant la protection future des bétons. • Pour la façade rue uniquement	ML	193,00	-	-
				37,53 €	7 243,29 €
4.00	NOUVEAUX GARDE-CORPS Fourniture et pose de nouveaux garde-corps en aluminium anodisé argent satiné au choix modèle "ARMOR" BUGAL suivant plan annexé comprenant : ▶ Des Montants 40X25 ELR500 posés sur dalle avec sabots déportés à l'anglaise GC 2000 côté cour, et posé sur petit relevé béton ELS 500 côté rue. ▶ 1 Main-courante supérieure MC 030 (55x30) ▶ un barreaudge vertical 25x15 butant sous la main-courante. • Pour la façade rue • Pour la façade cour	ML	193,00	-	-
		ML	67,50	194,71 €	37 579,03 €
5.00	NON COMPRIS ▶ La réparation des maçonneries consécutifs à la dépose des garde-corps. ▶ La fourniture de l'énergie électrique. ▶ La dépose des aménagements privatifs sur les garde-corps, et débarras des mobiliers privatifs sur les balcons. garde-corps. ▶ Installations communes de chantier à charge du lot ravalement. ▶ Echafaudages à charge du lot ravalement.			-	-
				-	-
N.B.	Dans l'hypothèse d'une exécution en même temps que le ravalement, nous pouvons travailler sur les échafaudages prévu par le ravaleur.			-	-
	Nos prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation ultérieure de ces taux, imposés par la loi, sera répercutée sur ces prix.			-	-

MONTANT TOTAL DU DEVIS HT en Euros

81 083,04 €

TVA

10,00%

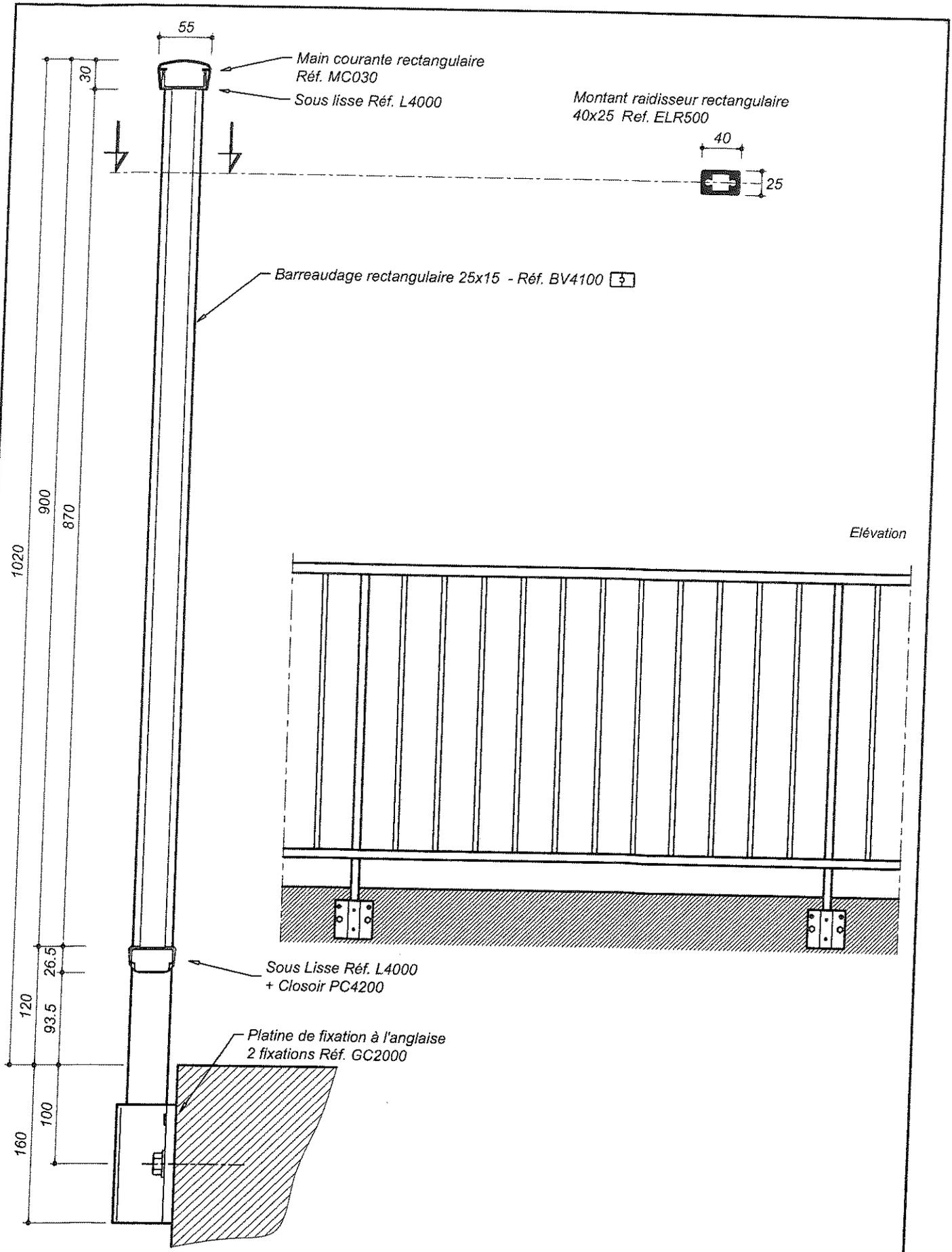
8 108,30 €

MONTANT TOTAL DU DEVIS TTC en Euros

89 191,34 €

VALEUR DES PRIX : FEVRIER 2016

Etabli le : 1 mars 2016



Elévation

Garde-corps pour lieu privé conforme aux normes NFP01-012 et NFP01-013 - Entraxe raidisseurs 1500 maxi - Vis et chevilles de fixations sur maçonnerie non fournies.

BUGAL

Z.I. La Croix Rouge - 44260 MALVILLE
Tel : 02 40 57 00 41 Fax: 02 40 57 06 75

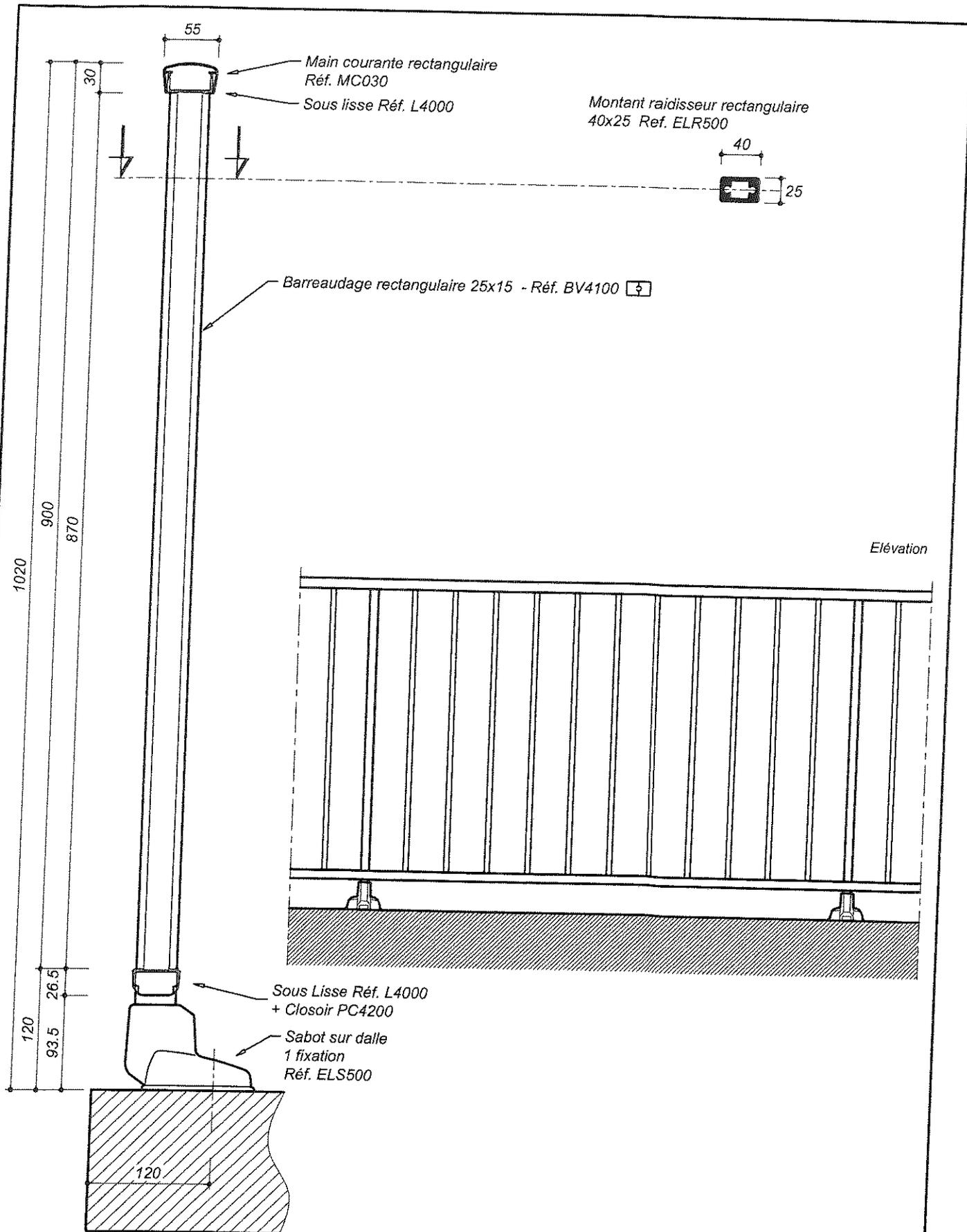
DOSSIER	Gamme ELEGANCE	INDICE	A
PIECE/PROFIL	COUPE DE PRINCIPE	DATE	DEC 2012
DESIGNATION	GARDE-CORPS	ECHELLE	1/5
MATIERE	ALUMINIUM	PROJETEUR	



PLAN

106 010 401

Ce plan est la propriété exclusive de la Sté BUGAL, et ne peut être communiqué à un tiers sans notre autorisation.



Elévation

Garde-corps pour lieu privé conforme aux normes NFP01-012 et NFP01-013 - Entraxe raidisseurs 1500 maxi - Vis et chevilles de fixations sur maçonnerie non fournies.

BUGAL

Z.I. Le Croix Rouge - 44260 MALVILLE
Tel : 02 40 57 00 41 Fax: 02 40 57 06 75

DOSSIER	Gamme ELEGANCE	INDICE	A
PIECE/PROFIL	COUPE DE PRINCIPE	DATE	DEC 2012
DESIGNATION	GARDE-CORPS	ECHELLE	1/5
MATIERE	ALUMINIUM	PROJETEUR	



PLAN

101 010 401

Ce plan est la propriété exclusive de la Sté BUGAL, et ne peut être communiqué à un tiers sans notre autorisation.



Le Prêt Travaux Copropriété Domofinance

SDC

Caractéristiques de l'offre Domofinance :

Bénéficiaire : syndicat des copropriétaires géré exclusivement par un syndic professionnel

Durée : 3 à 15 ans (remboursement par trimestrialité)

Montant emprunté : à partir de 15 000 € via un crédit immobilier au nom du syndicat de copropriétaires

Taux débiteur : taux fixe.

Pas de frais de dossier

Modalités :

Emprunt collectif souscrit au nom du syndicat de copropriétaires
Chaque copropriétaire est libre d'y adhérer à hauteur de sa quote-part

Absence de solidarité entre les copropriétaires

Financement jusqu'à 100% du devis

Garantie demandée :



Cautions solidaire SACCEF de la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, société anonyme au capital 160 995 996 euros, régie par le code des assurances, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 382 506 079, dont le siège est au 128 rue de la Boétie 75 378 Paris Cedex 08, à hauteur de 100% du montant financé, en principal, outre intérêts au taux contractuel, pénalités et intérêts de retard éventuels.

Voir conditions d'intervention de la caution dans le projet d'offre du crédit ci-joint.

Simulation de financement :

Nombre tantième de la copropriété 1000

Montant des travaux financé à crédit	Durée du crédit	Taux Nominal Fixe (1)	TAEG (2)	Frais de garantie Commission de caution SACCEF	Montant des frais de dossier	Montant des échéances trimestrielles	Coût total du crédit y compris garantie caution
1000€ + garantie caution	3 ans	1,91%	2,88%	15 €	0,00 €	87,23 €	46,78 €
	5 ans	2,07%	2,88%	20 €	0,00 €	53,82 €	76,33 €
	7 ans	2,14%	2,88%	25 €	0,00 €	39,52 €	106,42 €
	10 ans	2,24%	2,88%	30 €	0,00 €	28,81 €	152,53 €

(1) Hors frais de garantie

(2) Taux annuel effectif global

Cette simulation a été établie selon la tarification en vigueur au 03/10/2016.

Conditions financières valables jusqu'au 31/12/2016

Ces éléments financiers tiennent éventuellement compte de la prise en charge par EDF d'une partie du coût de votre crédit si celui-ci est bonifié.

Sous réserve d'acceptation par DOMOFINANCE, société anonyme au capital de 53 000 010 euros inscrite au RCS de Paris sous le numéro 450 275 490, dont le siège social est au 1 Bd Haussmann 75 009 Paris; et par la Compagnie Européenne de Garanties et Caution.

Pour tout crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours.

L'achat est subordonné à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu le vendeur rembourse les sommes versées.





Un taux très avantageux
Un taux fixe, sans frais de dossier, à des conditions financières très attractives grâce à la bonification d'EDF, calculé en fonction de la durée et de la nature des travaux.
Un prêt global au SDC à partir de 15 000€
Absence de solidarité entre copropriétaires, prêt immobilier au nom du syndicat des copropriétaires garanti par un établissement de caution spécialisé.
Aucun justificatif à fournir pour les copropriétaires si leur part d'emprunt est inférieure à 21 500,00 € (dès lors qu'ils sont à jour de leurs charges sur les 12 derniers mois)
Une opportunité pour réaliser vos travaux avec des économies d'énergie
La baisse des charges générée par les travaux peut être « alignée » sur le montant des échéances de prêt grâce aux conditions financières bonifiées EDF du prêt Domofinance.
Valorisation du patrimoine en cas de vente ou de succession.
Une demande de prêt simple et rapide
Un seul dossier pour un seul prêt au nom du syndicat des copropriétaires sans frais de dossier.
Réponse définitive sous 5 jours, après étude du dossier par Domofinance et notre partenaire caution sous réserve d'un dossier complet.
Après acceptation nous envoyons au syndic une offre de crédit.

Vos contacts :

DOMOFINANCE	EDF
<p>Département Copropriété : Ligne dédiée : 0 820 319 022 Mail : copro@cccd.fr</p> <p>Interlocuteur(s) : Joris TEICHNER</p> <p>Port: 06 42 77 24 35 Mail : joris.teichner@domofinance.com</p>	<p>Service Syndic de Gestion Immobilière :</p> <p>Nom : _____ Téléphone : _____ Portable : _____ Mail : _____</p>
	SYNDIC
	<p>Nom : _____ Syndicat concerné : _____ Adresse : _____ Contact : _____ Téléphone : _____ Mail : _____ Date d'assemblée générale : 03/10/2016</p>



AUX OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Rappel de quelques règles du savoir-vivre en collectivité

Mesdames, Messieurs,

Nous souhaitons vous rappeler les points suivants :

- La gardienne a des horaires de travail. Ceux-ci sont indiqués dans le tableau à droite de la loge. En dehors de ces horaires, la gardienne n'est pas au travail. Elle a droit, comme tout un chacun, à ses plages de repos et au respect de sa vie privée. **NOUS VOUS DEMANDONS DONC DE NE PAS LA DERANGER EN DEHORS DE SES PLAGES DE TRAVAIL**, sauf cas d'extrême urgence. Récupérer un colis n'est pas un cas d'extrême urgence.

Une boîte aux lettres au nom de la gardienne va être mise en place (dans le bloc de celles des occupants), de façon à pouvoir y déposer messages, clefs, etc. durant ses heures de repos.

- **NOUS VOUS DEMANDONS PAR AILLEURS DE NE PAS LAYER VOS BALCONS NI ARROSER VOS PLANTES A GRANDE EAU**, tout particulièrement pour les appartements situés au-dessus de l'entrée de l'immeuble. Celle-ci s'écoule en effet ensuite sur la dite-entrée et sur les personnes qui sortent ou entrent de l'immeuble ; cela vous plairait-il d'être ainsi arrosés, qui plus est par une eau savonneuse ou, pis, javellisée ?
- Ceci est valable également pour les pots de fleurs des fenêtres situées à l'arrière de l'immeuble. L'eau vient salir les fenêtres inférieures et le mur de l'immeuble. Nous vous rappelons à ce sujet que **LE REGLEMENT SANITAIRE DU DEPARTEMENT DE PARIS PROSCRIT SUR LES BALCONS LES OBJETS ET PLANTES QUI PEUVENT CONSTITUER UN DANGER OU UNE GENE**. Les pots doivent être placés à l'intérieur des fenêtres et non à l'extérieur. Votre responsabilité civile est engagée en cas de problème.
- Être réveillé à six heures du matin par des bouteilles, en plastique ou en verre, jetées dans le vide-ordure n'est pas non plus agréable. Evitez donc de l'imposer à vos voisins...
- Nous rappelons également que, pour des raisons d'hygiène et de respect du travail de la gardienne, vous ne devez jeter dans le vide-ordures que des sacs étanches mais pas, par exemple, des couches-culottes ! Sinon, pour des raisons d'hygiène, il sera nécessaire de condamner définitivement les vide-ordures.
- Enfin, nous vous rappelons le décret du 15 novembre 2006 fixant l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif (hall de l'immeuble, ascenseur...) sous peine d'amende de 3e classe.

Merci à toutes et à tous de respecter ces règles qui nous permettront de mieux vivre dans l'immeuble.

Le conseil syndical