



AGENCE DE LA MAIRIE

157, Avenue DAUMESNIL - 75012 PARIS

Tél. : 01 53 17 14 14

Fax : 01 43 43 76 99



SAS au capital de 40 000 € - RCS 389 217 423
Cartes professionnelles n° T6629 G3565 - Garantie COVEA
E-mail : agence-de-la-mairie@wanadoo.fr



Monsieur MARCHAND Vincent
10 Rue PLEYEL
75012 PARIS

PARIS, le 10 Mars 2015

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Objet : CONVOCATION

Mandat de syndic : 9142

Immeuble
PLEYEL, 10
10 Rue PLEYEL
75012 PARIS

Monsieur,

Le syndic vous prie de bien vouloir assister à :

L'Assemblée Générale Ordinaire

des copropriétaires qui aura lieu :

LE LUNDI 13 AVRIL 2015 A 18H30 PRECISES.

à l'adresse suivante :

**A NOS BUREAUX
AGENCE DE LA MAIRIE - ORPI
157, AVENUE DAUMESNIL
75012 PARIS**

Nous vous remercions de votre présence, indispensable à cette Assemblée. En cas d'empêchement, nous vous recommandons de bien vouloir remettre à un mandataire la formule de pouvoir ci-jointe, dûment complétée et signée.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont il demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de l'assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le Syndic AGENCE DE LA MAIRIE
vous convie à bien vouloir débattre lors de l'Assemblée Générale
du 13 avril 2015,
de l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

2 - ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

Article 24

3 - ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

4 - COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Sans vote

5 - APPROBATION DE LA REPARTITION DES CHARGES ET DES COMPTES DE L'ANNEE 2014

Article 24

6 - QUITUS AU SYNDIC POUR L'ANNEE 2014

Article 24

7 - BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES POUR L'EXERCICE EN COURS 2015

Article 24

8 - BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES POUR L'EXERCICE 2016

Article 24

9 - APPROBATION DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPRE AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 25

10 - DESIGNATION DU CABINET AGENCE DE LA MAIRIE EN SA QUALITE DE SYNDIC

Article 25

11 - EN CAS DE NON DESIGNATION DU CABINET AGENCE DE LA MAIRIE NOMINATION DU CABINET LA FORET IMMOBILIER

Article 25

12 - FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIETE

Article 24

13 - AUTORISATION AUX SERVICES DE POLICE ET DE GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Article 25

14 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

15 - DECISION A PRENDRE POUR ALLOUER UN BUDGET DE FONCTIONNEMENT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 24

16 - FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Article 25

17 - FIXATION DU MONTANT A PARTIR DUQUEL L'ASSEMBLEE GENERALE DEMANDE QUE LES DIFFERENTS CONTRATS ET MARCHES SOIENT MIS EN CONCURRENCE

Article 25

18 - AGGRAVATION DES CHARGES PAR LES COPROPRIETAIRES DONT DEBITEURS

Article 26

19 - ENTERINEMENT DE LA MISSION ARCHITECTE, MONSIEUR PEYRONNET - DIAGNOSTIC JOINT

Article 24

20 - TRAVAUX DE REFECTION DU MUR PIGNON

Article 25

21 - TRAVAUX DE REFECTION DES PLANCHERS HAUT DES CAVES

Article 25

22 - POINT SUR LE MENAGE

Sans vote

23 - PROBLEMES D'ORDRE INTERESSANT LA COPROPRIETE

Sans vote

IMMEUBLE
180
PLEYEL, 10
10 Rue PLEYEL
75012 PARIS

MANDAT
9142
COPROPRIETAIRE
03106

POUVOIR

Clés	Libellés	Tantièmes
A	CHARGES COMMUNES GENERALES	11672/104252

Je soussigné(e) Monsieur MARCHAND Vincent
10 Rue PLEYEL
75012 PARIS

agissant en qualité de copropriétaire de l'immeuble précité
constitue pour mandataire

Ou à son défaut

Pour me représenter

Pour le LE LUNDI 13 AVRIL 2015 A 18H30
A NOS BUREAUX
AGENCE DE LA MAIRIE - ORPI
157, AVENUE DAUMESNIL
75012 PARIS

En conséquence, assister à l'assemblée, signer les feuilles de présence et toutes autres pièces, prendre part à toutes les délibérations, émettre tous votes, sur les questions mentionnées à l'ordre du jour et généralement faire le nécessaire.

Le présent pouvoir conservera tous ses effets pour toutes autres assemblées qui seraient appelées à délibérer sur le même ordre du jour par suite de report pour insuffisance de participants ou pour toutes autres causes.

Il est rappelé, selon les dispositions de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée :

- que le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent pas représenter un copropriétaire.
- que chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Il peut toutefois en recevoir plus si le total des voix (tantièmes) dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excèdent pas 5 % des voix du syndicat (C'est-à-dire, en l'espèce, pas plus de 500 tantièmes).

Fait le / / 2014

(Faire précéder la signature du mandant par la mention « Bon pour pouvoir »)

Signature du mandataire
(Précédé de la mention
« Pouvoir accepté »)

Aux termes de l'article 6, de la loi du 31-12-1985, chaque copropriétaire ne peut détenir plus de trois pouvoirs, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 5% du total des voix du syndicat.

Le syndic ne peut représenter aucun copropriétaire.

CONSIGNES DE VOTE

ASSEMBLEE GENERALE DU LUNDI 13 AVRIL 2015 A 18H30

Immeuble: 180

Adresse.....: PLEYEL, 10 75012 PARIS

Mandat de Syndic ...: 9142

Copropriétaire: 03106 - Monsieur MARCHAND Vincent

Ch	Titre du Chapitre	Vote			Clés	Tantièmes
001	ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
002	ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
003	ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
004	COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYN	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
005	APPROBATION DE LA REPARTITION DES CHAR	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
006	QUITUS AU SYNDIC POUR L'ANNEE 2014	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
007	BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES POUR OP	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
008	BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES POUR OP	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
009	APPROBATION DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
010	DESIGNATION DU CABINET AGENCE DE LA MA	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
011	EN CAS DE NON DESIGNATION DU CABINET A	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
012	FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
013	AUTORISATION AUX SERVICES DE POLICE ET	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
014	ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDIC	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
015	DECISION A PRENDRE POUR ALLOUER UN BUD	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
016	FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MA	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
017	FIXATION DU MONTANT A PARTIR DUQUEL L'	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
018	AGGRAVATION DES CHARGES PAR LES COPROP	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
019	ENTERINEMENT DE LA MISSION ARCHITECTE,	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
020	TRAVAUX DE REFECTION DU MUR PIGNON	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
021	TRAVAUX DE REFECTION DES PLANCHERS HA	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
022	POINT SUR LE MENAGE	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672
023	PROBLEMES D'ORDRE INTERESSANT LA COPRO	POUR	CONTRE	ABSTENTION	A	11672

Signature

PIECES JOINTES

PROJET PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

Sur convocation de leur syndic Orpi Agence de la Mairie 157, avenue Daumesnil 75012 PARIS, les Copropriétaires de l'immeuble 10, rue Pleyel 75012 PARIS se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, le Lundi 13 avril 2015 à 18 heures 30 à l'Agence de la Mairie.

La feuille de présence établie par le syndic, a été émargée par les Copropriétaires présents ou par leurs mandataires (/) totalisant ainsi les / èmes de la Copropriété.

En conséquence, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

Etait absent et non représenté à cette Assemblée :

Soit : /

Les résolutions 9, 10, 11, 13.1, 14, 16, 17, 18.2, 20.3, 21.3 - nécessitent la majorité de l'Article 25_1 de la loi.

Les résolutions - nécessitent 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.

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

Emilie DARSON

Nota : TVA 10% ou 20% :

Nous vous rappelons qu'en application de la Loi de Finances 2000, vous devez nous informer de tout changement d'usage de votre local principal.

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 ALINEA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINEA - 1ERE ASSEMBLEE

(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 ALINEA - 2EME ASSEMBLEE

(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 d'un président de séance,
- 2 - Election des scrutateurs de séance,
- 3 - Election du secrétaire de séance,
- 4 - Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004),
- 5 - Approbation de la répartition des charges et des comptes de l'année 2014, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation,
- 6 - Quitus de la gestion du syndic du 01/01/2014 au 31/12/2014,
- 7 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice en cours 2015,
- 8 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice 2016,
- 9 - Approbation de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires conformément à la Loi du 13 décembre 2000,
- 10 - Désignation du Cabinet AGENCE DE LA MAIRIE 157 AVENUE DAUMESNIL en qualité de syndic, durée du mandat, fixation des honoraires.
Pouvoir à donner au Président de Séance pour signer le contrat de Syndic.,
- 11 - En cas de non désignation du Cabinet Agence de la Mairie nomination du Cabinet La Foret Immobilier selon contrat joint à la convocation. Pouvoir à donner au Président de Séance pour la signature du contrat de Syndic,
- 12 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété,
- 13 - Autorisation aux services de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes,
- 14 - Election des membres du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004).
Durée du mandat.,
- 15 - Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical,

- 16 - Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, conformément à la Loi du 31 décembre 1985,
- 17 - Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 25.1 de la Loi du 13 décembre 2000 modifiant la Loi du 10 juillet 1965,
- 18 - Aggravation des charges par les copropriétaires, dont débiteurs : mise à leur charge exclusive des dépenses en résultant. Imputation des frais relatifs au recouvrement des impayés -Mandat au Syndic pour la publication de la résolution.,
- 18 - Mandat au Syndic pour la publication de la résolution,
- 19 - Entérinement de la mission architecte, Monsieur PEYRONNET - Diagnostic joint.,
- 20 - Réfection du mur pignon,
- 20 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux,
- 20 - Mandat au conseil syndical pour le choix des entreprises adjudicataires,
- 20 - Fixation des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux,
- 21 - Réfection des planchers haut des caves,
- 21 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux,
- 21 - Mandat au conseil syndical pour le choix des entreprises adjudicataires,
- 21 - Fixation des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux,
- 22 - Point sur le ménage,
- 23 - Problèmes d'ordre général intéressant la copropriété (sans vote).

RESOLUTIONS PROPOSEES

1 - Election d'un président de séance

2 - Election des scrutateurs de séance

3 - Election du secrétaire de séance

Secrétaire : Mademoiselle Armelle GUEGUEN

4 - Compte rendu d'activité du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004)

Exposé :

- le conseil syndical est l'interface indispensable entre la collectivité des copropriétaires (le syndicat) et le syndic,
- le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, assurant ainsi l'équilibre de la copropriété.
- le conseil syndical est un organe obligatoire ; chaque copropriété est, de facto, dotée d'un conseil syndical (même si le règlement de copropriété ne le mentionne pas) : cet organe n'est pas à créer, seuls ses membres sont à désigner.

LES MISSIONS DU CONSEIL SYNDICAL :

- Assistance & contrôle : le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.
- Avis : le conseil syndical donne son avis (au syndic ou à l'assemblée spontanément ou en réponse à une sollicitation) sur toutes les questions relatives au syndicat. Cet avis n'est que consultatif.

LA RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

- dépourvu de la personnalité morale, le conseil syndical ne peut, en tant que tel, voir sa responsabilité engagée.

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le conseil syndical rend compte en séance de l'exécution de sa mission.

L'assemblée générale en prend bonne note et remercie le Conseil Syndical pour son activité.

5 - Approbation de la répartition des charges et des comptes de l'année 2014, comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation.

Historique :

Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 8ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, présenté, conformément au décret relatif aux comptes du Syndicat des Copropriétaires et ses annexes joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve en leur forme, teneur et imputation les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/2014 représentant :

- les charges de l'exercice 31/12/2014, charges s'élevant à la somme de 13 656,76 Euros.

6 - Quitus de la gestion du syndic du 01/01/2014 au 31/12/2014

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, donne quitus plein et entier au Syndic Cabinet Agence De La Mairie pour sa gestion du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014.

7 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice en cours 2015

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, décide d'augmenter (ou de diminuer) le montant du budget prévisionnel de charges pour opérations courantes de l'exercice 2015 à la somme de 15 000,00 Euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété, de la façon suivante :

BUDGET	15 000,00 €
A déduire ce qui a déjà été demandé sur l'exercice	
Soit.....€ x.....=€
Reste à appeler sur les autres trimestres€
Soit par trimestre€

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.

8 - Budget prévisionnel de charges pour opérations courantes pour l'exercice 2016

Historique :

ART 43 du décret du 27 mai 2004

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de charges pour opérations courantes de l'exercice 2016, à la somme de 15 000,00 Euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété, de la façon suivante :

1er appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/01/2016 pour un montant de 3 750,00 €

2ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/04/2016 pour un montant de 3 750,00 €

3ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/07/2016 pour un montant de 3 750,00 €

4ème appel de provisions sur budget annuel exigible le 01/10/2016 pour un montant de 3 750,00 €

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.

9 - Approbation de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires conformément à la Loi du 13 décembre 2000

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, pour une durée renouvelable, identique à celle du mandat du syndic Cabinet Agence De La Mairie.

A défaut de cette ouverture d'un compte bancaire, elle prend acte que le syndic, bénéficiant de la garantie financière et ce, en application de l'article 18, 6ème alinéa de la loi du 10 juillet 1965, sera autorisé à verser les appels de fonds destinés à couvrir le budget prévisionnel et la régularisation de charges, ainsi que tous les autres appels exceptionnels sur un compte bancaire unique ouvert au nom du Cabinet Agence De La Mairie avec un sous compte individualisé par copropriété dans lequel ne figurent que les opérations bancaires de la copropriété.

Le Cabinet Agence De La Mairie bénéficie de ce compte dans le cadre de la loi n°70.9 du 2 janvier 1970 et de l'article 29-1 du décret du 27 mai 2004

Les fonds déposés ne produiront pas d'intérêt au profit du syndicat, sauf éventuellement les provisions constituées pour travaux qui seraient placées en vertu d'une décision de l'assemblée générale.

Le syndic fera fonctionner ce compte dans le cadre de l'article 35 du décret du 17 mars 1967. Il en assumera tous les frais et bénéficiera des produits financiers éventuels

10 - Désignation du Cabinet AGENCE DE LA MAIRIE 157 AVENUE DAUMESNIL en qualité de syndic, durée du mandat, fixation des honoraires.

Pouvoir à donner au Président de Séance pour signer le contrat de Syndic.

Document joint : Contrat

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale, après délibération, désigne en qualité de syndic le Cabinet Agence De La Mairie au capital de 40 000 €, dont le siège social est à PARIS 12 ème, 157 AVENUE DAUMESNIL, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° B 389 217 423, représenté par Monsieur MAGRET Laurent ; titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° G3565,

Le présent contrat est conclu du **L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE TREIZE AVRIL** jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa, de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par celle du 13 décembre 2000 (S.R.U) statuant aux conditions de majorité

simple et prendra fin au plus tard 6 mois après la date de clôture des comptes, soit le

La mission et les modalités de gestion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

Le montant des honoraires est fixé à 1 509,44 Euros H.T., TVA de 301,88 Euros, soit un total TTC de 1 811,33 Euros pour l'année (hors honoraires de vacation, frais administratifs, frais de poste, etc..."voir contrat de syndic ci-joint ").

Donne tout pouvoir à M. M. pour signer au nom du Syndicat des Copropriétaires le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

11 - En cas de non désignation du Cabinet Agence de la Mairie nomination du Cabinet La Foret Immobilier selon contrat joint à la convocation. Pouvoir à donner au Président de Séance pour la signature du contrat de Syndic

Document joint : Contrat

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale, après délibération, désigne en qualité de syndic le Cabinet..... au capital de €, dont le siège social est à immatriculé au R.C.S desous le n°, représenté par M.; titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n°.....

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera lepour se terminer le

La mission et les modalités de getsion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accpeté en l'état.

Le montant des honoraires est fixé à 1 509,44 Euros H.T., TVA de 301,88 Euros, soit un total TTC de 1 811,33 Euros pour l'année (hors honoraires de vacation, frais administratifs, frais de poste etc... "voir contrat de syndic ci-joint ").

Donne tout pouvoir à M.pour signer au nom du Syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

12 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

En application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31/12/1985, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet ou le 8ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors des dates prévues, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation et prendre rendez vous auprès du service comptable du syndic.

La présente résolution annule et remplace toutes dispositions ayant pu être adoptées antérieurement par une assemblée générale des copropriétaires.

13 - Autorisation aux services de police et gendarmerie

13.1 - Autorisation aux services de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

14 - Election des membres du Conseil Syndical (art.30 du décret du 27 mai 2004). Durée du mandat.

Rappel :

Le règlement de copropriété limite (ne limite pas) à le nombre de membres du Conseil Syndical.

Les membres sortants sont :

Madame/Mademoiselle/Monsieur.

Résolution :

Après examen des candidatures aux fonctions de Conseiller Syndical, l'Assemblée désigne les personnes suivantes pour assurer ces fonctions, et ce jusqu'à la réunion qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 ou celle convoquée en application de l'article 25 - dernier paragraphe- de la Loi du 10 juillet 1965 qui devra se tenir au plus tard trois mois après la 1ère Assemblée n'ayant pu statuer à la Majorité de l'article 25.1 de la même Loi, modifié par celle du 13 décembre 2000 (S.R.U.)

Conformément à l'article 42-1 du décret du 27 mai 2004, ces personnes sont désignées pour contrôler les comptes du Syndicat et en rendre compte chaque année à l'assemblée générale.

Les candidats à l'élection du conseil syndical sont :
M.

Le Conseil Syndical nomme immédiatement son président en la personne de M.
et l'assemblée en prend acte.

15- - Budget de fonctionnement au Conseil Syndical

15.1 - Décision à prendre pour allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, décide d'allouer un budget de fonctionnement au Conseil Syndical, d'un montant de€.

15.2 - Financement du budget de fonctionnement du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide que le budget de fonctionnement au Conseil Syndical, soit€ sera financé selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

- le \$\$ pour \$\$ Euros TTC.

\$\$ (autres appels)

16 - Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, conformément à la Loi du 31 décembre 1985

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, décide de fixer le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à 0,00 euros H.T., conformément à l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965.

17 - Fixation du montant à partir duquel l'Assemblée Générale demande que les différents contrats et marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 25.1 de la Loi du 13 décembre 2000 modifiant la Loi du 10 juillet 1965

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, décide de fixer à 0,00 euros H.T. le montant à partir duquel les différents contrats et marchés soient mis en concurrence conformément à l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965.

18- - Clause d'aggravation des charges

18.1 - Aggravation des charges par les copropriétaires, dont débiteurs : mise à leur charge exclusive des dépenses en résultant. Imputation des frais relatifs au recouvrement des impayés -Mandat au Syndic pour la publication de la résolution.

Majorité nécessaire : Article 26

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que,
- tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés.

- Tout copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours conformément à l'article 42 de la loi du 10/07/1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,

- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat et, le cas échéant, des honoraires et frais du syndic en application du contrat de syndic, et plus généralement de tous intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la trésorerie du syndicat des copropriétaires et imputé au débit du compte du copropriétaire en cause ou défaillant jusqu'à complet recouvrement pour le syndicat, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

18.2 - Mandat au Syndic pour la publication de la résolution

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour dépôt de la résolution aux minutes d'un notaire et publication au fichier immobilier. Les honoraires et frais en résultant seront répartis en CHARGES COMMUNES GENERALES.

19 - Entérinement de la mission architecte, Monsieur PEYRONNET - Diagnostic joint.

Historique :

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires

20- - Réfection du mur pignon

20.1 - Réfection du mur pignon

Devis des entreprises joints à la convocation :

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : ,
- Date prévisionnelle des travaux : .

20.2 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, retient la proposition présentée par l'entreprise :
selon le devis n°..... du .../.../20 pour un montant global deEuros TTC (hors coût police dommages-ouvrage, honoraires de syndic, de coordonateur SPS)

20.3 - Mandat au conseil syndical pour le choix des entreprises adjudicataires

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir l'adjudicataire pour un budget maximum de Euros TTC,

- donne mandat au conseil syndical, assisté des copropriétaires dont les noms suivent, pour choisir les teintes : \$\$

20.4 - Fixation des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de , l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à du montant HT des travaux, soitEuros TTC. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires.

20.5 - Financement des travaux de

Historique :

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Le budget global de l'opération se décompose de la façon suivante :

Montant des travaux :	***** euros TTC
Honoraires syndic :	***** euros TTC
Total :	***** euros TTC

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à , selon la clé de répartition A - CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

21- - Réfection des planchers haut des caves

21.1 - Réfection des planchers haut des caves

Devis des entreprises joints à la convocation :

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : ,
- Date prévisionnelle des travaux : .

21.2 - Choix de l'entreprise adjudicataire pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après délibération, retient la proposition présentée par l'entreprise : selon le devis n°..... du .../.../20 pour un montant global deEuros TTC (hors coût police dommages-ouvrage, honoraires de syndic, de coordonateur SPS)

21.3 - Mandat au conseil syndical pour le choix des entreprises adjudicataires

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir l'adjudicataire pour un budget maximum de Euros TTC,

- donne mandat au conseil syndical, assisté des copropriétaires dont les noms suivent, pour choisir les teintes : \$\$

21.4 - Fixation des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de , l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à du montant HT des travaux, soitEuros TTC. Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires.

21.5 - Financement des travaux de

Historique :

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Le budget global de l'opération se décompose de la façon suivante :

Montant des travaux :	***** euros TTC
Honoraires syndic :	***** euros TTC
Total :	***** euros TTC

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à , selon la clé de répartition A - CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds suivants, exigibles :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

22 - Point sur le ménage

Historique :

Majorité nécessaire : Article sans vote

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires

23 - Problèmes d'ordre général intéressant la copropriété (sans vote)

Aucune demande n'est soumise.

AGENCE DE LA MAIRIE

157, Avenue DAUMESNIL - 75012 PARIS

Tél : 01 53 17 14 14

Fax : 01 43 43 76 99



SAS au capital de 40 000 € - RCS 389 217 423
Cartes professionnelles n° T6629 G3565 - Garantie COVEA



IMMEUBLE	REGROUPT	N.COMPTE	DATE TIRAGE
9142			10/03/2015

CHARGES
DE COPROPRIETE

ADRESSE IMMEUBLE

PLEYEL, 10
10 Rue Pleyel
75012 PARIS

DESTINATAIRE

PAGE

1

PERIODE CHARGES 01/01/2014-31/12/2014

CLÉS	DESIGNATION DES CHARGES ET TANTIEMES	DEPENSES A REPARTIR	QUOTE-PART	MEMOIRE T.V.A.	EVENTUELLEMENT * RECUPERABLE
A	CHARGES COMMUNES GENERALES				
	- ENTRETIEN				
	- PRODUITS ENTRETIEN				
	BRICOLAGE DE A à Z - PRODUITS	124,20		20,70	L 124,20
	DIVERS ENTRETIEN				
	- PLOMBERIE				
	A.C.P THERMIQUE - DEPOSE	272,80		24,80	L 272,80
	COFFRAGE REMPLACEMENT JOINT SUR COLONNE				
		397,00		45,50	
	- ELECTRICITE				
	- E.D.F. SERVICES GENERAUX				
	E.D.F - 11/04/2014 - 27KWHS	71,93		4,20	L 71,93
	E.D.F - 11/10/2014 - 08KWHS	66,21		4,04	L 66,21
		138,14		8,24	
	- EAU FROIDE				
	- CONSOMMATION IMMEUBLE				
	EAU DE PARIS- 19/02/2014 - 179M3	576,42		41,26	L 576,42
	EAU DE PARIS- 14/05/2014 - 232M3	753,70		54,11	L 753,70
	EAU DE PARIS- 19/08/2014 - 239M3	776,31		55,76	L 776,31
	EAU DE PARIS- 17/11/2014 - 93M3	305,42		21,88	L 305,42
		2.411,85		173,01	
	- SALAIRES & CHARGES SOCIALES				
	- SALAIRES				
	SALAIRE 01/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 02/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 03/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 03/14 MR SARAIVA	156,18			L 156,18
	SALAIRE 04/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 05/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 06/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 07/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 08/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 08/14 MR SARAIVA	128,65			L 128,65
	SALAIRE 09/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 09/14 MR SARAIVA	56,97			L 56,97
	SALAIRE 10/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 11/14 MME SARAIVA	206,92			L 206,92
	SALAIRE 12/14 MME SARAIVA	413,86			L 413,86
	s/total	3.031,78			
	- U.R.S.S.A.F.				
	URSSAF 1 TR MME SARAIVA	258,71			L 258,71
	URSSAF 1 TR MR SARAIVA	103,29			L 103,29
	URSSAF 2 TR MME SARAIVA	258,00			L 258,00
	URSSAF 3 TR MME SARAIVA	258,71			L 258,71
	URSSAF 3 TR MR SARAIVA	130,29			L 130,29
	URSSAF 4 TR MME SARAIVA	530,14			L 530,14
	URSSAF 4 TR MR SARAIVA	-0,14			L -0,14
	s/total	1.539,00			

AGENCE DE LA MAIRIE

157, Avenue DAUMESNIL - 75012 PARIS

Tél. : 01 53 17 14 14

Fax : 01 43 43 76 99


 SAS au capital de 40 000 € - RCS 389 217 423
 Cartes professionnelles n° T6629 G3565 - Garantie COVEA
CHARGES
DE COPROPRIETE

ADRESSE IMMEUBLE

 PLEYEL, 10
 10 Rue Pleyel
 75012 PARIS

DESTINATAIRE

IMMEUBLE	REGROUPT	N.COMPTE	DATE TIRAGE
9142			10/03/2015

PAGE

2

PERIODE CHARGES 01/01/2014-31/12/2014

CLÉS	DESIGNATION DES CHARGES ET TANTIEMES	DEPENSES A REPARTIR	QUOTE-PART	MEMOIRE T.V.A.	EVENTUELLEMENT * RECUPERABLE
	- RETRAITE COMPLEMENTAIRE				
	RETRAITE 1 TR MME SARAIVA	97,20			L 97,20
	RETRAITE 1 TR MR SARAIVA	24,46			L 24,46
	RETRAITE 2 TR MME SARAIVA	97,20			L 97,20
	RETRAITE 3 TR MME SARAIVA	97,20			L 97,20
	RETRAITE 3 TR MR SARAIVA	29,05			L 29,05
	RETRAITE 4 TR MME SARAIVA	129,60			L 129,60
	s/total	474,71			
	- FORMATION CONTINUE				
	AGEFOS MME SARAIVA	19,17			L 19,17
	AGEFOS MR. SARAIVA	0,26			L 0,26
	AGEFOS MR. SARAIVA	1,31			L 1,31
	s/total	20,74			
		5.066,23			
	- ADMINISTRATION				
	- HONORAIRES SYNDIC				
	Honoraires syndic 1 ^e TRIM. 2014	452,39		75,40	D 452,39
	Honoraires syndic 2 ^e TRIM. 2014	452,38		75,40	D 452,38
	Honoraires syndic 3 ^e TRIM. 2014	452,38		75,40	D 452,38
	Honoraires syndic 4 ^e TRIM. 2014	452,39		75,40	D 452,39
	s/total	1.809,54		301,60	
	- FRAIS DE PAPETERIE				
	G.I - 1 ^{ER} TRIMESTRE 2014	47,36		7,89	D 47,36
	G.I - 2 ^{EME} TRIMESTRE 2014	47,36		7,89	D 47,36
	G.I - 3 ^{EME} TRIMESTRE 2014	47,36		7,89	D 47,36
	G.I - 4 ^{EME} TRIMESTRE 2014	47,36		7,89	D 47,36
	s/total	189,44		31,56	
	- FRAIS DE POSTE S/JUSTIFICATIF				
	TIMBRES AGO 02/04/2014	5,64			D 5,64
	G.I - AG DU 27/02/2014	38,46			D 38,46
	s/total	44,10			
	- HONORAIRES TENUE A.G.				
	HONORAIRES TENUE AGO 02/04/2014	82,32		13,72	D 82,32
		2.125,40		346,88	
	- ASSURANCES				
	- ASSURANCE MULTIRISQUES				
	ASSURANCES&CONSEILS - 01/04/2014 AU 31/03/2015	1.073,41			D 1.073,41
	- IMPOTS, TAXES				
	- TAXE DE BALAYAGE				
	TR.PUBLIC - TAXE BALAYAGE 2013	2.220,00			L 2.220,00
	- DEPENSES DIVERSES				
	- ROMPUS DE REPARTITIONS				
	ROMPUS SUR ARRETE	0,19			

AGENCE DE LA MAIRIE

157, Avenue DAUMESNIL - 75012 PARIS

Tél. : 01 53 17 14 14

Fax : 01 43 43 76 99

SAS au capital de 40 000 € - RCS 389 217 423
Cartes professionnelles n° T6629 G3555 - Garantie COVEA

IMMEUBLE	REGROUPT	N.COMPTE	DATE TIRAGE
9142			10/03/2015

CHARGES
DE COPROPRIETE

ADRESSE IMMEUBLE

PLEYEL, 10
10 Rue Pleyel
75012 PARIS

DESTINATAIRE

PAGE
3

PERIODE CHARGES 01/01/2014-31/12/2014

CLÉS	DESIGNATION DES CHARGES ET TANTIEMES	DEPENSES A REPARTIR	QUOTE-PART	MEMOIRE T.V.A.	EVENTUELLEMENT * RECUPERABLE
	- CONTRAT D'ENTRETIEN				
	- EXTINCTEURS				
	SAGEX - ANNEE 2014	120,04		20,01	L 120,04
	- DERATISATION				
	SALUBRIS - 01/09/13 AU 31/08/14	104,50		9,50	L 104,50
		224,54		29,51	
	Clé A Quote-part /104252 ème	13.656,76		603,14	
	TOTAL DES DEPENSES DE L'IMMEUBLE	13.656,76		603,14	

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014

A N N E X E 5

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Pleyel 75012 PARIS

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR
	A	B	C	D	E=D-C	F
TRVX ART 14-2 (N° 2 INSTALLATION REMBARDE ES						
CHARGES COMMUNES GENERALES						
Clé A Charges communes generales						
HONORAIRE 00000		05/10/12 100,00	30/11/13			
PROVISION		31/03/14 -100,00		04/10/12 1.250,00		
				15/11/12 1.250,00		
				05/12/13 -2.500,00		
Total clé A						
TOTAL TRVX ART 14-2 (Dossier N° 2)						
TOTAL TRVX ART 14-2						
TOTAL TRVX 14-2 ET OPE EXCEPT						

**COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES HORS BUDGET PREVISIONNEL
DE L'EXERCICE CLOS REALISE(N) du 01/01/2014 au 31/12/2014**

A N N E X E 4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Pleyel 75012 PARIS

	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos à approuver (N)	
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES
TOTAL TRAVAUX 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			SOLDE

EXTRAIT DU BILAN

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES POUR L'EXERCICE CLOS REALISE(N) du 01/01/2014 au 31/12/2014
Et BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) du 01/01/2016 au 31/12/2016
CHARGES 01/01/2014-31/12/2014 NON TRAITEES

A N N E E 3		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES							
Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Pleyel 75012 PARIS							
Comptes	Rubriques	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		Budget prévisionnel à voter N + 2
		Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel	
CHARGES DE CHAUFFAGE							
CHARGES DE PARKING							
NATURE NON PARAMETREE							
Clé PA Répartition par lots principaux							
Charges	6150	174,27	250,00				250,00
	6222	174,27	200,00				100,00
Total Charges			450,00				350,00
Produits affectés							
Net		174,27	450,00				350,00
Total charges nettes		10.632,71	15.000,00	13.656,76	0,00	15.000,00	
Provisions copropriétaires		11.016,00	15.000,00	12.000,00	0,00	15.000,00	
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)		Excédent 383,89	0,00	Insuffisance 1.656,76	0,00	0,00	0,00

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES POUR L'EXERCICE CLOS REALISE(N) du 01/01/2014 au 31/12/2014
Et BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) du 01/01/2016 au 31/12/2016
CHARGES 01/01/2014-31/12/2014 NON TRAITEES

A N N E X E 3

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Pleyel 75012 PARIS

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Rubriques	Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
CHARGES COMMUNES GENERALES						
Clé A Charges communes generales						
Charges						
020 - EAU FROIDE	1,221,49	1,300,00	2,411,85		1,400,00	
010 - ELECTRICITE	141,74	200,00	198,44		250,00	
000 - ENTRETEN	102,50		124,20			
040 - ADMINISTRATION						
390 - CONTRAT D'ENTRETEN						
000 - ENTRETEN	115,58	200,00	224,54		200,00	
090 - ASSURANCES	464,30	2,000,00	272,80		1,800,00	
040 - ADMINISTRATION	1,043,31	1,300,00	1,073,41		1,300,00	
040 - ADMINISTRATION	1,803,51	1,950,00	1,809,54		1,950,00	
040 - ADMINISTRATION	55,41	100,00	44,10		100,00	
121 - FACTURATION DIRECTE	417,45	950,00	189,44		1,000,00	
040 - ADMINISTRATION						
120 - DEPENSES DIVERSES		200,00	82,32		200,00	
391 - DIAGNOSTIC		200,00			200,00	
040 - ADMINISTRATION	161,46					
100 - IMPOTS, TAXES						
030 - SALAIRES & CHARGES SOCIALES	3,019,85	1,200,00	2,220,00		1,200,00	
030 - SALAIRES & CHARGES SOCIALES	1,911,97	3,000,00	3,031,78		3,100,00	
120 - DEPENSES DIVERSES		1,950,00	2,034,45		1,950,00	
130 - RECETTES DIVERSES	-0,13		0,19			
Total Charges	10,458,44	14,550,00	13,656,76		14,650,00	
Produits affectés						
130 - RECETTES DIVERSES						
131 - FACTURATION DIRECTE						
Total Produits						
Net	10,458,44	14,550,00	13,656,76		14,650,00	
CHARGES COMMUNES A UN GROUPE D'IMMEUBLES						
CHARGES BATIMENT						
CHARGES CAGE D'ESCALIER OU D'ENTREE						
CHARGES D'ASCENSEURS						
CHARGES D'EAU FROIDE						
CHARGES D'EAU CHAUDE						

COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE(N) du 01/01/2014 au 31/12/2014
Et BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2) du 01/01/2016 au 31/12/2016
CHARGES 01/01/2014-31/12/2014 NON TRAITEES

A N N E E 2

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Playel 75012 PARIS

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		
	Exercice précédent approuvé N-1	Exercice clos Budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N+1	Budget prévisionnel à voter N+2	
60 Achats de matières et fournitures						
601 Eau (compteur général)	1,221,49	1,300,00	2,411,85		1,400,00	
602 Electricité	141,74	200,00	136,14		250,00	
603 Chauffage, énergie et combustible						
60 X Autres	102,50		124,20			
61 Services extérieurs						
611 Nettoyage des locaux						
612 Locations immobilières						
613 Locations mobilières						
614 Contrats de maintenance	115,58	200,00	224,54		200,00	
615 Entretien et petites réparations	638,57	2,250,00	272,80		2,050,00	
616 Primes d'assurance	1,043,31	1,300,00	1,073,41		1,300,00	
62 Frais d'administration						
621 Rémun. du Syndic s/gestion copro	1,858,92	2,050,00	1,653,64		2,050,00	
622 Autres honoraires de syndic	417,45	1,350,00	271,76		1,400,00	
623 Impôts et taxes	161,46	200,00	2,220,00		200,00	
624 Frais de personnel	4,931,82	1,200,00	5,066,23		1,200,00	
625 Autres chges financières & agios	-0,13	4,950,00	0,19		5,050,00	
Sous total	10,632,71	15,000,00	13,656,76		15,000,00	
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	383,29					
TOTAL I	11,016,00	15,000,00	13,656,76		15,000,00	

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPE. EXCEPTIONNELLES

661 Remboursement annuités emprunt						
671 à 673 Travaux						
677 Perte sur créances irrécouvrables						
678 Charges exceptionnelles						
68 Dépréciations sur créances douteuses						
Solde (excédent)						
TOTAL II						

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		
	Exercice précédent approuvé N-1	Exercice clos Budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N+1	Budget prévisionnel à voter N+2	
701 Provisions copropriétaires						
711 Subventions s/frais de fonctionnement	11,016,00	15,000,00	12,000,00		15,000,00	
713 Indemnités d'assurances						
714 Produits divers						
716 Produits financiers						
Sous total	11,016,00	15,000,00	12,000,00		15,000,00	
Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)			1,656,76			
TOTAL I	11,016,00	15,000,00	13,656,76		15,000,00	

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPE. EXCEPTIONNELLES

702 Provisions pour travaux						
703 Avances versées par les copro.						
704 Remboursement annuités emprunt						
Autres produits						
711 Subventions pour travaux						
712 Emprunts à utiliser sur travaux						
713 Indemnités d'assurances						
714 Produits divers						
716 Produits financiers						
718 Produits exceptionnels						
78 Reprises de dépréc s/créances dout.						
Solde (insuffisance)						
TOTAL II						

ANNEX 1

Adresse de l'immeuble n° 9142 : 10 Rue Playel 75012 PARIS

	Exercice précédent approuvé	Exercice Clos
Trésorerie		
50 - Fonds placés		
51 - Banques ou fonds disponibles en banque	-1.181,13	-1.568,64
53 - Caisses		
Trésorerie disponible Totaux	-1.181,13	-1.568,64

	Exercice précédent approuvé	Exercice Clos
Provisions et avances		
102 - Provisions pour travaux		
103 - Avances		
1031 - Avance de trésorerie		
1032 - Avances travaux		
1033 - Autres créances		
103X - Autres		
131 - Subventions en instance d'affectation	1.754,49	1.754,49
12 - Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
1200 - Solde en attente de répartition		
1201 - Solde en attente sur travaux votés en AG		
1202 - Solde en attente sur travaux exceptionnels	-0,19	-0,20
1203 - Solde autres travaux		
Totaux 1	1.754,30	1.754,29

Dettes

	Exercice précédent approuvé	Exercice Clos
45 - Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir		
459 - Copropriétaires - Créances douteuses		
Comptes de tiers		
42 à 44 Autres créances	3.471,16	4.652,71
46 - Débiteurs divers	3,99	
47 - Compte d'attente		
48 - Comptes de régularisation		
Totaux II	3.475,15	4.652,71
Total général (I) + (II)	2.294,02	3.084,07

	Exercice précédent approuvé	Exercice Clos
45 - Copropriétaires - Excédents versés		
Compte de tiers		
40 - Fournisseurs		
42 à 44 Autres dettes	-79,27	670,17
46 - Créiteurs divers	129,17	659,60
47 - Compte d'attente		
48 - Comptes de régularisation		
49 - Dépréciation des comptes de tiers		
Totaux II	539,72	1.329,78
Total général (I) + (II)	2.294,02	3.084,07

Emprunt - Montant restant dû	

Emprunt - Montant restant dû

Mandat n°9142
10 Rue PLEYEL
75012 PARIS

AGENCE DE LA MAIRIE
157 Av. DAUMESNIL
75012 PARIS

BUDGET du 01/01/2015 au 31/12/2015

Budget N° 00021 Annuel

		Dépenses Réalisées 2014	Budget Prévisionnel 2015	Budget Prévisionnel 2016
A-CHARGES COMMUNES GENERALES				
000-ENTRETIEN				
100-PRODUITS ENTRETIEN		124,20		
102-PETITES REPARATIONS			1 800,00	1 800,00
173-GACHES ELECTRIQUES				
479-SERRURERIE				
834-PLOMBERIE		272,80		
Total Rubrique 000		397,00	1 800,00	1 800,00
010-ELECTRICITE				
200-E.D.F. SERVICES GENERAUX		138,14	250,00	250,00
Total Rubrique 010		138,14	250,00	250,00
020-EAU FROIDE				
244-CONSOMMATION IMMEUBLE		2 411,85	1 400,00	1 400,00
Total Rubrique 020		2 411,85	1 400,00	1 400,00
030-SALAIRES & CHARGES SOCIALES				
300-SALAIRES		3 031,78	3 100,00	3 100,00
302-U.R.S.S.A.F.		1 539,00	1 200,00	1 200,00
304-RETRAITE COMPLEMENTAIRE		474,71	600,00	600,00
307-FORMATION CONTINUE		20,74	150,00	150,00
Total Rubrique 030		5 066,23	5 050,00	5 050,00
040-ADMINISTRATION				
350-HONORAIRES SYNDIC		1 809,54	1 950,00	1 950,00
362-CONVOCAION ASSEMBLEE GENERALE			100,00	100,00
363-FRAIS DE MANDAT				
364-LOCATION SALLE				
366-FRAIS DE PAPETERIE		189,44	300,00	300,00
368-FRAIS DE POSTE S/JUSTIFICATIF		44,10	100,00	100,00
375-HONORAIRES TENUE A.G.		82,32	200,00	200,00
376-VACATIONS				
390-HONORAIRES S/PROCEDURES				
408-FRAIS ADMINISTRATIFS			600,00	600,00
903-DIVERS				
Total Rubrique 040		2 125,40	3 250,00	3 250,00
090-ASSURANCES				
494-ASSURANCE MULTIRISQUES		1 073,41	1 300,00	1 300,00
Total Rubrique 090		1 073,41	1 300,00	1 300,00
100-IMPOTS, TAXES				
508-TAXE DE BALAYAGE		2 220,00	1 200,00	1 200,00
Total Rubrique 100		2 220,00	1 200,00	1 200,00
120-DEPENSES DIVERSES				
371-HONORAIRES VERSES A TIERS			200,00	200,00
632-ROMPUS DE REPARTITIONS		0,19		
Total Rubrique 120		0,19	200,00	200,00
390-CONTRAT D'ENTRETIEN				
118-EXTINCTEURS		120,04	200,00	200,00
205-DERATISATION		104,50		
Total Rubrique 390		224,54	200,00	200,00
391-DIAGNOSTIC				

	Dépenses Réalisées 2014	Budget Prévisionnel 2015	Budget Prévisionnel 2016
295-AMIANTE / PLOMB <i>Total Rubrique 391</i>			
TOTAL CLE A	13 656,76	14 650,00	14 650,00

PA-REPARTITION PAR LOTS PRINCIPAUX			
040-ADMINISTRATION			
408-FRAIS ADMINISTRATIFS		100,00	100,00
<i>Total Rubrique 040</i>		<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
120-DEPENSES DIVERSES			
604-DEPENSES LOCATIVES DIVERSES		250,00	250,00
<i>Total Rubrique 120</i>		<i>250,00</i>	<i>250,00</i>
TOTAL CLE PA		350,00	350,00

TOTAL GENERAL	13 656,76	15 000,00	15 000,00
----------------------	------------------	------------------	------------------

CONTRAT DE SYNDIC AGENCE DE LA MAIRIE «PLEYEL, 10»

Conforme à l'arrêté du 19 mars 2010
(ce contrat est à joindre à la convocation à l'assemblée générale)

Réf. immeuble : 9142

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Sis à PLEYEL, 10, 10 Rue Pleyel, 75012 PARIS

Représenté par

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du à la résolution N°

Inscrit dans le registre des mandats sous le n°

Ci-après dénommé le syndicat

1.2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La rémunération forfaitaire du Syndic correspondant aux prestations courantes, fixée à l'article 5, est établie en fonction du descriptif de l'immeuble ci-dessous.

Toute modification en cours de contrat entraînera immédiatement la modification des honoraires suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-dessous.

COMPOSITION :

Nombre de Lots Total : 12

Nombre de lots principaux (1) : 6

Nombre de lots secondaires (2) : 6

(1) Sont considérés comme lots principaux les lots destinés soit à l'habitation soit l'usage d'une activité.

(2) Sont considérés comme lots secondaires les lots dont la destination et l'usage sont liés aux lots principaux auxquels ils sont rattachés.

D'UNE PART

ET

2. LE SYNDIC

la Société AGENCIE DE LA MAIRIE S.A. au capital de 40 000 € administrateur de biens, syndic de copropriété, ayant son siège social 157/159 avenue Daumesnil - 75012 PARIS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° RCS PARIS B 389 217 423, représentée par Monsieur Laurent MAGRET, en sa qualité de dirigeant, titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° G 3565 délivrée par la Préfecture de Police, garantie pour un montant de 2 600 000,00 € par COVEA CAUTION 10 boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72013 LE MANS, assurée en responsabilité civile professionnelle, auprès de ALLIANZ 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS - Courtier VERSPERIEN 8 avenue du Stade de France - 93210 SAINT DENIS Police n°41404407,

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

3. FONCTIONS

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

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu du jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa, de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par celle du 13 décembre 2000 (S.R.U) statuant aux conditions de majorité simple et prendra fin au plus tard 6 mois après la date de clôture des comptes, soit le

Pendant cette période, le contrat ne pourra être résilié par le syndicat que pour motif légitime porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires représentant au moins 25% des voix de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, pour motif légitime, à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins TROIS MOIS à l'avance, le Président du conseil syndical ou à défaut, chaque copropriétaire.

5. PRESTATIONS ET REMUNERATIONS

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

5.1. PRESTATIONS

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné
ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE					
ENTRETIEN ET MAINTENANCE :					
Visite(s) de la copropriété telles que définies au § 5.3.	●				
Autre(s) visite(s) :			●		V
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel	●				
Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires	●				
En vue de la consultation en assemblée générale, appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967	●				
Gestion des travaux d'entretien et de maintenance	●				
Établissement et mise à jour du carnet d'entretien pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001	●				
Carnet d'entretien étendu à l'initiative du syndicat des copropriétaires		●			
CONSEIL SYNDICAL OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES :					
Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande			●		V
Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (prestations hors frais de tirages, affranchissements et acheminements)	●				
Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	●				

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
ARCHIVES DU SYNDICAT :					
Détention, conservation des archives utiles (telles que définies au § 5.4.)	•				
Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4.			•		R
Délivrance de copies à la demande et/ou pour le compte d'un copropriétaire (prestations hors frais de tirages, affranchissements et acheminements)				•	F
Transmission des archives au syndic successeur	•				
Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur	•				
CONTENTIEUX :					
<i>Recouvrement des impayés :</i>					
Relance				•	F
Mise en demeure				•	F
Injonction de payer				•	F
Remise du dossier à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique				•	F
Prise d'hypothèque				•	F
Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat	•				
<i>Procédures</i>					
Actions en justice			•		V
Suivi des dossiers			•		V
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)				•	V
Mise en place vente forcée			•		F
Requête en désignation d'un administrateur provisoire (cf. art. 29-1 loi 1965)			•		V
MUTATION DE LOTS :					
Établissement de l'état daté				•	F
Opposition, privilège immobilier spécial				•	F
Délivrance du carnet d'entretien				•	F
Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes				•	F
Communication des informations nécessaires à l'établissement de diagnostics				•	V
Actualisation de l'état daté				•	F

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables				
	inclues dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	inclues dans le forfait annuel issues du choix du syndie	non incluses dans le forfait annuel	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL En cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :						
Élaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, à son organisation et à son fonctionnement et les faire adopter ensuite par l'assemblée générale			●			V
Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises			●			F
TRAVAUX HORS BUDGET, VOTES EN AG OU SUPERIEUR A 1 500 € H.T Y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux urgents, ceux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire. Ces honoraires devront être votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés.						
Suivi administratif et comptable comprenant :						
Obtention de l'avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux			●			
Recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique etc.				●		%
Organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques : CCTP, assurances, sécurité, etc.				●		%
Appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget				●		%
Négociation et passation des marchés des prestataires				●		%
Obtention des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.				●		%
Déclaration d'ouverture de chantier, participation à l'élaboration des documents obligatoires (coordonnateur SPS...)				●		%
Participation aux réunions de chantier				●		V
Réception des ouvrages, signature des PV, levée des réserves				●		V
Obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier : DIUO etc.				●		%
Vérification des factures				●		%
Règlement et répartition des factures				●		%
Approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires			●			
Suivi financier comprenant :						
Emprunt, subventions : Anah, OPAH, ADEME, etc.				●		%
Mandataire commun en cas de subventions publiques				●		F
Appel de fonds sur travaux (hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)				●		%



PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	incluses dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE :					
Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)	•				
Compte de prévoyance : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic			•		%
Constitution de provisions spéciales : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic			•		%
Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires	•				
Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur	•				
Établissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical	•				
En cas de changement de syndic, reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti			•		V
Remise, au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat	•				
COMPTE COPROPRIÉTAIRE :					
Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires	•				
Tenue des comptes des copropriétaires	•				
Appel des provisions sur budget prévisionnel (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic	•				
Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs		•			
Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers / mobiliers)				•	V
Délivrance d'attestation fiscale (par attestation)				•	F
Désignation mandataire commun (indivision, etc)				•	F
Attestation de créancier				•	F
Communication des informations pour établissement des diagnostics obligatoires (DEP, termites, etc)				•	F
Formulaire d'avis de recommandé bureautique (par unité)			•		F
Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)				•	F
Travaux à la demande d'un copropriétaire				•	V

PRESTATIONS	De gestion courante	Variables			
	inclues dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	inclues dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
COMPTE FOURNISSEURS – FACTURES :					
Vérification et paiement des factures	•				
Attestation de TVA 10 %		•			
ASSEMBLÉE GENERALE ANNUELLE :					
Élaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Travaux préparatoires au vote d'une résolution qui n'a pas recueilli un vote favorable et a nécessité des recherches, études et analyses (ex : cession parties communes, travaux hors budget...)			•		V
Notifications de la convocation par remise contre émargement		•			
TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :					
Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs	•				
Tenue du registre des procès verbaux	•				
Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire	•				
Envoi et notification du procès-verbal (prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements)	•				
Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965	•				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.5.	•				
Présence du syndic ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.5.			•		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical			•		V
Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux	•				
Assemblée générale supplémentaire			•		V

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel Imputables au syndicat	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
REUNION DU CONSEIL SYNDICAL PRÉCÉDANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OBJET DE LA RÉUNION :					
Établissement de l'ordre du jour	●				
Présence du syndic ou de son représentant selon les conditions prévues au § 5.6.	●				
Présence du syndc ou de son représentant au-delà des conditions prévues au § 5.6.			●		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical			●		V
Rédaction du compte rendu de la réunion à la demande du conseil syndical et envoi (hors frais de tirage, affranchissement et acheminement)			●		V
REUNION SUPPLÉMENTAIRE DU CONSEIL SYNDICAL :					
Nombre : et modalités			●		V
Présence exceptionnelle d'un collaborateur, à la demande du conseil syndical			●		V
ASSURANCES :					
Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat	●				
Déclaration des sinistres concernant : - les parties communes - les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	●				
Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives			●		F
Participation aux opérations d'expertise			●		V
Gestion des travaux consécutifs au sinistre			●		%
Gestion et suivi des dossiers de sinistres			●		V
Règlement indemnité sinistres (privatifs)				●	F
Règlement des indemnités aux bénéficiaires	●				
GESTION DU PERSONNEL (si présence de personnel du syndicat des copropriétaires) :					
Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)	●				
Établissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants	●				
Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié	●				

PRESTATIONS	De gestion courante incluses dans le forfait annuel et définies par l'arrêté du 19/03/2010 et du décret 2010-391 du 20/04/2010	Variables			
		incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic	non incluses dans le forfait annuel	Imputables ou facturables au seul copropriétaire concerné	Modalités de facturation V = Vacation F = Forfait R = Réel % = Pourcentage
Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie	●				
Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	●				
Attestations et déclarations obligatoires	●				
Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité	●				
Mise en place du DUERSST et mise à jour	●				
Gestion de la formation du personnel du syndicat	●				
Gestion de la prévoyance le cas échéant		●			
Préparation du dossier de retraite		●			
Inspection du travail		●			
Contrôle URSSAF		●			
Licenciement			●		V
Contentieux social			●		V

AUTRES MISSIONS :

Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL,...)			●		V
Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier			●		F
Notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (cf. art. 9 loi 1965)			●		V
Actes d'acquisition de parties communes			●		V
Location de parties communes			●		%
Constitution de syndicats secondaires			●		V
Scission de syndicat			●		V
Union de syndicats			●		V
Gestion des encaissements : pour toutes les sommes perçues, autre que les charges de copropriété et celles définies ci-dessus, il sera perçu des honoraires (exemple : loyers perçus pour le compte de la copropriété pour la location d'un emplacement publicitaire, vente de parties communes, etc) selon décision d'assemblée générale			●		%
Études particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique ou social			●		V
Études particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique ou social				●	V
Adaptation du règlement de copropriété			●		V
Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en œuvre des mesures conservatoires)			●		V majorée de 20%
Consultation et renseignements aux locataires et aux associations de locataires			●		V

5.2. PRESTATIONS

5.2.1. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE ANNUELLE

Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	
HT	1509,44, €
TVA ⁽¹⁾	301,89 €
TTC ⁽²⁾	1811,33 €

Modalités de paiement : Mois ☐ Trimestre ☒
Avance ☒ Echu ☐

- Si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés sur un compte ouvert au nom du syndicat, les éventuels produits financiers et charges financières seront affectés au syndicat des copropriétaires.

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

PARAPHES

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA.

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

La vacation couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet) ; toute heure commencée sera comptabilisée pour une heure entière

PENDANT LES HEURES OUVRABLES

SOIT	Le Lundi	de 09 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures 30 à 18 heures 00
	Le Mardi	de 09 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures 30 à 18 heures 00
	Le Mercredi	de 09 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures 30 à 18 heures 00
	Le Jeudi	de 09 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures 30 à 18 heures 00
	Le Vendredi	de 09 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures 30 à 16 heures 30

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	83,30 €	16,66 €	99,96 €
• Collaborateur	58,55 €	11,71 €	70,26 €
• Secrétariat	32,90 €	6,58 €	39,48 €

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES

<i>Au-delà de 18heures 00 jusqu'à 20 heures</i>	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	99,89 €	19,98 €	119,87 €
• Collaborateur(s)	84,80€	16,96 €	101,76 €
• Secrétariat	51,05€	10,21 €	61,26 €

<i>Au-delà de 20heures jusqu'à 22 heures soit :</i>	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	134,13€	26,83 €	160,96 €
• Collaborateur(s)	110,75€	22,15 €	132,90 €
• Secrétariat	67,50€	13,50 €	81,00 €

<i>Au-delà de 22heures jusqu'à 0 heures soit :</i>	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	196,49 €	39,30 €	235,79 €
• Collaborateur(s)	133,78 €	26,76 €	160,54 €
• Secrétariat	80,27 €	16,05 €	96,32 €

<i>Au-delà de 0 heures et le W.E. soit :</i>	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Syndic	247,49 €	49,50 €	296,99 €
• Collaborateur(s)	179,77 €	35,95 €	215,72 €
• Secrétariat	107,86 €	21,57 €	129,43 €

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

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Contentieux			
- 1 ^{ère} Relance <i>au 20^{ème} jour de la date d'exigibilité</i>	7,98 €	1,60 €	9,58 €
- 2 ^{ème} Relance <i>au 40^{ème} jour de la date d'exigibilité</i>	20,33 €	4,07 €	24,40 €
- mise en demeure <i>au 60^{ème} jour de la date d'exigibilité</i>	60,64 €	12,13 €	72,77 €
- remise du dossier à l'huissier, l'avocat <i>au 60^{ème} jour de la date d'exigibilité</i>	204,85 €	40,97 €	245,82 €
- injonction de payer	99,75 €	19,95 €	119,70 €
- prise d'hypothèque	155,99 €	31,20 €	187,19 €
- mise en place vente forcée	545,00 €	109,00 €	654,00 €
- Frais de chèque ou prélèvement impayé	34,00 €	6,80 €	40,80 €
• Etablissement PRE ETAT DATE art.L721-2 CCH Loi ALUR	150,00 €	30,00 €	180,00 €
• Etablissement de l'état daté	424,25 €	84,85 €	509,10 €
• Mise à jour de l'état daté	108,00 €	21,60 €	129,60 €
• Opposition article 20 loi 1965	135,00 €	27,00 €	162,00 €
• Etablissement / mise à jour du carnet d'entretien étendu	0 €	0,00 €	0,00 €

PARAPHES

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA



• Gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs (par compteur et par an)	7,62 €	1,52 €	9,14 € 0,00 €
• Constitution et ouverture de dossier sinistre	166,60 €	33,32 €	199,92 € 9,14 €
• Constitution et ouverture de dossier contentieux	166,60 €	33,32 €	199,92 €
• Copie d'un règlement de copropriété	83,30 €	16,66 €	99,96 €
• Etablissement dossier emprunt collectif	166,60 €	33,32 €	199,92 €
• Gestion, détention et conservation des archives autres que celles définies au § 5.4			Facturation au coût réel
• Mandataire commun en cas de subventions publiques	104,00 €	20,80 €	124,80 €
• Attestation de TVA 5,5%	0 €	0,00 €	0,00 €
• Indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires)	98,80 €	19,76 €	118,56 €
• Aide aux déclarations fiscales (revenus fonciers/mobiliers)	98,80 €	19,76 €	118,56 €
• Communication des informations pour établissement des diagnostics obligatoires (DEP, termites, etc)	51,00 €	10,20 €	61,20 €
• Formulaire d'avis de recommandé bureautique (par unité)	0,18 €	0,04 €	0,22 €
• Règlement indemnité sinistres privés	32,61 €	6,52 €	39,13 €
• Communication de duplicatas de documents (par page)	2,00 €	0,40 €	2,40 €
• Gestion des encaissements : pour toutes les sommes perçues, autre que les charges de copropriété et celles définies ci-dessus, il sera perçu des honoraires (exemple : loyers perçus pour le compte de la copropriété pour la location d'un emplacement publicitaire, vente de parties communes, etc)	7 % HT des sommes perçues		8,40 % TTC des sommes perçues
• Location parties communes (par encaissement)	7 % HT des sommes perçues avec un minimum de 25 € H.T		
• Délivrance du carnet d'entretien	15,59 €	3,12 €	18,71 €
• Registre assemblées générales	25,99 €	5,20 €	31,19 €
• Délivrance d'attestation fiscale (par attestation)	5,40 €	1,08 €	6,48 €
• Désignation mandataire commun (indivision, etc)	25,00 €	1,08 €	6,48 €
• Préparation assemblée générale supplémentaire ou en 2 ^{ème} lecture (hors vacation)	250,00 €	50,00 €	300,00 €
• Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier	380,00 €	76,00 €	456,00 €
• Attestation de créancier	125,00 €	25,00 €	150,00 €

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA.

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

5.2.4.1. TRAVAUX

En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,0 % HT, soit 3,68 % TTC.

Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 5,0% HT, soit 6,00 % TTC.

5.2.4.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution de provisions spéciales

- Compte de prévoyance :

Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic

Le syndic aura droit à une rémunération annuelle fixée à 1,95 % TTC du montant des fonds placés avec un minimum de 450,00 € H.T.

5.2.5. FRAIS PARTICULIERS

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
Location de salle chez le syndic	86,50 €	17,30 €	103,80 €
Tirages des documents (à l'unité)	0,18 €	0,04 €	0,22 €
Frais de télécopie (à l'unité)	0,32 €	0,06 €	0,38 €
Frais d'affranchissements, d'acheminements, de location de salle extérieure et de publication pour recherche d'employé du syndicat			Facturation au coût réel

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

5.2.6. RÉVISION DES HONORAIRES

Les honoraires de gestion courante ainsi que les honoraires pour prestations particulières pourront être révisés chaque année.

5.2.7. REDDITION DES COMPTES

La reddition des comptes interviendra tous les ans à la date arrêtée au 31/12/2015

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

Nombre de visite(s) par an : 1

Durée : 2 heures

Autres conditions : de 9 h 30 à 12 h 30 et 14 h 30 à 17 h 30 du Lundi au Jeudi et de 9 h 30 à 12 h 30 le Vendredi

5.4. DETENTION ET CONSERVATION DES ARCHIVES UTILES

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

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

Ont notamment le caractère d'archives utiles :

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

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

Jours : du Lundi au Vendredi

Durée : 3 heures incluses dans le forfait annuel

Entre : 9 h 30 à 12 h 30 et 14 h 30 à 17 h 30 du Lundi au Jeudi et de 9 h 30 à 12 h 30 le Vendredi

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

Jours : du Lundi au Vendredi

Durée : 3 heures incluses dans le forfait annuel

Entre : 9 h 30 à 12 h 30 et 14 h 30 à 17 h 30 du Lundi au Jeudi et de 9 h 30 à 12 h 30 le Vendredi

(1) TVA au taux en vigueur.

(2) Variable en fonction du taux de TVA.

6. COMPTE DE PRÉVOYANCE

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

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

7. ENGAGEMENTS DU SYNDIC - ETHIQUE

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

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

8. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- la copropriété : à l'adresse du syndic en fonction ;
- le syndic : en ses bureaux 157 avenue Daumesnil - 75012 PARIS

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

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

A PARIS, le
Mots nuls...
Lignes nulles...

LE SYNDIC
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT
« Lu et approuvé »

CONTRAT DE SYNDIC

I/ ENTRE LES SOUSSIGNES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble
Sis à 10 rue Pleyel 75012 Paris
Représenté par
Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du
Inscrit dans le registre des mandats sous le n°
Ci-après dénommé le syndicat

D'une part,

ET

Le syndic,
La société Paris Patrimoine sous l'enseigne LAFORET IMMOBILIER, SARL au capital de 8000€, administrateur de bien - Syndic de copropriété, ayant son siège social au 146 boulevard Voltaire 75011 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro RCS : B 799 427 588.

Titulaire de la carte professionnelle mention « Gestion Immobilière » N° G6281, délivré par la préfecture de Paris.

Garanti par QBE INSURANCE, 21 rue Balzac Paris 8^{ème}.

Assuré en responsabilité civile professionnelle par AXA ASSURANCE sous le numéro de police : C005497/F

D'autre part,

II/ FONCTIONS

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

III/ GESTION COURANTE – FORFAIT ANNUEL

La mission du syndic, listée dans ce chapitre, rentre dans le cadre des prestations invariables durant les heures ouvrables, étant ainsi établie :

Lundi au vendredi de 9H30 à 18H00

D'autres prestations peuvent être faites par le syndic, d'autres missions peuvent lui être confiées par les assemblées générales ou par un copropriétaire, leurs tarifs sont indiqués au chapitre IV-2.

1- ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

- Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*)
- Une réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale dans les locaux du syndicat aux heures ouvrables pour Etablissement de l'ordre du jour
- 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 selon modalités définies par l'assemblée générale
- Tenue de l'Assemblée Générale
 - Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs
 - Tenue du registre des procès-verbaux
 - Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire
 - Envoi et notification du procès-verbal (*)
 - Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux
 - Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965
 - Présence du syndic ou de son représentant, pour une durée de 3 heures du lundi au vendredi 9H30 à 19H00 sauf jours fériés inclus dans le forfait annuelle.

2- COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE

- Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
 - Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
 - Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical
- Compte copropriétaire
 - Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
 - Tenue des comptes des copropriétaires
 - Appel des provisions sur budget prévisionnel
 - Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic
 - Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevés
- Compte Fournisseurs
 - Factures : vérification et paiement
 - Attestation de TVA au taux réduit aux fournisseurs
- Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense pour les copropriétés de quinze lots au plus
- Ouverture et gestion de tout compte bancaire spécialement affecté au placement des fonds (art. 35-1 du décret de 1967) et de toutes indemnités pouvant revenir au syndicat

(*) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

3- ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Archives du syndicat
 - Détention et conservation des archives
 - Transmission des archives au syndic successeur
 - Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
 - Délivrance de copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes
- Conseil syndical – Obligations administratives
 - Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes les pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (*)
 - Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire
 - Réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande aux heures ouvrables
- Entretien et maintenance
 - Deux visites de la copropriété avec compte-rendu au président du Conseil Syndical
 - Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel
 - Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires
 - Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
 - Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
 - Gestion des travaux d'entretien et de maintenance

4- ASSURANCES

- Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat
- Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
- Règlement des indemnités au bénéficiaire

5- GESTION DU PERSONNEL

Etablissement des bulletins de paye sera facturé forfaitairement à 20€ par bulletin singulier et 150€ ht pour l'établissement de la DADS1.

- Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)
- Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants
- Paiement du salaire et de toute indemnité, prime due au salarié
- Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paies
- Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux
- Attestations et déclarations obligatoires
- Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité
- Mise en place du DUERSST et mise à jour
- Gestion de la formation du personnel du syndicat

6- DIVERS

- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

(*) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

IV/ REMUNERATION

1. FORFAIT ANNUELLE

Trésorerie déposée sur un compte séparé ouvert au nom de la copropriété, le forfait annuel d'honoraires du syndic est fixé à :	
HT	1 500€
TVA ⁽¹⁾	300€
Proposition valable jusqu'au 30/06/2015 TTC	1 800€
Dérrogation pour les copropriétés de 15 lots principaux au plus : l'assemblée générale dispense le syndic de l'ouverture d'un compte séparé ; les fonds du syndicat seront versés sur un sous compte individualisé.	

(1) TVA au taux en vigueur

Modalités de paiement : Trimestre

Frais facturés par la banque au syndicat des copropriétaires :

Les frais bancaires seront offerts par la banque HSBC ou facturés au barème en vigueur de la banque choisi par le conseil syndical.

2. REMUNERATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSE DANS LE FORFAIT ANNUEL

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

PENDANT LES HEURES OUVRABLES (LUNDI AU VENDREDI DE 9H30 A 18H00) :

	HT	TVA	TTC
• Syndic	66,67	13,33	80,00
• Collaborateur	50	10	60
• Secrétariat	50	10	60

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES :

De 18h00 à 20h30 ou entre 8H00 et 9h30 tarif horaire du Syndic est de 90,84€ht, Collaborateur et Secrétariat de 66,67€ht

De 20h30 à 23h00 tarif horaire du Syndic est de 136,25€ht, Collaborateur et Secrétariat de 100€ht

De 20h30 à 23h00 tarif horaire du Syndic est de 182,67€ht, Collaborateur et Secrétariat de 133,33€ht

V/ DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions suivantes :

- Il entrera en vigueur le jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de la majorité simple et prendra fin au plus tard le jour de l'assemblée générale qui statuera sur les compte de l'année.

Pendant cette période, le contrat ne pourra être résilié par le syndicat que pour motif légitime porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé réception, par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires représentant au moins 25% des voix de l'ensemble de la copropriété.

(*) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

- Le syndic, de son côté, ne pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, que pour motif légitime et à la condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins TROIS MOIS à l'avance, le Président du conseil syndical ou à défaut, chaque copropriétaire.

VI/ REVISION DU PRIX

Ces honoraires, prix et tarifications évolueront annuellement à date anniversaire et validé à l'assemblée générale.

VII/ LITIGES, RECLAMATIONS – SERVICE QUALITE

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, les parties s'efforcent de trouver une solution amiable. A ce titre, le syndic accepte l'intervention d'associations d'usagers et des syndicats professionnels, par l'intermédiaire d'une commission de conciliation.

Il en est de même pour les litiges qui viendraient à naître entre le syndic et un ou plusieurs copropriétaires. Cette commission n'émet qu'un avis qui peut ne pas satisfaire l'une ou l'autre des parties.

La conciliation n'interrompt pas la prescription des délais de recours devant les tribunaux : aussi chacune d'entre elles conserve la liberté de saisir à tout moment le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui reste seul compétent.

Sur demande du conseil syndical ou de l'assemblée générale, le syndic s'oblige à déclarer à son assurance RCP, toute anomalie relevant de sa gestion ayant entraîné un préjudice.

VIII/ ENGAGEMENTS – ETHIQUE

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

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

En tant qu'adhérent de l'UNIS, il s'engage à respecter plus particulièrement le code de déontologie du syndicat auquel il appartient.

(*) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

IX/ PRESTATATIONS AU FORFAIT NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

	€ (ht)	€ (tva)	€ (ttc)
Prise en charge de la copropriété			
Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) approuvé et/ou réparti			Offert
Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé et/ou non réparti			300€
Frais administratifs et comptable			
Frais administratifs : forfait / lot principale / trimestre	5€	1€	6€
Frais postaux pour les convocations et PV d'AG			Refacturé
Frais de copies pour les convocations et PV d'AG (par page)	0,15€	0,3€	0,18€
Relevé de compteur supplémentaire (Le 1 ^{er} relevé inclus dans le forfait annuel)			Vacation
Prélèvement mensuel des charges par compte/par année (pour le copropriétaire demandeur)	7,2€	1,8€	9€
Rejet Prélèvement/cheque	50€	10€	60€
Rémunération annuelle du montant des fonds placés au nom du syndicat			1%
Procédures impayés			
1 ^{ère} relance (1 mois de la date d'exigibilité)			Offert
2 ^{ème} relance (1 mois et demi de la date d'exigibilité)	8,34	1,16	10
Mise en demeure (2 mois et demi de la date d'exigibilité)	26,67	5,33	32
Constitution et suivi du dossier transmis à l'huissier	158,34	31,66	190
Constitution et suivi du dossier transmis à l'avocat	208,34	41,66	250
Action en justice : Suivi trimestriel	166,67	33,33	200
Protocole d'accord			Vacation
Droits et émoluments des actes de l'huissier ou avocat			Refacturé
Travaux Hors budget Prévisionnel			
Etude, appels d'offres, consultation des entreprises, et deux visites (ouverture et réception des travaux)			
- Soit Mission administrative et comptable des travaux votés en AG avec architecte	2%	0,4%	2,4%
- Soit Mission administrative et comptable des travaux votés en AG sans architecte (sans responsabilité de maîtrise œuvre)	3,5%	0,7%	4,2%
Gestion de sinistres			
Déclaration et gestion des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privative lorsque le dommage à sa source dans les parties privatives	50€	10€	60€
Déclaration et gestion des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privative lorsque le sinistre relève de l'assurance dommage ouvrages	85€	17€	102€
Mutations			
Prestations pour l'établissement du Pré-état daté sur demande	412,5€	82,5	495€
Prestations pour l'établissement de l'état daté ou actualisation sur demande	62,5€	12,5€	75€
Opposition sur vente : vendeur			Vacation
Divers			
Location de salle (location offerte dans les bureaux du syndic)			Refacturé
Toutes autres prestations (Assemblée générale extraordinaire, contrôle URSAFF, création d'une ASL, ...)			Vacation

Taux de TVA applicable : les honoraires pris et tarifications du présent contrat supportent la TVA au taux en vigueur (actuellement TVA à 20%)

XI/ ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, pour le syndicat, à l'immeuble, pour le syndic au siège social sis 146, Boulevard Voltaire à PARIS (75011).

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

Fait à PARIS ,

Le

Faire précéder de la mention « Lu et Approuvé »

Pour le Syndicat,

Pour le Syndic,

Proposition valable jusqu'au 30/06/2015

CONTRAT DE DIAGNOSTIC

1 - DESIGNATION DE L'OPERATION ET DES CONTRACTANTS

Le présent contrat de diagnostic concerne la Copropriété du 10 rue Pleyel - 75012 - PARIS

Parties contractantes : entre les soussignés

D'une part :

Dénomination : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 10 rue Pleyel - 75012 - PARIS,
représenté par le syndic cabinet Agence de la Mairie
Ci-après désigné "le Client;

D'autre part : PEYRONNET - Architecte-D.P.L.G.

Domicilié : 8, rue Changarnier - 75012 PARIS - Tél: 01 43 07 75 89 - Fax: 01 43 07 58 09
Inscrit à l'Ordre Régional des Architectes d'Ile-de-France sous le numéro national 21 621
Ci-après désigné "le Diagnostiqueur".

2 - MISSION DU DIAGNOSTIQUEUR

Le Diagnostiqueur est chargé par le Client d'une mission de diagnostic de la couverture.

La présence d'une entreprise peut être nécessaire pour sécuriser les accès vers différentes zones de la couverture. Cette intervention viendra en surcoût.

2.1 - DESORDRES

- Etat du plancher haut des caves
- Etat du pignon du côté n° 8 rue Pleyel

2.2 - ANALYSE DES DESORDRES

Pour chaque désordre observé indication de :

- L'origine du désordre,
- Remèdes,
- L'état d'urgence à faire les travaux.

2.3 - RAPPORT DE SYNTHESE

A l'issue du diagnostic, remise en 1 exemplaire d'un rapport de synthèse.

3 - REMUNERATION

Les présents honoraires comprennent les frais d'ouverture de dossier, les visites, frais de déplacement et discussions préliminaires.

Les honoraires sont librement négociés entre les parties au présent contrat selon les modalités suivantes :

3.1 - REMUNERATION FORFAITAIRE

Les honoraires pour les phases 2.1. à 2.3. sont fixés forfaitairement à **600** euros H.T..

3.2 - T.V.A.

En plus des honoraires, le Maître d'Ouvrage versera à l'Architecte la T.V.A. au taux en vigueur, (19,6 %).

3.3 - PAIEMENTS

Les paiements sont effectués par chèques à l'ordre de Monsieur Alain PEYRONNET

La note d'honoraires présentée par Monsieur Alain PEYRONNET doit être réglée, payable après remise du rapport, par le Client dans un délai de 15 jours à réception de factures.

contact Mr Doban
01 - 43.60 071

4 - DELAIS

Le rapport de diagnostic est remis 4 semaines après réception de la commande.

5 - RESPONSABILITES

Le Diagnostic se limite exclusivement à une appréciation générale de chacun des éléments de l'immeuble et existant au jour de l'établissement du diagnostic, éléments pouvant être constatés "de visu" ou par simple déduction.

La responsabilité de l'auteur du diagnostic ne saurait être engagée en cas de vices cachés, de non respect par le Client du calendrier indiqué dans le diagnostic ou par suite d'inexécution de sondages ou analyses techniques de toutes sortes exclus de la présente mission.

Le bâtiment étant susceptible de subir des dégradations complémentaires, la validité du diagnostic ne saurait excéder six mois à partir de sa date d'exécution.

Le diagnostic ne constitue pas une mission de maîtrise d'oeuvre. Les questions d'ordre administratif, légal ou réglementaire ne relèvent pas de la responsabilité du Diagnostiqueur.

6 - INDISPONIBILITE - RESILIATION - RENONCIATION

6.1 - INDISPONIBILITE

Si par suite de maladie grave, de décès ou pour toute autre raison, l'Architecte-Diagnostiqueur est dans l'impossibilité de poursuivre sa mission, son remplaçant est proposé au Client par Monsieur Alain PEYRONNET.

6.2 - RESILIATION

Le contrat sera résilié de plein droit si bon semble à la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction aux dispositions du présent contrat.

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

En cas de litige portant sur l'exécution du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes dont relève l'Architecte-Diagnostiqueur, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire.

6.3 - RENONCIATION

Le Diagnostiqueur est en droit de renoncer à la poursuite de son contrat dès lors que les motifs en sont justes et raisonnables ; à titre d'exemples :

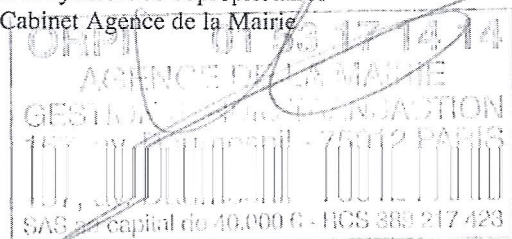
- impossibilité par l'Architecte-Diagnostiqueur de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou toutes dispositions légales et réglementaires,
- survenance d'une situation plaçant l'Architecte-Diagnostiqueur en conflit d'intérêts au sens de l'article 13 du Code des Devoirs Professionnels, ou susceptible de porter atteinte à son indépendance.

Fait à PARIS, le 25 Novembre 2014

en 1 original

Le Diagnostiqueur
Monsieur Alain PEYRONNET

Pour le syndicat de copropriétaires
Cabinet Agence de la Mairie



Alain PEYRONNET

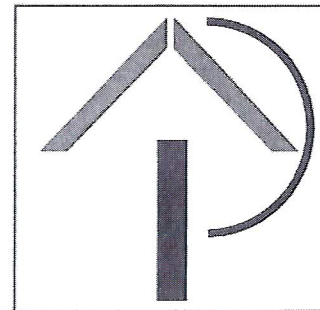
Architecte d.p.l.g. – Urbaniste

Membre de la compagnie des Architecte de Copropriétés

Cabinet : 8 rue Changarnier – 75012 – PARIS

Ordre des Architectes National n°21 621

Ordre des Architectes Régional n°9 933



Cabinet ORPI- Agence de la Mairie

Madame Aurore Aimon

157 avenue Daumesnil

75012 PARIS

Objet : Diagnostic technique

Copropriété : 10, rue Pleyel - 75012 paris

Madame,

Veuillez trouver ci-joint le diagnostic technique de la copropriété du 10, rue Pleyel ainsi que le devis des entreprises Spiga et Peinteco et la note d'honoraire relative à la mission.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Paris, le 12 février 2015

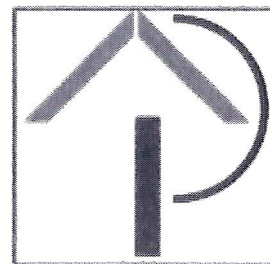
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alain Peyronnet', with a long horizontal stroke extending to the right.

PJ : 4

Alain PEYRONNET
Architecte d.p.l.g. - Urbaniste
membre de la Compagnie des Architectes de Copropriétés

Cabinet : 8 rue Changarnier - 75012 - PARIS

téléphone : 01 . 43 . 07 . 75 . 89 - télécopie : 01 . 43 . 07 . 58 . 09



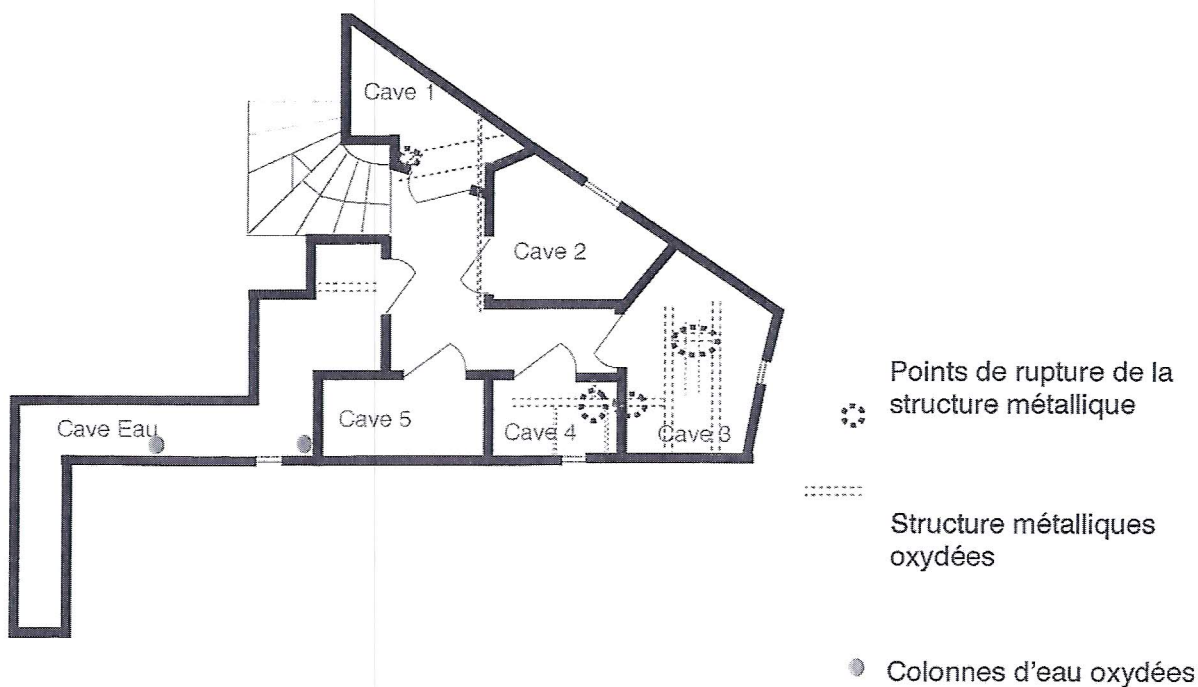
DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Copropriété du 10, rue Pleyel - 75012 - PARIS

À la demande du cabinet ORPI Agence de la mairie, gérant de la Copropriété du 10, rue Pleyel à PARIS dans le XII^e arrondissement je me suis rendu sur place pour étudier les désordres présents dans les caves ainsi que sur le mur pignon du côté du 8, rue Pleyel.

Le présent rapport établit un constat et indique les orientations à prendre par le syndicat des copropriétaires pour traiter de cet important sujet.

1 – Constat Visite des caves



Plan schématique des caves de la copropriété du 10, rue Pleyel

1-1 Ventilation

Les caves de la copropriété du 10, rue Pleyel sont ventilées à l'aide de quatre soupiraux. Ils se trouvent dans les caves 2,3 et 4 ainsi que dans la cave des eaux, comme représenté sur le plan schématique ci-dessus. Le profilé des grilles de ventilation des caves 2, 4 et des eaux permet une bonne ventilation. Toutefois, le profilé de la grille d'aération de la cave 3 n'assure pas une bonne ventilation (photo 1).

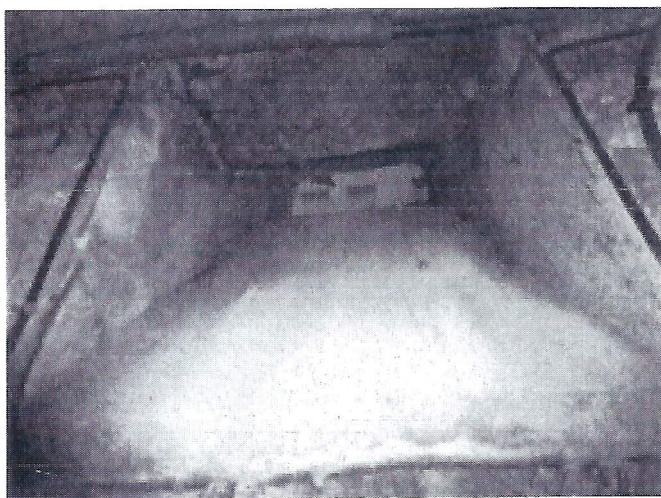
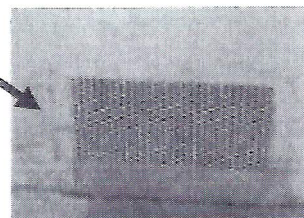
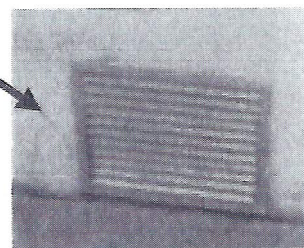


Photo 1

Bon
profilé



Mauvais
profilé



1-2 Couloir donnant accès aux caves

De nombreuses fissures sont apparentes sur le faux plafond en plâtre du couloir. Ces fissures s'installent dans l'axe de la structure (photo 2). Sur la partie donnant accès aux caves 3 et 4, ces fissures sont de dimensions importantes et laissent entrevoir des éléments de structure métallique fortement corrodés.

De plus, la sous face du faux plafond présente de nombreuses moisissures aux abords de la cave 1..

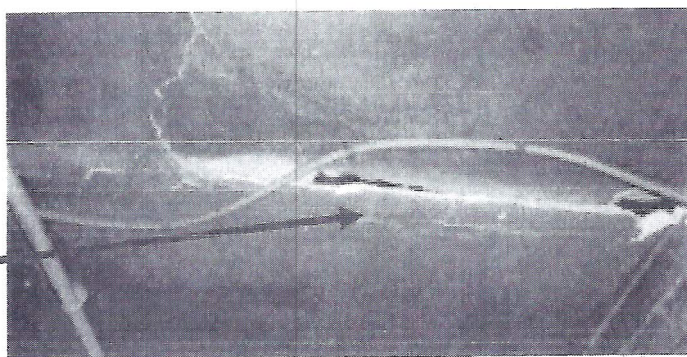
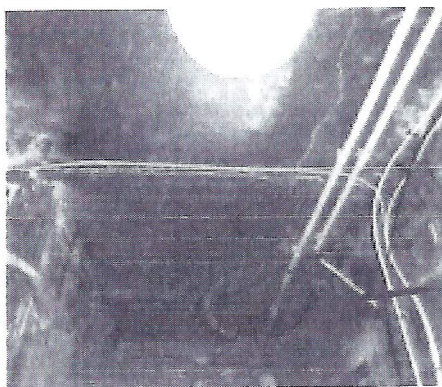


Photo 2

1-3 Cave 1

Dans la cave 1, la poutre centrale constituée de deux profilés métalliques et d'armatures les reliant s'effeuille (photo 3). Une solive a rompu à proximité du point d'ancrage (photo 4). Le faux plafond est humide comme en témoigne les tâches noires présentes en sous-face et présente des fissures. Il est fortement détérioré au droit de la porte d'accès où la structure oxydée y est apparente (photo 5).

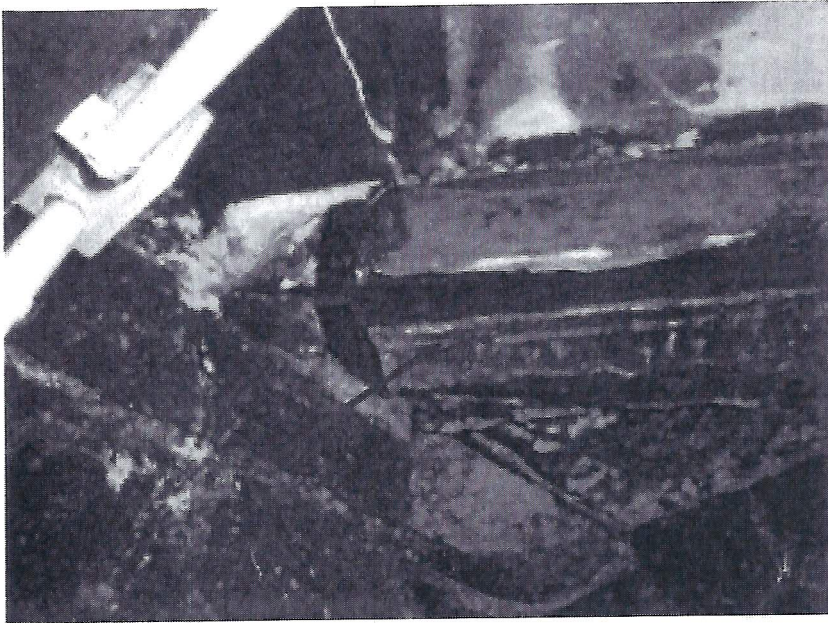


Photo 3

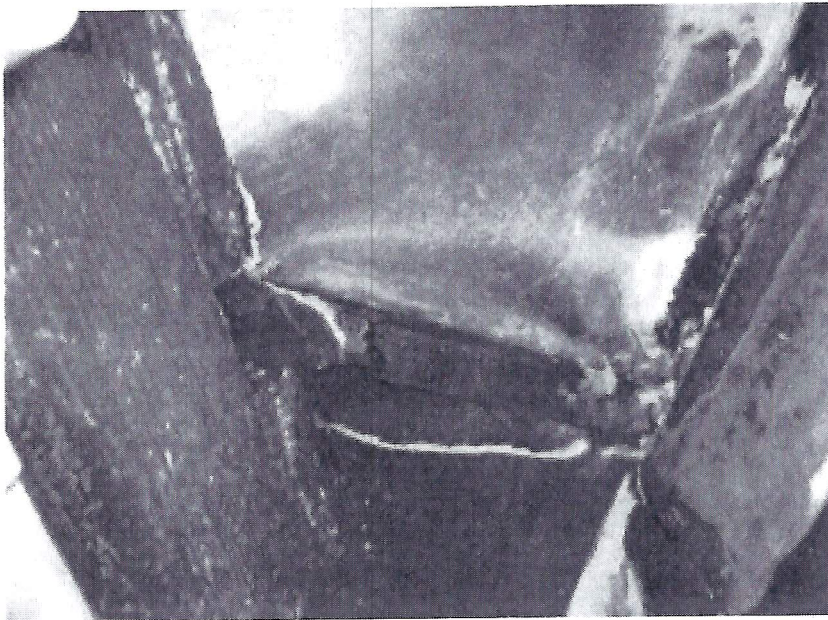


Photo 4

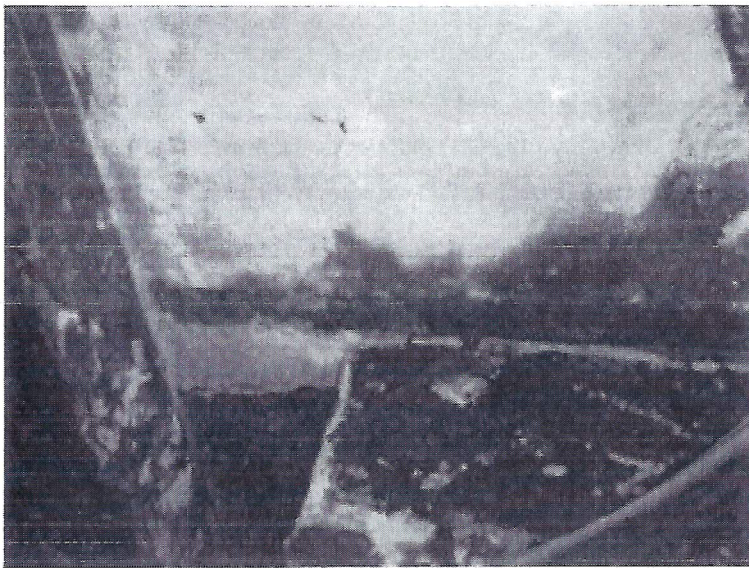


Photo 5

1-4 Cave 2

La cave 2 était fermée. Nous n'avons pas pu la visiter. Toutefois, au travers des jours de l'appareillage parpaing nous avons pu prendre quelques photos. Le plafond ne semble pas aussi atteint que celui des autres caves. Toutefois, nous avons repéré un trou dans le faux plafond où la structure semble corrodée (photo 6).

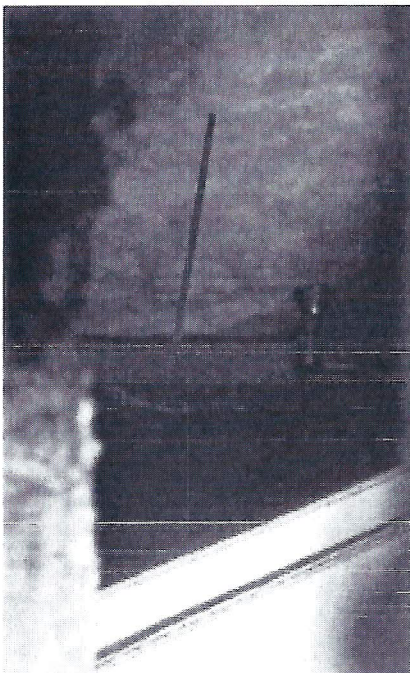


Photo 6

1-5 Cave 3

Le faux plafond de la cave 3 est détérioré sur une surface importante. A cet endroit la structure métallique est fortement oxydée et s'effeuille. On observe deux points de rupture (photo 7). De plus, les éléments de remplissage maçonné du plancher supérieur commencent à se déliter.

Au niveau où le faux plafond est en place, des traces d'humidité suivent le dessin de la trame structurelle (photo 8).



Photo 7



Photo 8

1-6 Cave 4

Le plafond de la cave 4 est dans le même état que celui de la cave 3. La structure apparente s'effeuille. Le faux plafond explose (photo 9).



Photo 9

1-7 Cave 5

Le faux plafond de la cave 5 présente de nombreuses fissures. Toutefois, le plâtre ne se délite pas comme dans les autres caves (photo 10).



Photo 10

1-8 Cave des eaux

Le faux plafond en plâtre du sas de la cave des eaux s'est détérioré à un endroit laissant ainsi la structure oxydée apparente (photo 11). Dans la seconde partie, les deux colonnes d'eau sont fortement oxydées (photo 12 et 13). Le plafond béton est en bon état.



Photo 11



Photo 12



Photo 13

Pignon côté du 8, rue Pleyel

Les quatre conduits sont en amiante ciment. L'enduit du mur est fortement dégradé. Il présente de nombreuses fissures (photo 14). Le solin ciment (élément qui assure l'étanchéité entre le mur pignon de l'immeuble du 10 rue Pleyel et la toiture de l'immeuble du 8, rue Pleyel) se détériore comme en témoigne les fissures.

Le couronnement de la souche de cheminée est fortement détérioré et ne présente pas de chapeau permettant l'évacuation des eaux le long de la façade (photo 15).

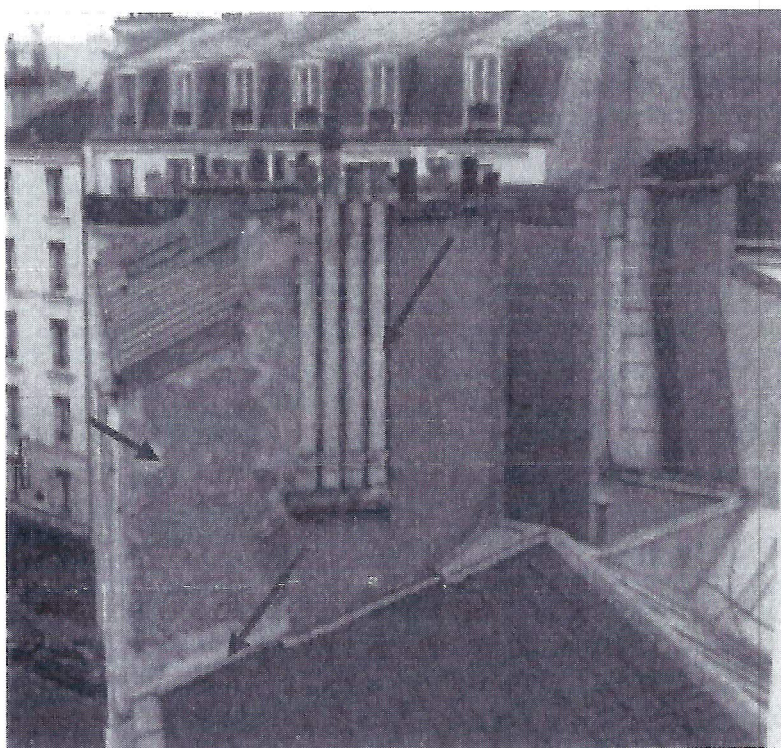


Photo 14

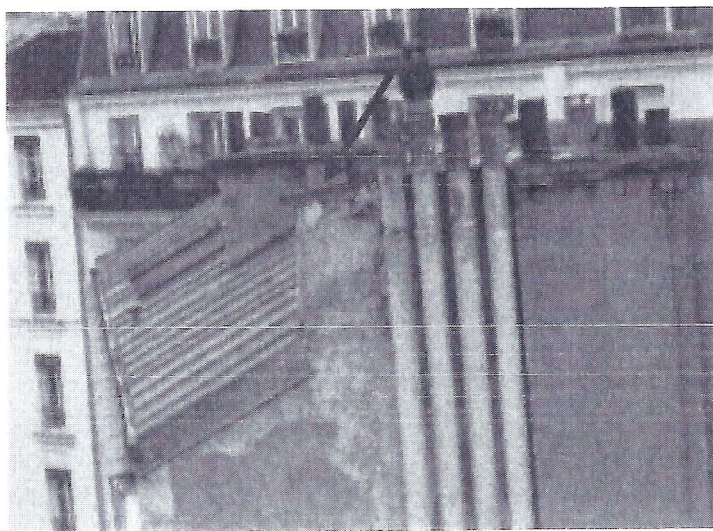


Photo 16

1 – Diagnostic

La corrosion de la structure métallique ainsi que la détérioration importante des faux plafonds en plâtre des caves révèlent un problème d'humidité important causé par un problème de ventilation. Du fait de l'ancienneté de l'immeuble, les procédés de nettoyage à grande eau ont pu fragiliser le plancher haut des caves. De plus, les grilles installées en façade n'ayant pas de système d'évacuation des eaux la pluie pénètre à l'intérieur des caves en période d'intempérie.

La détérioration de l'enduit du pignon côté 8, rue Pleyel est causée par l'absence d'une couvertine intégrant un système de goutte d'eau au niveau du couronnement de la souche de cheminée. Etant exposé aux vents d'Ouest, le pignon est potentiellement infiltrant.

3 – Travaux à prévoir

A court terme dans les caves :

- Etayer les caves 3 et 4 par mesure de sécurité avant travaux,
- Installer un portique pour soutenir la structure métallique aux points de rupture,
- Brosser et passiver les éléments métalliques corrodés,
- Installer un coude en PVC pour couvrir les fils électriques en cuivre,
- Installer des vantelles au niveau des soupiraux afin d'évacuer les eaux de pluie,
- Ouvrir un soupirail dans la cave 1 pour créer un courant d'air et permettre une bonne ventilation des caves

A court terme sur le pignon :

- Installer une couvertine sur le couronnement de la souche de cheminée
- Refaire l'enduit
- Refaire le solin ciment

A moyen terme dans les caves :

- Prévoir le changement des colonnes d'eau

Fait à PARIS, le 26 janvier 2015 pour valoir ce que de droit.

Alain PEYRONNET
Architecte d.p.l.g.



Révèle l'Authenticité
et l'Eclat de vos Façades

Responsable commercial
Grégory COMBE

Etudié par
Franck RENAUD

87 ter rue Cartier Bresson
93500 Pantin
Tél. : 01 41 50 51 80
Fax. : 01 41 50 02 44
www.peinteco.com
peinteco@wanadoo.fr

Applicateur du procédé
Isothentic®

POUR LE COMPTE DE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES représenté par

ORPI AGENCE DE LA MAIRIE

157 AVENUE DAUMESNIL
75012 PARIS

SOUS LA DIRECTION DE


ALAIN PEYRONNET
ARCHITECTE DPLG
8 RUE CHANGARNIER
75012 PARIS


N° DEVIS 19058/15

RAVALEMENT DU MUR PIGNON EN HEBERGE

10 RUE PLEYEL
75012 PARIS

VALEUR FEVRIER 2015

Trophée WATTEAU - 2006
Conseil du Val de Marne 

1^{er} Geste de Bronze - 2010
Salon du Patrimoine 

Ravalement en Maçonnerie - Enduits - Taille et pose de Pierre - Calfeutrement des joints de construction
Imperméabilisation de façades (Classes I1, I2, I3) - Peinture et Ravalement - Isolation thermique par l'extérieur
(enduits sur isolant)

S.A.S. Capital de 330 000 € - Siret 562 056 499 000 55 - N°TVA INTRA FR 79 562 056 499 - APE 4399 C

PRESTATIONS	U	QTE	P.U.	PRODUIT	MONTANT TOTAL
RAVALEMENT DU MUR PIGNON EN HEBERGE					
INSTALLATION DE CHANTIER					
CANTONNEMENTS / BASE VIE					
Installation, amenée et repli du matériel.	ens		300,00 €		
Panneau de chantier					
Mise en place d'un panneau de chantier réglementaire.	ens		PM		
Mise en place d'un panneau de chantier à la demande de la maîtrise d'œuvre.	ens		450,00 €		
Roulotte de chantier					
Mise en place d'une roulotte de chantier pour réfectoire-vestiaire destiné à notre personnel selon les amenées, compris double transport et location pour la durée de nos travaux. (frais de voirie à la charge de la copropriété)	mois	3	280,00 €	840,00 €	
W.C (chimique)					
Installation d'un W.C chimique comprenant l'entretien et le transport aller et retour (prix journalier) frais d'emprise à la charges de la copropriété.		3	500,00 €	1 500,00 €	
BRANCHEMENTS					
Installation d'un robinet de puisage depuis un poste d'eau de l'immeuble (consommation à la charge de la copropriété)	ens	1	650,00 €	650,00 €	
Installation d'un tableau électrique et branchement à partir des tableaux EDF de l'immeuble (consommation à la charge de la copropriété)	ens	1	570,00 €	570,00 €	
DIVERS					
<u>Constat d'huissier pour la pose de nos échafaudage sur la toiture de l'immeuble voisin.</u>					
Constat d'huissier exécuté avant la mise toutes interventions de nos équipes sur place.	ft	1	650,00 €	OPTION	
Demande d'autorisation en Mairie et déclaration de travaux auprès des services administratifs	ens			inclus	
Les autorisations des copropriétés voisines devront nous être fournies pour le montage des échafaudages.					
INSTALLATION DE CHANTIER SOUS TOTAL H.T					3 560,00 €

PRESTATIONS	U	QTE	P.U.	PRODUIT	MONTANT TOTAL
RAVALEMENT DU MUR PIGNON EN HEBERGE					
ECHAFAUDAGE					
<u>Sapine d'accès depuis la rue</u> Installation comprenant pose, dépose, double transport et location pendant 2 mois d'une sapine d'accès (frais de voirie à la charge de la copropriété)	ft	1	3 937,00 €	3 937,00 €	
<i>Surlocation par jour calendaire en cas de dépassement</i>	J		13,50 €	PM	
<u>Protection de la toiture pour installation d'échafaudage</u> Installation d'un platelage de protection en polystyrène et contreplaqué comprenant pose, dépose, location et double transport.	ft	1	150,00 €	150,00 €	
<u>Échafaudage tubulaire</u> Pour la réalisation de nos travaux, installation d'un échafaudage tubulaire, toute hauteur, avec planchers de travail, garde-corps, plinthes, auvent pare-gravois, échelles d'accès compris pose, dépose, double transport et location pour la durée de nos travaux soit 3 mois maximum. Mise en place de filets de protection.	ft	1	2 100,00 €	2 100,00 €	
<i>Surlocation par jour calendaire en cas de dépassement</i>	J		6,75 €	PM	
<u>OPTION POUR: Alarme sur 1er plancher de la sapine</u> Mise en place sur premier plancher de l'échafaudage tubulaire d'une alarme autonome avec station de télésurveillance 7 jours sur 7 et micro enregistrement vidéo.	ft	1	2 430,00 €	PM	
ECHAFAUDAGE SOUS TOTAL H.T					6 187,00 €
MAÇONNERIE SUR PIGNON EN HEBERGE					
SURFACE EN PLATRE					
HORS CONDUITS EN ENDUIT CIMENT					
<u>Enduit de chaux de Saint Astier finition teintée</u> Piochement complet des anciens, piochage des joints mis à nus Brossage et humidification du support Renformis ponctuels, contrôle des éléments de structure (reprises ou renforcement non prévus dans cette étude) Fourniture et pose d'un grillage à mailles soudées galvanisé fixe à la paroi, Gobetis de 3 à 5 mm à base de sable et chaux LC**** PURE des Ets CESA ou similaire avec addition de résine type "ACROFIX" si nécessaire, Corps d'enduit de 10 à 15 mm à base de sable et chaux LC**** PURE des Ets CESA ou similaire Enduit de finition type PARIS DECO des Ets CESA au mortier Chaux ou similaire Naturelle Pure de St-Astier, de sable sélectionné, de charges minérales spécifiques et d'adjuvants	ft	1	3 150,00 €	3 150,00 €	

PRESTATIONS	U	QTE	P.U.	PRODUIT	MONTANT TOTAL
RAVALEMENT DU MUR PIGNON EN HEBERGE					
Enlèvement des gravats Descente des gravats au sac et/ou "big-bag" et mise en décharge spécialisée	m³	1	180,00 €	180,00 €	
COURONNEMENTS					
Nettoyage Nettoyage haute pression en conservation du support.					
Maçonnerie Piochage des parties soufflées, raccords au mortier à base de résines époxydiques compris repoussage, brossage et passivation des fers d'armature, Coffrage bois où nécessaire, Manutention et enlèvement des gravois aux décharges	ens	1	350,00 €	350,00 €	
Façon de solin Execution d'un solin en ciment	ens	1	120,00 €	120,00 €	
MAÇONNERIE SUR PIGNON EN HEBERGE SOUS TOTAL H.T					3 800,00 €
ZINGUERIE					
Recouvrement des couronnement après dépose des conduits en fibro Ciment par habillage zinc Dépose, façonnage, recouvrement et soudures d'habillage de couronnement zinc compris débords de 35mm sue bande	FT	1	875,00 €	875,00 €	
Bande rives Dépose, façonnage, recouvrement et soudures d'habillage de bande de rive zinc compris débords de 35mm sue bande	FT	1	180,00 €	180,00 €	
ZINGUERIE SOUS TOTAL H.T					875,00 €
DEPOSE DE CONDUITS FIBRO-CIMENT					
Au préalable dépose des conduits de fumées en fibro- Dépose de conduit en fibro-ciment selon normes en vigueur. Formalités administratives (plan de retraits d'éléments en amiante-ciment). Mise en place des spécification de production des personnels (tenus et masques). Mise en décharges de classe II des éléments déposés et traitement des déchets compris certificat de traçabilité.	ft	1	8 640,00 €	8 640,00 €	
DEPOSE DE CONDUITS FIBRO-CIMENT SOUS TOTAL H.T					8 640,00 €
NOTA Ne sont pas prévu au présent devis les conduits de cheminées en enduit ciment appartenant à la copropriété					

PRESTATIONS	U	QTE	P.U.	PRODUIT	MONTANT TOTAL
RAVALEMENT DU MUR PIGNON EN HEBERGE					
RECAPITULATIF TRAVAUX DE BASE					
INSTALLATION DE CHANTIER					3 560,00 €
ECHAFAUDAGE					6 187,00 €
MAÇONNERIE SUR PIGNON EN HEBERGE					3 800,00 €
ZINGUERIE					875,00 €
DEPOSE DE CONDUITS FIBRO-CIMENT					8 640,00 €
MONTANT TOTAL H.T.					23 062,00 €
T.V.A. 10,00 %					2 306,20 €
MONTANT TOTAL T.T.C.					25 368,20 €

VALEUR FEVRIER 2015

OBSERVATIONS :

- L'eau et électricité sont à la charge du Maître d'Ouvrage
- Rien de prévu en travaux de couverture et menuiserie.
- Rien de prévu sur les souches

NOTA : seul le montant H.T. sera pris en compte, le taux de TVA ne sera appliqué qu'après fourniture de l'attestation indiquant la proportion de millièmes affectés à l'habitation.

CONDITIONS DE PAIEMENT

Par chèque : 30% à la commande, solde sur présentation de situations mensuelles.

Direction technique et Commerciale

Conditions générales d'intervention

1 - OBJET ET DOMAINE D'APPLICATION

1.1 Les présentes conditions ont pour objet de préciser les clauses générales d'exécution et de règlement applicables aux travaux de l'entreprise.

1.2 La norme NF P 03-001 « Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés » est applicable sauf dérogations dans les présentes conditions générales.

1.3 Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres conditions générales qui pourraient leur être opposées.

1.4 L'entreprise peut sous-traiter tout ou partie de son marché.

2 - CONCLUSION DU MARCHÉ

2.1 L'offre de l'entreprise a une validité de 120 jours à compter de sa date d'établissement ; pendant cette période le marché est conclu par son acceptation par le maître de l'ouvrage ou son mandataire. Au-delà de cette période, l'entreprise n'est plus tenue.

2.2 Les prix sont nets, hors taxes, pour l'exécution de la masse globale des travaux chiffrés. La facturation est établie sur la base du taux de T.V.A. en vigueur au moment de son établissement.

2.3 Un exemplaire de l'offre retourné signé par le maître de l'ouvrage a valeur contractuelle et constitue l'acceptation du client.

2.4 Le maître de l'ouvrage indique, avant conclusion du marché, à l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception s'il entend demander un prêt pour payer en totalité ou en partie les travaux, faute de quoi, il est réputé ne pas emprunter et perdre le bénéfice des dispositions de la loi n° 79-596 sur le crédit immobilier et de la loi n° 76-22 sur le crédit à la consommation.

3 - CONDITIONS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

3.1 Les travaux seront conformes aux spécifications des normes et DTU en vigueur au jour de l'offre. En cas de dérogation à ces documents, demandée par le maître de l'ouvrage, aucune garantie ne pourra s'appliquer à ces travaux.

3.2 L'entreprise n'est assurée que pour la couverture de risques mettant en jeu sa responsabilité. L'attestation d'assurance sera fournie sur demande.

3.3 Le délai d'exécution prévu à l'offre commencera à courir à compter de la réception par l'entreprise de l'acompte à la commande. Il est prévu hors intempéries, pour la masse de travaux convenu à la signature du contrat et évolue avec les travaux supplémentaires.

3.4 Le délai d'exécution sera prolongé de plein droit dans les cas prévus par la norme NF P 03-001.

3.5 L'intervention d'un autre corps d'état sur le chantier ravalement doit-être connue avant signature pour mesurer les sur-coûts en découlant et le décalage éventuel du planning travaux.

3.6 L'eau, l'électricité, les accès, les aires de stockage et d'installation nécessaires à la réalisation des travaux seront mis à la disposition de l'entreprise en quantités suffisantes, gratuitement et à proximité des travaux. A défaut des frais de cantonnement réglementaires seront facturés et intégreront les frais de voirie pour des emplacements sur la voie publique.

3.7 Les éléments privatifs gênants notre intervention (objets encombrants sur balcons, stores, antennes, enseignes, ...) devront être déposés ou déplacés par les propriétaires avant notre prestation. Notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de détérioration. Un état photographique pourra être annexé aux P.V. de R.V. de chantiers.

3.8 Le demande de dépôt d'un objet usagé en décharge fera l'objet d'une autorisation signée.

4 - RÉMUNÉRATION DE L'ENTREPRENEUR

4.1 Sauf stipulations contraires, les travaux prévus à la présente offre sont toujours estimatifs et ne sauraient, en aucun cas, être considérés comme définitifs.

4.2 La facturation définitive correspondra au montant du décompte définitif établi par l'entreprise prenant en compte les travaux réellement exécutés, y compris les éventuels travaux supplémentaires.

4.3 Nos prix seront révisés à la date de réalisation des travaux faisant l'objet de la demande de règlement, par application du coefficient de variation de l'indice BT adapté, ou par application d'une formule définie aux conditions particulières. L'indice initial est celui connu à la date de remise de l'offre ; l'indice du mois de révision sera pris avec le même décalage.

5 - TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES, URGENTS OU IMPRÉVUS

5.1 Tous travaux non prévus explicitement dans l'offre seront considérés comme travaux supplémentaires ; ils donneront lieu à la signature d'un avenant avant leur exécution.

5.2 L'entrepreneur est habilité à prendre en cas d'urgence, toutes dispositions conservatoires nécessaires, sous réserve d'en informer le maître de l'ouvrage.

6 - HYGIÈNE ET SÉCURITÉ

6.1 Des locaux décents à usage de vestiaires, réfectoire et WC devront être mis à la disposition du personnel de l'entreprise par les soins du maître de l'ouvrage en quantités suffisantes, gratuitement et à proximité des travaux.

Le chantier devra être équipé d'un branchement d'eau potable et d'une arrivée de courant. En cas d'impossibilité ou d'insuffisance, les installations nécessaires seront facturées au maître de l'ouvrage.

6.2 L'entrepreneur ne peut être tenu d'effectuer des travaux dont l'exécution présenterait un caractère dangereux, sans que soient mis en place les systèmes de prévention réglementaires.

7 - RÉCEPTION DES TRAVAUX

7.1 La réception des travaux a lieu dès leur achèvement. Elle est prononcée à la demande de l'entrepreneur, par le maître de l'ouvrage, avec ou sans réserves.

7.2 A défaut elle résulterait automatiquement de la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage.

7.3 La réception libère l'entrepreneur de toutes les obligations contractuelles autres que les garanties légales.

7.4 Les motifs de refus de réception doivent être précisés par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trois jours suivant la demande de l'entreprise. Si la visite a eu lieu, les motifs doivent être indiqués sur le procès-verbal de refus.

7.5 Si la réception doit intervenir judiciairement, les frais correspondants seront à la charge du maître de l'ouvrage.

8 - PAIEMENTS

8.1 A la commande, acompte de 30% du montant du devis. En cours de travaux, l'entreprise pourra demander le paiement d'acomptes au prorata de l'avancement. En fin de travaux, facturation du solde.

8.2 Il n'y aura pas de retenue de garantie sauf spécification dans les conditions générales.

8.3 Les demandes de paiements et factures seront réglées à l'entreprise par chèque sous 30 jours après leur réception.

8.4 En cas de non paiement à échéance, l'entrepreneur pourra suspendre les travaux, après mise en demeure préalable au maître de l'ouvrage restée infructueuse.

9 - GARANTIES DE L'ENTREPRISE

9.1 L'entrepreneur demeure propriétaire de l'ouvrage qu'il a exécuté jusqu'à l'entier paiement de la créance née du marché. Cette disposition ne fait obstacle à la prise de possession de l'ouvrage et ne modifie pas les obligations de l'entrepreneur telles que fixées aux articles 1788, 1792 et suivants et 2270 du Code civil.

9.2 Lorsque le montant des travaux, déduction faite de l'acompte versé à la commande, est supérieur à 12.000 euros, le maître de l'ouvrage doit en garantir le paiement de la façon suivante :

1) Lorsqu'il recourt à un crédit destiné exclusivement et en totalité au paiement des travaux objet du marché, le maître de l'ouvrage fera le nécessaire pour que les versements, effectués par l'établissement prêteur, parviennent à l'entrepreneur aux échéances convenues dans le marché (2^{ème} alinéa de l'article 1799-1 du Code civil). Le maître de l'ouvrage adresse à l'entrepreneur copie du contrat attestant de la délivrance du prêt.

2) Lorsqu'il ne recourt pas à un crédit spécifique travaux, le maître de l'ouvrage fournit, au plus tard à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la conclusion du marché, le cautionnement visé au 3^{ème} alinéa de l'article 1799-1 du Code civil). Tant que le cautionnement ou l'attestation du crédit n'est par fourni, l'entrepreneur ne commencera pas les travaux. Le délai d'exécution est prolongé en conséquence, si la date prévue pour le début des travaux est antérieure à celle de la fourniture du cautionnement ou de l'attestation du prêt.

10 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

10.1 Les études, devis et documents de toute nature remis ou envoyés par l'entreprise restent toujours son entière propriété ; ils doivent être rendus sur sa demande.

10.2 L'entreprise conserve intégralement la propriété intellectuelle de ses études, qui ne peuvent être communiquées, ni reproduites, ni exécutées, sans son autorisation écrite.

11 - CONTESTATIONS

11.1 Lorsqu'une des parties ne se conforme pas aux conditions du marché, l'autre partie la met en demeure d'y satisfaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.2 En cas de difficultés pour l'exécution du présent marché, les parties conviennent de saisir, pour avis, l'Office du Bâtiment et des Travaux Publics de Paris.

11.3 Sauf dispositions contraires du marché, les litiges seront portés devant le tribunal du lieu du domicile du débiteur.

Syndicat des Copropriétaires,
10, rue Pleyel
75012 PARIS
Représenté par son syndic,

ORPI AGENCE DE LA MAIRIE

Affaire :

Immeuble
10, rue Pleyel
75012 PARIS

**157, avenue Daumesnil
75012 PARIS**

Champigny sur Marne, le 5 février 2015

N° 15/02/D10738

DEVIS : Pour travaux de gros œuvre et maçonnerie à exécuter sur l'immeuble cité en référence.

A SAVOIR :

Travaux sur caves,
sous la direction du Maître d'œuvre,
Monsieur PEYRONNET, architecte.

Réalisation de sous planchers caves n° 1, 3 et 4 :

Purge nécessaire des parties soufflées en sous face du plancher.	430,00
Grattage des fers, brossage et passivation.	380,00
Création de percements, coffrage, ferrailage et coulage en béton de sommiers pour assise des fers.	1 340,00
Fourniture et pose de fers IPN de 120 en scellements y compris calage.	2 100,00
Fourniture et pose de hourdis de terre cuite dans l'âme des fers et remplissage en béton y compris armatures.	1 250,00
Enlèvement des gravois y compris évacuation et nettoyage.	480,00

Caves et circulations, entretien des plafonds :

Piochage et purge des parties dégradées, grattage, brossage des fers et application de peinture anti-rouille.	1 360,00
Exécution de raccords de plâtre partiels.	2 210,00
Sur cave n° 4, dépose de la grille de soupirail existante et fourniture et pose d'une grille en métal déployé sur cornière y compris scellement et raccords.	480,00
Enlèvement des gravois y compris évacuation et nettoyage.	390,00

Ensemble H.T. €	10 420,00
T.V.A 10,00 % €	1 042,00
Ensemble T.T.C €	11 462,00



Nota : Le taux de TVA appliqué sur ce devis n'est qu'une proposition en fonction de notre connaissance de votre bien et des travaux que vous nous demandez de chiffrer. Il est néanmoins de votre responsabilité de nous le confirmer (ou infirmer) en remplissant, en toute bonne foi, l'attestation de TVA ci-jointe. En l'absence d'attestation de TVA avant le démarrage des travaux, la facturation sera émise au taux normal de 20,00 %.

Conditions de règlement : 40 % à la signature du devis.
Solde à réception de facture.

Le client

L'entreprise

