QUENOT EXCOGIM
www.excogim.fr

Administration de biens
Gestion de copropriétés ✆ 01 48 08 55 00
Gestion locative ✆ 01 48 08 00 23
Transaction ✆ 01 43 48 99 89
Immobilier d'entreprise ✆ 01 48 08 85 12

21, rue Plisson - 94160 Saint-Mandé
Fax 01 48 08 05 40 / Comptabilité 01 48 08 66 58
Réception sur rendez vous

CLEMENT ADER 5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 6 JUIN 2013 A 18 HEURES
PAROISSE SAINT LOUIS DE VINCENNES
SALLE BROCERIO
34 RUE CELINE ROBERT
94300 VINCENNES

1. Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
2. Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012
3. Répartition des soldes débiteurs et créditeurs des copropriétaires vendeurs
4. Quitus au Syndic
5. Désignation du cabinet QUENOT SA aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
6. Dispense à accorder au syndic sur l'ouverture d'un compte bancaire séparé
7. Modalités de vérification des comptes
8. Budget prévisionnel et avance de trésorerie
9. Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux
10. Désignation des membres du conseil syndical
11. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
12. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
13. Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical
14. Autorisation au syndic de procéder au recouvrement des charges dues par M. DURANVILLE et Mme GROSJEAN par la voie de la saisie immobilière :
15. Décision à prendre concernant les travaux de réfection partielle des zones de circulations abîmées du parking
16. Décision à prendre concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse de MR ANDRIEUX
17. Décision à prendre concernant la mise en peinture des pieds de façade sur 2.5 m (anti-graffiti)
18. Décision à prendre relative au remplacement des régulateurs de chauffage sur les centrales d'air
19. Décision à prendre concernant la pose de trois centrales de gestion radio pour la fourniture de nouvelles télécommandes
20. Décision à prendre concernant le désencombrement des parties communes
21. Décision à prendre concernant le désencombrement des parkings
22. Décision à prendre concernant la proposition de mission d'un cabinet d'expertise relative à l'étude des installations et de la consommation électrique des parties communes
23. Décision à prendre concernant le demande de modification de la devanture, lot N° 106 de la SCI VIVIANA

24. A la demande de Monsieur BAC, rachat d'une partie commune
25. A la demande de Madame PICK, décision à prendre concernant l'isolation de la terrasse située au-dessus de son appartement
26. Suite à la demande d'ordre du jour complémentaire de M. SARFATI, décision à prendre concernant l'affichage de la liste des résidents dans les tableaux des halls des bâtiments
27. Questions d'administration courante - travaux d'entretien et réparations

PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

DU JEUDI 6 JUIN 2013

DE L'IMMEUBLE SIS
CLEMENT ADER 5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE 94160 SAINT MANDE

Les règles de majorité concernant les votes des décisions sont les suivantes :

- **Article 24 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés..... » seuls sont pris en compte les votes exprimés (votes pour ou contre).
- **Article 25 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires ».
- **Article 25-1 de la loi du 10.07.1965** « ...Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
  Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 » (article 81 5 de la loi SRU).
- **Article 26 de la loi du 10.07.1965** « ...majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix» Si majorité des voix mais 2/3 des voix des seuls présents ou représentés, possibilité en 2ème assemblée à cette dernière majorité.

1 - Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire 10 000

1.1 - Election du Président de séance (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Est élu Président de séance .....

1.2 - Election du Scrutateur (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Est élu Scrutateur .....

1.3 - Election du Scrutateur (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Est élu Scrutateur .....

1.4 - Election du Secrétaire (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Est élu secrétaire ..... représentant le cabinet QUENOT SA.

2 - Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012 (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 janvier 2012 au 31 décembre 2012, de la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel), de la balance de l'immeuble et de l'état des dettes et des créances arrêtés au 31 décembre 2012 approuve sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **387 149,72 euros.**

3 - Répartition des soldes débiteurs et créditeurs des copropriétaires vendeurs (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

SOLDE CREDITEURS :

* SAINT MANDE	€ 5.37
* ABRAMOWITZ	€ 1.05
* FREVIN	€ 11.10
* MESSICA	€ 1.00
* SAINT MANDE	€ 0.06
* TOURNIER	€ 16.25

SOLDE DEBITEUR :

* AMZALLAG	€ 268.55

Après discussion, l'assemblée générale décide de répartir dans les charges arrêtées au 31 décembre 2013 les soldes des copropriétaires créditeurs ou débiteurs ayant vendu avant la prise de gestion de l'immeuble par le cabinet.

Dans le cas où un copropriétaire concerné en réclamerait la restitution, l'assemblée générale autorise le cabinet QUENOT à le rembourser et à porter cette écriture au débit du compte de charges de la copropriété.

L'assemblée générale décide la répartition des soldes débiteurs et créditeurs des copropriétaires vendeurs comptabilisés dans la balance de l'immeuble.

4 - Quitus au Syndic (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale donne quitus au cabinet QUENOT SA pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2012.

5 - Désignation du cabinet QUENOT SA aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale désigne le cabinet QUENOT SA aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **05/09/2014** étant entendu que l'Assemblée Générale annuelle doit se tenir dans un délai de six mois après la date d'arrêté des comptes.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe les honoraires de gestion pour l'exercice du **01 janvier 2013 au 31 décembre 2013** à la somme de **14476,65 euros H.T**. soit **17314,07 euros TTC**. Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

Les prestations particulières donnent lieu à des honoraires spécifiques dont le détail est inscrit au contrat de syndic joint à la présente convocation.

En cas d'appels de fonds impayés, le syndic notifiera une mise en demeure de payer l'arriéré qui sera facturé au copropriétaire débiteur la somme de 26,76 € HT soit 32 € TTC en remboursement des frais payés par le syndicat suivant le contrat de syndic.

Tous les copropriétaires peuvent accéder à leur espace client sur notre plateforme Internet : www.excogim.fr/espaceclient

Cet accès est offert à tous nos clients et reste parfaitement sécurisé.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

6 - Dispense à accorder au syndic sur l'ouverture d'un compte bancaire séparé
10 000
6.1 - Dispense (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Les copropriétaires dispensent le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et ce pour la durée du mandat.

6.2 - Autorisation de gestion des fonds sur le compte bancaire global du syndic (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Conformément à l'article 1 alinéa 2 de la loi du 31 décembre 1985 modifié par l'article 77.1 de la loi du 13 décembre 2000, les copropriétaires décident que la gestion de leur immeuble continuera à s'effectuer comme par le passé sur un compte unique ouvert par le syndic pour l'ensemble des immeubles dont il assure la gestion, étant rappelé qu'il tient, pour chaque copropriété, une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie de ce dernier.

7 - Modalités de vérification des comptes (Sans vote)

Projet de décision :

Tout copropriétaire peut venir consulter les pièces justificatives des charges de copropriété entre le jour de la réception de la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver ces charges et le jour de cette assemblée.
Le copropriétaire intéressé devra à cet effet prendre rendez-vous avec le service comptable, Mlle FOURNIER au 01.48.08.66.58, valeriefournier@quenot-sa.fr

L'assemblée générale en prend acte.

8 - Budget prévisionnel et avance de trésorerie
10 000
8.1 - Réajustement éventuel du budget de l'exercice du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013 (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale décide de :

- réajuster le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 janvier 2013 au 31 décembre 2013, initialement fixé à 348 000.00 euros, à la somme de **380 000,00 euros**.

- le laisser inchangé

8.2 - Fixation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2014 au 31 décembre 2014 (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 janvier 2014 au 31 décembre 2014 à la somme de **380 000,00 euros**, qui pourra éventuellement être révisé à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.
Les provisions seront appelées par quart, et deviendront exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

8.3 - Actualisation ou diminution de l'avance de trésorerie (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'avance de trésorerie ne doit pas excéder 1/6 du budget prévisionnel soit 63 333.33 **euros**.

Le montant de l'avance de trésorerie étant de **30000,00 euros**, elle reste fixée à ce montant

En conséquence, la différence soit un montant de **euros** sera restituée/ou appelée en tantièmes généraux lors du prochain appel.

9 - Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Les copropriétaires peuvent décider : " de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.
Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi " (il s'agit de la majorité absolue).

L'assemblée générale décide de (ne pas) constituer de provisions spéciales en vue de futurs travaux.

10 - Désignation des membres du conseil syndical
10 000

10.1 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.2 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.3 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.4 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.5 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.6 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.7 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

10.8 - M. OU MME (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

M. ou MME ..... est élu(e) membre du conseil syndical.

11 - Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Il s'agit du montant à partir duquel le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical, sauf urgence.

Ce montant est fixé à **800,00 euros TTC**.

12 - Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale des copropriétaires arrête à **1 500,00 euros TTC** le montant des marchés et des contrats, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

13 - Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Il s'agit d'un mandat pouvant être donné par l'assemblée au conseil syndical de pouvoir décider d'engager des dépenses dont elle détermine le montant maximum.

Il est précisé que ce montant est par engagement de dépense.

Ce montant est fixé à **3 000,00 euros TTC**.

14 - Autorisation au syndic de procéder au recouvrement des charges dues par M. DURANVILLE et Mme GROSJEAN par la voie de la saisie immobilière : (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Projets de décisions :

14-1 L'Assemblée générale constate que **MR DURANVILLE et MMME GROSJEAN** propriétaires des lots n° 189, appartement, lot N° 309, cave, lot N° 498 et N° 499, parkings restent devoir un arriéré de charges, frais et accessoires d'un montant de **€ 17 358.54** à ce jour et que les condamnations du jugement du 3 janvier 2012 (7 987,56 € en principal, 90,40 € de frais, 650 € de dommages et intérêts et les dépens) sont restées sans effet, les procédures ordinaires d'exécution étant restées infructueuses.
Le syndicat a été contraint d'ouvrir une nouvelle procédure de recouvrement devant le tribunal d'instance de Nogent sur Marne pour l'audience du 21 Mai 2013. (Pour recouvrement des charges et appels travaux du 1er janvier 2012 au jour de l'audience du 21 Mai 2103, outre des dommages intérêts, indemnités judiciaires et dépens)

En conséquence, l'assemblée générale donne pouvoir au syndic d'exécuter le jugement du tribunal d'instance de Nogent sur Marne du 3 janvier 2012 et celui attendu du tribunal d'instance de Nogent sur Marne au moyen d'une procédure de saisie immobilière tendant à la vente aux enchères publiques, au Tribunal, des lots 189, 309, 498, 499, biens immobiliers dont **MR DURANVILLE et MME GROSJEAN** sont propriétaires.

14-2. : L'assemblée décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 100 000 € (CENT MILLE EUROS)

14-3. l'assemblée se déclare parfaitement informée des conséquences éventuelles pouvant résulter de cette procédure, en particulier, du fait qu'à défaut d'enchérisseur, les biens et droits immobiliers deviendraient la propriété du syndicat des copropriétaires qui serait alors tenu de payer notamment les frais de publicité et les frais d'enregistrement.

14-3. Le syndicat pourrait ne pas recouvrer l'intégralité de sa créance (Charges de plus de 2 ans et 4 ans, dommages et intérêts judiciaire, indemnité de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens) non garantie par le privilège spéciale du syndicat.
L'assemblée fixe à la somme de 5 000 € le montant de la perte potentielle qu'il pourrait subir.

15 - Décision à prendre concernant les travaux de réfection partielle des zones de circulations abîmées du parking
192
15.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

L'assemblée générale décide (ne pas) la réfection partielle des zones de circulations abîmées du parking, ainsi que la mise en peinture du revêtement posé l'année passée par la Société COSTA.

15.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

* Devis COSTA d'un montant de HT, soit € TTC en attente
* Devis FRANC FACADES d'un montant de € 17 457.01 HT, soit € 18 679.00 TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

15.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

15.4 - Honoraires syndic sur travaux votés (Art. 24) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

Pour ces travaux votés en Assemblée le cabinet QUENOT percevra un honoraire de 3 % H.T. du montant des mémoires H.T.

15.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

- un premier appel de fonds de euros sera fait **le**
- un second appel de fonds de euros sera fait **le**
- un troisième appel de fonds de euros sera fait **le**

Ces travaux seront appelés en charges parkings (clé 560)
Les travaux commenceront à partir du

16 - Décision à prendre concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse de MR ANDRIEUX 1 000
16.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS)

Projet de décision :

L'assemblée décide (ne décide pas) la réalisation portant sur les travaux d'étanchéité de la terrasse de MR ANDRIEUX.

16.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS)

Projet de décision :

* Devis LECUYER d'un montant de € 3 049.03 HT, soit € 3262.46 TTC
En attente : * Devis COVERHOOF d'un montant de € HT, soit € TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

16.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

16.4 - Honoraires syndic sur travaux votés (Art. 24) (CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS)

Projet de décision :

Pour ces travaux votés en Assemblée le cabinet QUENOT percevra un honoraire de 3 % H.T. du montant des mémoires H.T.

16.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS)

Projet de décision :

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

- un premier appel de fonds de euros sera fait **le**
- un second appel de fonds de euros sera fait **le**
- un troisième appel de fonds de euros sera fait **le**

Ces travaux seront appelés en charges escalier (clé 230)
Les travaux commenceront à partir du

17 - Décision à prendre concernant la mise en peinture des pieds de façade sur 2.5 m (anti-graffiti) 10 000
17.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée décide (ne décide pas) la réalisation des travaux relatifs à la mise en peinture des pieds de façade sur 2,5 mètres de hauteur, pose d'une couche d'anti-graffiti.

17.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

* Devis COSTA d'un montant de € 7 450.00 HT, soit € 7 971.50 TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

17.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

17.4 - Honoraires syndic sur travaux votés (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Pour ces travaux votés en Assemblée le cabinet QUENOT percevra un honoraire de 3 % H.T. du montant des mémoires H.T.

17.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

- un premier appel de fonds de euros sera fait **le**
- un second appel de fonds de euros sera fait **le**
- un troisième appel de fonds de euros sera fait **le**

Ces travaux seront appelés en charges générales (clé 010)
Les travaux commenceront à partir du

18 - Décision à prendre relative au remplacement des régulateurs de chauffage sur les centrales d'air 10 000
18.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée décide (ne décide pas) la réalisation des travaux relatifs au remplacement des régulateurs de chauffage sur les centrales d'air.

18.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

* Devis AXIMA d'un montant de € 5 151.00 HT, soit € 6 160.60 TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

18.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

18.4 - Honoraires syndic sur travaux votés (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Pour ces travaux votés en Assemblée le cabinet QUENOT percevra un honoraire de 3 % H.T. du montant des mémoires H.T.

18.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

- un premier appel de fonds de euros sera fait **le**
- un second appel de fonds de euros sera fait **le**
- un troisième appel de fonds de euros sera fait **le**

Ces travaux seront appelés en charges générales (clé 010)
Les travaux commenceront à partir du

19 - Décision à prendre concernant la pose de trois centrales de gestion radio pour la fourniture de nouvelles télécommandes
10 000
19.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée décide (ne décide pas) la réalisation des travaux relatifs à la pose de trois centrales de gestion radio pour la fourniture de nouvelles télécommandes.

19.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

* Devis RUANO d'un montant de € 11 024.00 HT, soit € 11 795.68 TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

19.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

19.4 - Honoraires syndic sur travaux votés (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Pour ces travaux votés en Assemblée le cabinet QUENOT percevra un honoraire de 3 % H.T. du montant des mémoires H.T.

19.5 - Financement (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

- un premier appel de fonds de euros sera fait **le**
- un second appel de fonds de euros sera fait **le**
- un troisième appel de fonds de euros sera fait **le**

Ces travaux seront appelés en charges générales (clé 010)
Les travaux commenceront à partir du

20 - Décision à prendre concernant le désencombrement des parties communes
10 000
20.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Certaines parties communes de la copropriété (emplacement de parking, armoires techniques, locaux communs) sont encombrés d'objets.

Pour des raisons évidentes de sécurité (demande expresse de la compagnie d'assurance...) et d'hygiène et dans le respect du règlement de copropriété, ces encombrements devront être retirés d'ici au 1er octobre 2013.

Au delà de ce délai, ils seront retirés par une entreprise mandatée par le cabinet QUENOT. Les frais afférents à cette prestation seront imputés sur le compte de la copropriété.

21 - Décision à prendre concernant le désencombrement des parkings
192
21.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES PARKINGS)

Projet de décision :

Certaines parties communes de la copropriété (emplacement de parking, armoires techniques, locaux communs) sont encombrés d'objets.

Pour des raisons évidentes de sécurité (demande expresse de la compagnie d'assurance...) et d'hygiène et dans le respect du règlement de copropriété, ces encombrements devront être retirés d'ici au 1er octobre 2013.

Au delà de ce délai, ils seront retirés par une entreprise mandatée par le cabinet QUENOT. Les frais afférents à cette prestation seront imputés sur le compte de la copropriété.

22 - Décision à prendre concernant la proposition de mission d'un cabinet d'expertise relative à l'étude des installations et de la consommation électrique des parties communes
10 000
22.1 - Principe des travaux (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée décide (ne décide pas) de ne pas accepter la proposition de mission d'un cabinet d'expertise relative à l'étude des installations et de la consommation électrique des parties communes.

22.2 - Fixation du budget et choix de l'entreprise (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

* Devis ETUDE DILUM d'un montant € HT, soit € TTC

L'assemblée alloue à cette dépense un budget de euros.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise ..... prévue pour un montant de .....euros T.T.C.

22.3 - Mandat au Conseil Syndical pour choix du ou des entreprises (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre du budget alloué par la résolution précédente.

22.4 - Financement (Art. 24) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

Cette dépense sera imputée dans les charges de dépenses courantes de l'exercice.

23 - Décision à prendre concernant le demande de modification de la devanture, lot N° 106 de la SCI VIVIANA (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale étudie le projet joint à la présente convocation et accepte la proposition de remplacement de la devanture, (cf. courriel et maquette joints).

Documents joints : demande du copropriétaire et dossier technique

24 - A la demande de Monsieur BAC, rachat d'une partie commune (Art. 26) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

A la demande de Monsieur BAC, l'assemblée générale :

- Décide de céder la partie commune suivante : local de vide-ordures situé au dernier étage du bâtiment "7 rue Faÿs'. (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale).

- Approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale.

- Donne mandat au syndic pour:
- signer tous compromis;
- faire réaliser par l'étude de , notaire à , le projet d'acte modificatif nécessaire;
- représenter la copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

- Fixe à € T.T.C. le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat.

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de ... (l'acquéreur ou le syndicat de copropriété).

- Décide que les honoraires de négociation pour recherche d'acquéreur seront à la charge de ce dernier.

- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit de la copropriété et reversé directement aux copropriétaires proportionnellement aux tantième détenus sur les parties communes cédées.

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

25 - A la demande de Madame PICK, décision à prendre concernant l'isolation de la terrasse située au dessus de son appartement (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

A la demande de Madame PICk, l'assemblée générale décide de mandater un architecte ou un bureau d'étude afin d'établir un cahier des charges et l'appel d'offres correspondant.

26 - Suite à la demande d'ordre du jour complémentaire de M. SARFATI, décision à prendre concernant l'affichage de la liste des résidents dans les tableaux des halls des bâtiments (Art. 25) (CHARGES COMMUNES GENERALES)

Projet de décision :

L'assemblée générale examine la demande de M. SARFATI relative à l'affichage des noms des résidents par bâtiment et par étage dans les tableaux d'affichage, afin que les services postaux puissent distribuer les courriers, (cf. projet de résolution de M. SARFATI).

Les copropriétaires qui ne souhaiteraient pas que leurs noms apparaissent sur le tableau transmettront cette demande écrite au cabinet QUENOT au plus tard le.....

27 - Questions d'administration courante - travaux d'entretien et réparations (Sans vote) ()

Projet de décision :

ADMINISTRATEUR DE BIENS
21 rue Plisson
94160 SAINT-MANDE
☎ : 01.48.08.55.00
contact@excogim.fr
www.excogim.fr

CONTRAT DE SYNDIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Le syndicat des copropriétaires sis, CLEMENT ADER 5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE 94160 SAINT MANDE représenté par M -en sa qualité de Président de l'assemblée.

D'une part,

ET

- **QUENOT S.A.**, S.A.S. au capital de 120 240.00 €uros, dont le siège social est à SAINT-MANDE 94160, 21 rue Plisson, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le N° B 652 006 818.
  - Garantie : SOCAF sis 26 avenue de Suffren 75015 PARIS
    N° Sociétaire SP 0269
  - Montant garantie : 6 000 000.00 €uros.
  - Carte professionnelle : G 940173089 délivrée par la Préfecture du Val de Marne.
  - Assurance RCP : Covea Risks, police groupe n° 105 708 080

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Conformément à l'assemblée générale des copropriétaires réunie le **06/06/2013** le syndicat des copropriétaires confie à QUENOT S.A. qui l'accepte les fonctions de syndic de l'immeuble dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 modifiés par la loi du 31 décembre 1985 et le décret du 9 juin 1986.

DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 15 mois, il prend effet le **06/06/2013** pour se terminer en tout état de cause le jour de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et au plus tard le 05/09/2014.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat, que pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic par le Président du Conseil syndical, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'assemblée générale devant alors statuer à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic, de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Président du Conseil Syndical ou chaque copropriétaire au moins deux mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision ; dans ce cas, il lui appartient de convoquer en temps utile l'assemblée générale pour lui permettre de désigner son successeur.

I. MISSION DE GESTION COURANTE

La gestion courante, **hors frais postaux et de tirages / photocopies**, assurée durant les heures ouvrables (9H30 à 12H30 et 14H00 à 17H30 – 16H00 le vendredi) donne lieu aux honoraires annuels de "gestion courante", réajustés chaque année en assemblée générale et comprend les tâches suivantes :

A. Assemblée Générale ordinaire et conseil syndical la précédant

- Elaboration et envoi des convocations aux copropriétaires
- Préparation du dossier de l'assemblée générale
- 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.
- Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis, marchés (entretien courant)
- Diffusion de l'état des dettes et créances, de la situation de trésorerie, et du budget prévisionnel
- Présence d'un représentant du cabinet, pendant les heures ouvrables.
- Etablissement de la feuille de présence à l'assemblée générale, émargement, vérification des voix et des pouvoirs
- Rédaction des procès verbaux, tenue du registre des délibérations et notification du procès verbal aux absents et opposants (lettre recommandée avec A.R.) et aux présents et représentés (lettre simple ou email, sous réserve que les copropriétaires aient transmis leurs emails au cabinet)
- Exécution des décisions prises en assemblée générale, se rapportant à la gestion courante de l'immeuble.

B. Relations avec le conseil syndical

- Elaboration de l'ordre du jour et préparation de l'assemblée générale en liaison avec le conseil syndical
- Mise à disposition de tous éléments d'information et documents permettant au conseil syndical d'accomplir sa mission
- Examen, en liaison avec le conseil syndical, des différents contrats et abonnements (maintenance, entretien, assurance...)

C. Comptabilité générale de la copropriété

- 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
- Tenue de la comptabilité générale de la copropriété sur compte bancaire unique ou séparé en fonction du forfait choisi (cf différentiel de prix page 6)
- Tenue des comptes individuels des copropriétaires
- Paiement des factures courantes
- Présentation des comptes de gestion, état des dettes et des créances, situation de trésorerie, budget prévisionnel
- Etablissement des comptes de charges et répartition entre les copropriétaires
- Appels de provisions pour charges courantes sur la base du budget prévisionnel voté
- Appels de provisions pour travaux
- 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.

D. Assurances

- Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat après négociation
- Déclaration des sinistres affectant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans une partie commune (hors assistance aux réunions d'expertise)
- Etablissement des devis de remise en état
- Information aux copropriétaires concernés de la position de la compagnie
- Règlement des indemnités aux bénéficiaires

E. Administration et Gestion des parties communes et équipements communs

- Visite des parties communes en fonction des nécessités et en concertation avec le conseil syndical
- Souscription et gestion des contrats d'entretien (après avis favorable du conseil syndical ou de l'assemblée générale en fonction de leur importance) concernant les équipements communs et suivi de leur exécution
  - Chauffage collectif
  - Eau chaude collective
  - Ascenseur
  - Monte-charge
  - Adoucisseur ou détartreur d'eau
  - Espaces verts.
- Négociation du renouvellement des contrats après mise en concurrence de plusieurs entreprises
- Contrôle de la bonne exécution des contrats en liaison avec le conseil syndical
- Consultation des entreprises pour appels d'offres ; commande des travaux d'entretien courant en liaison avec le conseil syndical
- Exécution des réparations d'entretien courant ou présentant un caractère d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble
- Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires
- Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien

F. Concierges, employés d'immeubles et personnel de surveillance

- Recherche et entretien préalable (hors frais d'annonce et de publicité)
- Engagement, établissement du contrat et du salaire conventionnel
- Tenue du livre des salaires
- Etablissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités diverses
- Déclaration et paiement aux organismes fiscaux et sociaux
- Attestations et déclarations obligatoires
- Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie ou maternité

G. Divers

- Conservation des archives non dormantes (2 ans plus l'année en cours)
- Transmission des archives au syndic successeur
- Envoi au conseil syndical du bordereau de remise des archives au successeur

II. PRESTATIONS PARTICULIERES

Outre les prestations courantes, le syndic est amené, pour remplir l'ensemble de ses missions, à effectuer des prestations particulières qui ne relèvent pas de la gestion courante et font l'objet d'une facturation spécifique, imputable soit au Syndicat des Copropriétaires, soit au seul copropriétaire concerné.

A. Vacations horaires (heures ouvrables ou hors heures ouvrables) :

- Assemblées générales et conseils syndicaux
  - Tenue des assemblées générales et des conseils syndicaux en dehors des heures ouvrables
  - Tenue d'une assemblée générale supplémentaire (spéciale ou ordinaire)
  - Notification de la convocation par remise contre émargement
  - Présence, à une assemblée générale ou à une réunion du conseil syndical, d'un collaborateur supplémentaire à la demande du conseil syndical
  - Réception du président du conseil syndical, de conseillers ou de copropriétaires à leur demande
  - Rédaction et envoi d'un ou plusieurs comptes-rendus de réunion du conseil syndical à la demande de ce dernier
  - Fonctionnement du conseil syndical
    - Elaboration 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
    - Assurer la publicité au fichier immobilier des décisions prises
- Règlement de copropriété
  - Adaptation du règlement de copropriété
  - Publication des modifications du règlement de copropriété au fichier immobilier
- Etendue du carnet d'entretien à la demande du conseil syndical : informations supplémentaires non mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001
- Renseignements aux notaires, avocats, administrations et autres organismes

B. Forfaits

- Frais de tirages et de photocopies
- Notification de procès-verbaux
- Gestion financière et administrative des travaux hors budget votés en AG :
  Il ne s'agit en aucun cas d'une mission de maîtrise d'œuvre déléguée ou de contrôle technique des travaux qui relève de la compétence et de la responsabilité d'un architecte, maître d'œuvre ou ingénieur.
  - Appels d'offres, mise en concurrence des prestataires,
  - Négociation et passation des marchés,
  - Assistance aux rendez-vous de chantier (en vacation horaire si forfait revu à la baisse par l'assemblée générale).
  - Vérification et paiement des factures,
  - Réception des ouvrages et signature des PV, levée des réserves, ... (en vacation horaire si forfait revu à la baisse par l'assemblée générale).
  - Obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier
  - Notification des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives

  Nota : Honoraire particulier faisant l'objet d'un vote spécifique au moment du vote des travaux concernés et réalisé à la même majorité que ces derniers.
- Déclaration et gestion des sinistres concernant des parties communes et/ou privatives lorsque le dommage a sa source dans des parties privatives (hors assistance aux réunions d'expertise).
- Mutation des lots :

- Constitution des états datés en cas de mutation d'un lot
- Opposition, privilège immobilier spécial
- Délivrance du carnet d'entretien
- Délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes
- Communication des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics

- Contentieux :
  - Recouvrement des impayés
  - Lettres de relance simple
  - Mises en demeure
  - Préparation et remise du dossier à l'huissier, à l'avocat, à l'assurance protection juridique
  - Suivi annuel du dossier de procédure
  - Inscription de l'hypothèque légale du syndicat sur le lot d'un copropriétaire débiteur
- Divers :
  - Location de parties communes
  - Conservation des archives dormantes (antérieures à 2 ans plus l'année en cours)
  - Gestion de certains aspects strictement privatifs : étiquettes d'interphone, étiquettes de boîtes aux lettres, ...
  - Délivrance de copies de divers documents (carnet d'entretien, règlement de copropriété, diagnostics, ...) à la demande et pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires

C. Vacations exceptionnelles

Afin de satisfaire certains besoins de nos clients, nous proposons certaines prestations dites exceptionnelles nécessitant de faire appel à des compétences supplémentaires de l'ensemble de nos équipes (travaux, gérance, transactions, RH, ...). Elles sont réalisées au profit du Syndicat ou au profit d'un ou plusieurs copropriétaires.

- Aides aux déclarations fiscales des copropriétaires
- Etudes et analyses exceptionnelles : cession de parties communes, travaux hors budget, planification financière de travaux, ...
- Etudes particulières pour le syndicat des copropriétaires sur les plans fiscal, juridique, financier ou social. A titre d'exemple, gestion de dossier de financement et souscription d'emprunts
- Etudes particulières pour un ou plusieurs copropriétaires sur les plans fiscal, juridique, financier ou social.
- Actes d'acquisition de parties communes
- Participation aux réunions et opérations d'expertises (judiciaires, d'assurances, ...)
- Gestion exceptionnelle du personnel :
  - Gestion de la prévoyance
  - Préparation du dossier de retraite
  - Inspection du travail
  - Contrôle URSSAF
  - Licenciement
  - Contentieux social
- Représentation du Syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicats, ASL, ...)
- Constitution de syndicats secondaires
- Scission de syndicat
- Union de syndicats
- Subventions :
  - Préparation et suivi de dossiers de subventions : ANAH, OPAH, ADEME, ...
  - Mandataire commun en cas de subventions publiques
- Gestion des urgences sur site (déplacements, mise en œuvre des mesures conservatoires)
- Contentieux :
  - Interventions rendues nécessaires pour le recouvrement par voie judiciaire des charges impayées

- Suivi des procédures contentieuses concernant le syndicat et assistance du syndic aux mesures d'instruction ordonnées par justice où sa présence serait nécessaire
- Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)
- Requête ou désignation d'un administrateur provisoire (cf article 29-1 loi 1965)

III. REMUNERATION

A. Gestion Courante

Pour les tâches définies ci-dessus, le Syndic aura droit aux honoraires annuels fixés en assemblée générale à :

- **14476,65** €uros H.T. soit **17314,07** €uros T.T.C. **pour un compte bancaire global**
- **18095,81** €uros H.T. soit **21642,59** €uros T.T.C. **pour un compte bancaire séparé,** si :
  - le Syndicat le décide
  - la législation l'exige sans aucune possibilité de dispense

Modalités de paiement : les honoraires seront payés trimestriellement d'avance (chaque début de trimestre).

Révision : les honoraires sont révisés à la date anniversaire du contrat suivant proposition de la société QUENOT, et après accord des copropriétaires en Assemblée Générale.

B. Rémunération prestations particulières et exceptionnelles

Vacations horaires - hors forfait gestion courante

Toute heure commencée est dûe

Vacation horaires - prestations classiques	Entité facturée : syndicat ou copropriétaire	HT	TVA[1]	TTC[2]
En heures ouvrables	Syndicat ou copropriétaires concernés	72,74	14,26	87,00
En dehors des heures ouvrables - 18h à 20h		91,14	17,86	109,00
En dehors des heures ouvrables - 20h à 22h		113,71	22,29	136,00
En dehors des heures ouvrables - 22h à minuit		137,12	26,88	164,00
En dehors des heures ouvrables - après minuit		159,70	31,30	191,00

Vacation horaires - prestations exceptionnelles	Entité facturée : syndicat ou copropriétaire	HT	TVA[1]	TTC[2]
En heures ouvrables	Syndicat ou copropriétaires concernés	94,48	18,52	113,00
En dehors des heures ouvrables - 18h à 20h		118,73	23,27	142,00
En dehors des heures ouvrables - 20h à 22h		147,99	29,01	177,00
En dehors des heures ouvrables - 22h à minuit		178,93	35,07	214,00
En dehors des heures ouvrables - après minuit		208,19	40,81	249,00

(1) TVA au taux en vigueur

(2) Variable en fonction du taux de TVA

Prestations - hors forfait gestion courante

Frais de timbres et d'acheminement	Entité facturée	HT	TVA[1]	TTC[2]
Convocations, additifs, ...	Syndicat	Frais réels de compostage		
Décomptes et charges, appels de provisions, appels travaux				
Circulaires et notes d'information				
Envoi des relevés de comptes				
Tirages des documents (à l'unité)		0,21	0,04	0,25

Notification procés-verbaux	Entité facturée	HT	TVA[1]	TTC[2]
En lettre simple	Syndicat	2,93	0,57	3,50
En lettre recommandée avec AR		9,20	1,80	11,00
En lettre recommandée avec AR - étranger & DOM / TOM		12,21	2,39	14,60

Travaux faisant l'objet d'un appel particulier	Entité facturée	HT	TVA[1]	TTC[2]
Gestion financière et administrative du dossier	Syndicat	3 % HT sur le montant HT des mémoires HT après vote en AG Cet honoraire particulier doit faire l'objet, en vertu des dispositions de la loi du 25/03/2009 (n°2009-323), d'un vote spécifique au moment du vote des travaux concernés et pris à la même majorité		

Emprunts	Entité facturée	HT	TVA[1]	TTC[2]
Constitution du dossier	Syndicat	Vacation exceptionnelle		

Mutation des lots à la charge du cédant	Entité facturée : syndicat ou copropriétaire	HT	TVA[1]	TTC[2]
Etablissement de l'état daté destiné au notaire, conformément au décret du 27 mai 2004	Copropriétaire	326,09	63,91	390,00
Frais d'opposition		158,86	31,14	190,00

Assurances et sinistres	Entité facturée : syndicat ou copropriétaire	HT	TVA[1]	TTC[2]
Déclaration de sinistres dont la source est privative et traitement du dossier	Copropriétaire	54,35	10,65	65,00
Assistance aux expertises d'assurance	Syndicat	Vacation exceptionnelle		

Contentieux A la charge du syndicat des copropriétaires	Entité facturée : syndicat ou	HT	TVA[1]	TTC[2]
Relance simple	Syndicat	8,53	1,67	10,20
Remise du dossier à l'avocat		200,67	39,33	240,00
Suivi du dossier (par an)		175,59	34,41	210,00
Remise du dossier à l'huissier	Copropriétaire	96,15	18,85	115,00
Frais de chèque, prélèvement impayés		20,90	4,10	25,00
Opposition sur vente en saisie immobilière (article 20 loi 1965)		200,67	39,33	240,00
Mise en demeure		26,76	5,24	32,00
Inscription hypothèque légale		100,33	19,67	120,00

Divers	Entité facturée : syndicat ou copropriétaire	HT	TVA[1]	TTC[2]
Location de salle chez le syndic - forfait à l'heure, toute heure commencée est due	Syndicat	25,08	4,92	30,00
Gestion des archives dormantes (forfait annuel pour l'immeuble)		30,10	5,90	36,00
Honoraires de gestion locative de locaux communs		7 % HT du montant des sommes encaissées après vote en AG		
Accès au compte internet du copropriétaire		Accès offert avec identifiant et mot de passe Impression et enregistrement de certains documents payants		
Gestion de problématiques privatives (étiquettes de boites aux lettres, d'interphones, ...)	Copropriétaire	4,18	0,82	5,00
Délivrance du carnet d'entretien - version papier		10,03	1,97	12,00
Délivrance du carnet d'entretien - version numérique		5,02	0,98	6,00
Copie du règlement de copropriété - version papier		50,17	9,83	60,00
Copie du règlement de copropriété - version numérique		25,08	4,92	30,00
Copie de diagnostic réalisé sur les parties communes - version papier		30,10	5,90	36,00
Copie de diagnostic réalisé sur les parties communes - version numérique		15,05	2,95	18,00

(1) TVA au taux en vigueur

(2) Variable en fonction du taux de TVA

IV - ENGAGEMENT DU SYNDIC - ETHIQUE

Conformément à l'article 66 du décret du 27 mai 2004, 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.

V – GARANTIE FINANCIERE - COMPTE DE TRESORERIE - COMPTE DE PREVOYANCE

Garantie financière :

Le syndic, garanti par la SOCAF, 26 avenue de Suffren, 75015 Paris, bénéficie d'une garantie financière qui s'élève actuellement à 6 000 000 € ; les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis pour leur montant.

Compte de trésorerie :

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

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 (art. 35-6 du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat, ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale ; pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires (à la vacation) ; ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

VI. Litiges

En cas de litige, pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble est seul compétent.

VII. Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile pour :

- Le syndicat : à l'immeuble
- Le syndic : 21, rue Plisson 94160 Saint Mandé

Fait à Saint-Mandé, le 06/06/2013
En 2 exemplaires dont l'un est remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît et l'autre est conservé par le syndic.

Pour le syndicat des copropriétaires
Président du bureau

Pour le Cabinet QUENOT
Le syndic

QUENOT

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION

ANNEXE N° 1

ST MANDE CEDEX, le 30/04/2013

Immeuble : 00293 CLEMENT ADER

5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos 2012	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos 2012
51 BANQUES					**10 PROVISIONS ET AVANCES**				
3 TRESORERIE IMMEUBLE			12 292,96	82 704,53	1 Avance de trésorerie			20 000,00	30 000,00
					12 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX			20 104,38	75 149,35
Trésorerie disponible : Total I			**12 292,96**	**82 704,53**	**Trésorerie disponible : Total I**			**40 104,38**	**105 149,35**

II - CREANCES

DETTES

Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos 2012	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos 2012
40 FOURNISSEURS			1 035,76	925,64	**40 FACTURES NON PARVENUES**			12 045,79	3 632,04
45 COPROPRIETAIRES			52 777,70	71 616,05	**40 FOURNISSEURS**			7 826,74	30 211,06
47 COMPTE D'ATTENTE			5,64	4,21	**45 COPROPRIETAIRES**			2 591,95	3 033,70
					48 COMPTE DE REGULARISATION			3 543,20	13 224,28
Total II			**53 819,10**	**72 545,90**	**Total II**			**26 007,68**	**50 101,08**
Total général (I) + (II)			**66 112,06**	**155 250,43**	**Total général (I) + (II)**			**66 112,06**	**155 250,43**

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
401 079	ABRAMOWITZ LAURENT*********	-1,05		-1,05
400 922	ACQUAVIVA PIERRE		394,85	394,85
401 076	AMZALLAG JOSIANE**********	268,55		268,55
400 923	ANDRIEU PIERRE		61,26	61,26
401 585	ANTOINE AUDO OU MR AUDO		59,06	59,06
400 924	ASCENCI ELODIE		127,32	127,32
400 925	ASSAYAG MAX	8,70	65,00	73,70
400 926	ATTIAS MYLENE		553,45	553,45
400 927	AZERRAD SYLVIE	1 301,36	-211,78	1 089,58
400 928	BAC JEAN PAUL		312,64	312,64
402 560	BAC JEAN PAUL		188,61	188,61
400 929	BAILLIVET CLAUDE		65,02	65,02
400 930	BAROUKH MARCO		360,52	360,52
400 931	BENAYOUN ARMAND		-380,76	-380,76
405 551	BENAYOUN ARMAND	7,77	66,82	74,59
400 932	BGN		-53,89	-53,89
400 934	BOVIO		68,26	68,26
400 936	BURY DIDIER		178,72	178,72
400 937	CACHALAU		197,86	197,86
400 938	CANDILLON NICOLE		-49,22	-49,22
401 582	CARLE OU BOUCHIE**********			
400 939	CAVIER CYRILLE	37,89	873,46	911,35
400 940	CAZEAUX MICHEL		39,62	39,62
400 941	CHARBONNIERE YVETTE		57,11	57,11
400 942	CHEVEREAU FRANCOIS	58,38	258,64	317,02
400 943	CHRISTIGIL		167,25	167,25
400 944	CISINSKI CELINE	44,74	561,17	605,91
400 945	CLICHE ROGER		-231,13	-231,13

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
400 946	COKARS I		-156,08	-156,08
400 947	COKARS II		433,49	433,49
400 948	COLLOT MATTHIAS		77,43	77,43
400 949	COMBEAUX ERIC		414,36	414,36
400 950	CRESCO & FLORESCO	-49,50	17 173,93	17 124,43
400 951	DALIBARD PIERRE	167,50	407,02	574,52
400 952	DAUBET CATHERINE		-186,19	-186,19
400 953	DE CONINCK NADIA OU SUCCAR GEORGES		222,15	222,15
403 775	DE FRANCESCHI MYRIAM		-65,24	-65,24
400 954	DEFRANCE DOMINIQUE		63,01	63,01
400 955	DES MONTS ET DES WAS	22,60	182,68	205,28
400 956	DES TROIS HORIZONS	308,78	66,29	375,07
400 957	DEWAGUET FRANCOIS	11,46	66,80	78,26
400 958	DRAI ERIC		217,78	217,78
400 959	DRAY LEON		238,76	238,76
400 960	DU 14 JUILLET 1993	1 690,67	-294,66	1 396,01
400 961	DUMAS JEAN PIERRE		405,76	405,76
400 962	DURANVILLE OU GROSJEAN	14 002,75	-87,49	13 915,26
400 963	DUTAILLY DOMINIQUE		64,87	64,87
400 964	EL AOUFIR ABDERAMAN		226,99	226,99
400 965	ELLENA ERIC OU AYRES IAN		372,15	372,15
400 966	FARGES MURIEL		372,97	372,97
402 455	FATTA CLAUDE		30,86	30,86
400 967	FERERES SAMUEL		305,07	305,07
400 968	FINELLE OU SCI DRANCY CARREFOUR		66,18	66,18
400 969	FRAYSSE LAURENCE	1 062,35	212,73	1 275,08
400 970	FRERE MICHEL		160,39	160,39
401 077	FREVIN OU KHARRAT LAURENT/DALEL******	-11,10		-11,10

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
400 971	FROPO BERNARD	0,15	307,00	307,15
400 972	FUTIER FRANCK		66,80	66,80
400 973	GAFFIOT LOUIS		66,82	66,82
400 975	GALTIER RENEE	3,09	-12,92	-9,83
400 976	GAUTHIER MARIE LOUISE		73,24	73,24
400 977	GEMYSANKAOLI		787,31	787,31
400 978	GENTE PASCAL		607,56	607,56
400 979	GHEZAIL MARC**********			
400 980	GIGON DINA		-14,50	-14,50
400 981	GIORGI DOMINIQUE	8,70	59,04	67,74
400 982	GODIER ANTOINE		195,66	195,66
400 985	GOLDBERG RICHARD		148,24	148,24
400 986	GROSJEAN PHILIPPE	141,62	184,33	325,95
404 349	GUERRIER STEPHANE		119,42	119,42
400 987	GUILLOSSON MARIE FRANCE		65,92	65,92
400 988	HACCOUN PATRICK		363,54	363,54
403 036	HADDAD ELVIS	2 935,46	169,60	3 105,06
400 989	HADDAD JEAN CLAUDE		245,61	245,61
400 990	HATTIER JEAN FRANCOIS		59,06	59,06
400 991	HAVRANEK RAPHAEL		66,82	66,82
400 992	HECHINGER OLIVIER		363,05	363,05
400 993	HERMON JEROME		62,87	62,87
400 994	HERMON XAVIER		66,82	66,82
400 995	IMMOFONDS 4	27,90	-77,07	-49,17
400 996	ISRAEL SERGE		66,80	66,80
400 997	J2B		502,25	502,25
400 998	JARZUEL FLORENCE	22,60	220,98	243,58
401 072	JARZUEL PHILIPPE		362,97	362,97

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
405 086	JHRD	2 198,82	293,73	2 492,55
401 000	JOFFRE		536,20	536,20
401 001	JOUAN OU ZERBIB**********			
401 002	JSKL C/O MR OU MME CHICHE		263,62	263,62
401 003	KERGUELEN RICHARD OU RETAUD ANNIE		239,07	239,07
401 004	KERNEC BN		31,40	31,40
401 005	KORB GREGORY		437,08	437,08
401 006	KUSZMACHER JOSEPH		287,40	287,40
401 007	LABOUR CLOTILDE		-59,02	-59,02
401 008	LACRUCHE PHILIPPE		284,84	284,84
401 009	LEICHTER MAURICE		295,99	295,99
401 010	LEO SAINT MANDE		-284,00	-284,00
401 011	LEPRON CHRISTOPHE		-30,10	-30,10
401 012	LES DEUX TAMARINS		427,77	427,77
405 316	LEVRELLE OLIVIER OU VIRGINIE		210,06	210,06
401 013	LEVRELLE OLIVIER**********			
401 014	LINGUANOTTO FREDERIC		65,49	65,49
405 371	LOPES EMA		192,87	192,87
401 015	LUCKI BERNARD	730,55	70,27	800,82
401 016	LUPONIS DAVID		347,19	347,19
401 019	MALHERBE ANTOINE		164,66	164,66
401 020	MALHERBE MARIE HELENE	-10,00	-25,03	-35,03
401 021	MARTIN-VOIRON CLAUDIE	3,09	-166,19	-163,10
403 308	MEGUERDIDJIAN OU VIGNAUD		273,86	273,86
401 023	MELISSA	3 412,93	-498,91	2 914,02
401 828	MENABE JEAN-PIERRE		58,84	58,84
401 024	MESLIN CHRISTOPHE**********			
401 075	MESSICA DAVID*******	-1,00		-1,00

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
401 025	METIVET ERIC		-17,14	-17,14
401 026	MEYER OU CAZEAUX		32,15	32,15
401 337	MIRALLES PIERRE & JOACHIM		64,85	64,85
401 027	MODOM		-67,34	-67,34
401 028	MOISAND PHILIPPE	88,41	68,83	157,24
401 030	MORDACQ BRIGITTE		-1,20	-1,20
401 031	MULTIMMOBILIER 1	-18,84	-246,63	-265,47
401 032	NEDJAR SONIA	63,05	239,01	302,06
401 902	NEDJAR SONIA		341,61	341,61
401 033	NEWBURY STREET**********			
401 034	ORIOL DANIEL		-84,11	-84,11
401 035	PAOLI OU NAUDIN JULIEN/ANNE LAURE		608,29	608,29
401 036	PAPERNOT GUY		455,18	455,18
401 037	PASCAUD MARIE FRANCE		-25,81	-25,81
401 038	PAYEN ERIC		334,92	334,92
401 039	PERNOTTE JEAN FRANCOIS		125,85	125,85
401 040	PETRUSA OU JEANDIN/VOLLE MARC/ANNICK	-67,51	62,99	-4,52
404 546	PICARD ANNIE		68,78	68,78
400 999	PICK FRANCOISE		193,50	193,50
401 042	PLEDY JEAN		-87,37	-87,37
401 043	PLEVZA NICOLE		98,75	98,75
401 044	POLITI ABRAHAM		338,68	338,68
401 045	PORTHE FRANCOIS		68,24	68,24
406 151	QUERAL OU CHARTRAIN CLARA OU AUDREY		185,36	185,36
401 046	RAMEL		-193,37	-193,37
401 047	RBJSH		302,69	302,69
401 048	REGERAT CHRISTOPHE		11,27	11,27
401 049	RETTGEN ERIC-EMMANUEL	88,15	13,78	101,93

Copropriété : 00293 CLEMENT ADER **ANNEXE N°1 BIS** Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Compte	Nom	Solde au 31/12/2012	Solde de la répartition	Solde après répartition
401 050	RIGAUD MAXIME		64,85	64,85
401 051	ROUGER YVES**********			
401 052	SAINT BLAISE**********	384,69		384,69
401 053	SAINT GILLES FRANCOISE		221,84	221,84
401 074	SAINT MANDE CLEMENT ADER********	-5,32		-5,32
401 078	SAINT MANDE LECLERC******	-0,06		-0,06
401 054	SARFATI RUBIN		773,59	773,59
401 055	SASHA IMMO	40,77	-426,79	-386,02
401 056	SCEMAMA SAMY		343,98	343,98
401 057	SIBONY SYDNEY		59,14	59,14
401 058	SIDEL		-12,33	-12,33
401 059	SOTO JOSE		46,34	46,34
401 060	STOPEK	131,87	127,91	259,78
401 061	STUL NELLY	7,77	64,87	72,64
401 062	STUL OLIVIER	7,77	68,85	76,62
403 041	TAIEB NORBERT		221,32	221,32
401 063	TAIEB THIERRY		384,50	384,50
401 080	TOURNIER OU TISSERAND JEROME******	-16,25		-16,25
401 065	UZAN GERARD ET MARTINE		516,97	516,97
401 066	VALLET OLIVIER		65,03	65,03
401 067	VALLET OU LEMAIRE OLIVIER/ARLETTE	60,37	416,05	476,42
401 068	VAZQUEZ JUAN CARLOS	7,77	62,87	70,64
401 069	VIVIANA		-86,98	-86,98
403 841	WAI-SONG YUN		221,61	221,61
401 070	WIMART OU LELIEVRE		112,39	112,39
	Total général	**29 178,40**	**39 403,95**	**68 582,35**

QUENOT

COMPTE DE GESTION GENERAL ET BUDGET PREVISIONNEL

ANNEXE N° 2

ST MANDE CEDEX, le 30/04/2013

Immeuble : 00293 CLEMENT ADER

5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES							
			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget					Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos budget voté 2012	Exercice clos réalisé à approuver 2012	Budget prévisionnel en cours voté 2013	Budget prévisionnel à voter 2014	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos budget voté 2012	Exercice clos réalisé à approuver 2012	Budget prévisionnel en cours voté 2013	Budget prévisionnel à voter 2014
60 ACHATS MATIERES & FOURNIT.								**70 APPELS DE FONDS**							
601 Eau			59 481,85	61 000,00	65 301,94	65 700,00	65 700,00	701 Provisions sur opér. courantes			319 968,14		347 747,20		
602 Electricité			39 576,14	41 200,00	50 566,36	51 060,00	51 060,00								
604 Achats produits entretien			6 742,57	6 800,00	8 379,92	8 000,00	8 000,00								
606 Fournitures			1 425,21	1 800,00	1 890,32	2 000,00	2 000,00								
61 SERVICES EXTERIEURS															
611 Nettoyage des locaux			10 919,72	11 300,00	4 197,96	8 000,00	8 000,00								
614 Contrats de maintenance			33 444,82	35 520,00	39 378,35	40 650,00	40 650,00								
615 Entretien petites réparations			31 550,90	20 500,00	34 418,19	19 500,00	19 500,00								
616 Primes d'assurances			17 051,23	16 800,00	16 789,33	17 120,00	17 120,00								
62 FRAIS ADMIN. & HONORAIRES															
621 Rémunér. Syndic sur gestion			24 467,16	25 260,00	30 120,48	26 520,00	26 520,00								
622 Autres honoraires syndic			1 268,36	1 320,00	2 060,24	1 800,00	1 800,00								
623 Rémunér. tiers intervenants			777,40	2 000,00	3 958,01	6 000,00	6 000,00								
624 Frais CS/Divers Copropriété			594,80	620,00	913,62	1 000,00	1 000,00								
63 IMPOTS & TAXES															
634 Autres impôts et taxes			1 243,00	1 280,00	1 284,00	1 300,00	1 300,00								
64 FRAIS DE PERSONNEL															
641 Salaires			60 696,92	62 300,00	63 999,29	64 800,00	64 800,00								
642 Charges sociales			48 897,89	49 800,00	52 098,58	53 300,00	53 300,00								
643 Taxes sur les salaires			6 532,00	6 700,00	7 881,00	8 150,00	8 150,00								
644 Autres (médecine, mutuelles)			3 686,84	3 800,00	3 912,13	5 100,00	5 100,00								
Sous Total			**348 356,81**	**348 000,00**	**387 149,72**	**380 000,00**	**380 000,00**	**Sous Total**			**319 968,14**		**347 747,20**		
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)								**Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires)**			**28 388,67**		**39 402,52**		
Total			**348 356,81**	**348 000,00**	**387 149,72**	**380 000,00**	**380 000,00**	**Total**			**348 356,81**		**387 149,72**		

Grand Total		348 356,81	348 000,00	387 149,72		Grand Total		348 356,81		387 149,72

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES ET BUDGET PREVISIONNEL

ST MANDE CEDEX, le 30/04/2013

Immeuble : 00293 CLEMENT ADER

5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
Libellé	N° Compte	Bt.	Es.	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos budget voté 2012	Exercice clos réalisé à approuver 2012	Budget prévisionnel en cours voté 2013	Budget prévisionnel à voter 2014
CHARGES COMMUNES GENERALES								
Electricité	602			22 556,68	23 350,00	32 398,53	32 600,00	32 600,00
Achats produits entretien	604			6 803,68	6 000,00	7 007,29	7 000,00	7 000,00
Fournitures	606			1 425,21	1 800,00	1 890,32	2 000,00	2 000,00
Nettoyage des locaux	611			10 919,72	11 300,00	4 197,96	8 000,00	8 000,00
Contrats de maintenance	614			15 506,28	16 780,00	20 559,50	21 210,00	21 210,00
Entretien petites réparations	615			10 418,73	9 000,00	8 621,92	6 000,00	6 000,00
Primes d'assurances	616			17 051,23	16 800,00	16 789,33	17 120,00	17 120,00
Rémunér. Syndic sur gestion	621			24 228,38	25 000,00	30 120,48	26 520,00	26 520,00
Autres honoraires syndic	622			1 268,36	1 320,00	2 060,24	1 800,00	1 800,00
Rémunér. tiers intervenants	623			598,00	2 000,00	3 958,01	6 000,00	6 000,00
Frais CS/Divers Copropriété	624			594,80	620,00	913,62	1 000,00	1 000,00
Autres impôts et taxes	634			1 243,00	1 280,00	1 284,00	1 300,00	1 300,00
Salaires	641			60 696,92	62 300,00	63 999,29	64 800,00	64 800,00
Charges sociales	642			48 897,89	49 800,00	52 098,58	53 300,00	53 300,00
Taxes sur les salaires	643			6 532,00	6 700,00	7 881,00	8 150,00	8 150,00
Autres (médecine, mutuelles)	644			3 686,84	3 800,00	3 912,13	5 100,00	5 100,00
TOTAL				**232 427,72**	**237 850,00**	**257 692,20**	**261 900,00**	**261 900,00**
CHARGES ESCALIER 1/1 LECLERC								
Entretien petites réparations	615			2 750,93	1 500,00	672,80	800,00	800,00
TOTAL				**2 750,93**	**1 500,00**	**672,80**	**800,00**	**800,00**
CHARGES ESCALIER 2/2 JOFFRE								
Entretien petites réparations	615			1 719,58	1 500,00	2 504,78	800,00	800,00
TOTAL				**1 719,58**	**1 500,00**	**2 504,78**	**800,00**	**800,00**
CHARGES ESCALIER 3/4 JOFFRE								
Entretien petites réparations	615			2 973,97	1 500,00	4 357,23	800,00	800,00
Rémunér. tiers intervenants	623			179,40				
TOTAL				**3 153,37**	**1 500,00**	**4 357,23**	**800,00**	**800,00**

QUENOT

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES ET BUDGET PREVISIONNEL

ANNEXE N° 3

ST MANDE CEDEX, le 30/04/2013

Immeuble : 00293 CLEMENT ADER

5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
Libellé	N° Compte	Bt.	Es.	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos budget voté 2012	Exercice clos réalisé à approuver 2012	Budget prévisionnel en cours voté 2013	Budget prévisionnel à voter 2014
CHARGES ESCALIER 4/7 FAYS								
Entretien petites réparations	615			4 861,24	1 500,00	2 005,52	800,00	800,00
TOTAL				**4 861,24**	**1 500,00**	**2 005,52**	**800,00**	**800,00**
CHARGES ESCALIER 5/5 FAYS								
Achats produits entretien	604					376,10		
Entretien petites réparations	615			2 506,24	1 500,00	2 774,03	800,00	800,00
TOTAL				**2 506,24**	**1 500,00**	**3 150,13**	**800,00**	**800,00**
CHARGES ESCALIER 9/SOUS SOL								
Entretien petites réparations	615					479,39		
TOTAL						**479,39**		
CHARGES ASCENSEUR 1/1 LECLERC								
Electricité	602			1 478,45	1 580,00	1 451,24	1 500,00	1 500,00
Contrats de maintenance	614			2 932,10	3 060,00	3 077,86	3 180,00	3 180,00
TOTAL				**4 410,55**	**4 640,00**	**4 529,10**	**4 680,00**	**4 680,00**
CHARGES ASCENSEUR 2/2 JOFFRE								
Electricité	602			1 808,33	1 920,00	2 198,28	2 250,00	2 250,00
Contrats de maintenance	614			2 932,10	3 060,00	3 077,84	3 180,00	3 180,00
TOTAL				**4 740,43**	**4 980,00**	**5 276,12**	**5 430,00**	**5 430,00**
CHARGES ASCENSEUR 3/4 JOFFRE								
Electricité	602			2 327,48	2 400,00	2 318,24	2 350,00	2 350,00
Contrats de maintenance	614			2 803,56	2 920,00	2 942,43	3 040,00	3 040,00
TOTAL				**5 131,04**	**5 320,00**	**5 260,67**	**5 390,00**	**5 390,00**
CHARGES ASCENSEUR 4/7 FAYS								
Electricité	602			2 917,38	3 100,00	3 066,78	3 100,00	3 100,00
Contrats de maintenance	614			2 803,22	2 920,00	2 942,36	3 040,00	3 040,00

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES ET BUDGET PREVISIONNEL

ST MANDE CEDEX, le 30/04/2013

Immeuble : 00293 CLEMENT ADER

5/7 FAYS-1/3 LECLERC 2/4JOFFRE
94160 SAINT MANDE

Exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
Libellé	N° Compte	Bt.	Es.	Exercice précédent approuvé 2011	Exercice clos budget voté 2012	Exercice clos réalisé à approuver 2012	Budget prévisionnel en cours voté 2013	Budget prévisionnel à voter 2014
TOTAL				**5 720,60**	**6 020,00**	**6 009,14**	**6 140,00**	**6 140,00**
CHARGES ASCENSEUR 5/5 FAYS								
Electricité	602			2 330,82	2 400,00	2 429,36	2 460,00	2 460,00
Contrats de maintenance	614			2 769,92	2 920,00	2 902,80	3 010,00	3 010,00
TOTAL				**5 100,74**	**5 320,00**	**5 332,16**	**5 470,00**	**5 470,00**
CHARGES PARKINGS								
Electricité	602			6 157,00	6 450,00	6 703,93	6 800,00	6 800,00
Achats produits entretien	604			-61,11	800,00	996,53	1 000,00	1 000,00
Contrats de maintenance	614			1 599,14	1 680,00	1 655,32	1 700,00	1 700,00
Entretien petites réparations	615			6 320,21	4 000,00	13 002,52	9 500,00	9 500,00
TOTAL				**14 015,24**	**12 930,00**	**22 358,30**	**19 000,00**	**19 000,00**
CHARGES EAU FROIDE								
Eau	601			12 530,16	61 000,00	3 623,01	65 700,00	65 700,00
TOTAL				**12 530,16**	**61 000,00**	**3 623,01**	**65 700,00**	**65 700,00**
FRAIS COMPTEURS EAU FROIDE								
Contrats de maintenance	614			2 098,50	2 180,00	2 220,24	2 290,00	2 290,00
Rémunér. Syndic sur gestion	621			238,78	260,00			
TOTAL				**2 337,28**	**2 440,00**	**2 220,24**	**2 290,00**	**2 290,00**
CONSO EAU FROIDE AUX COMPTEURS								
Eau	601			46 951,69		61 678,93		
TOTAL				**46 951,69**		**61 678,93**		

TOTAL GENERAL		348 356,81	348 000,00	387 149,72	380 000,00	380 000,00
PROVISIONS COPROPRIETAIRES				347 747,20		
SOLDE		348 356,81		39 402,52		

ISOLATION THERMIQUE - RAVALEMENT
TRAVAUX D'INTERIEUR - DEPLOMBAGE
AERO-GOMMAGE - HYDRO-GOMMAGE
DECAPAGE CRYOGENIQUE - BRUMISATION
Jp.franc@franc-facades.fr
WWW.FRANC-FACADES.FR

Cbt. QUENOT SA
21, rue Plisson

94160 SAINT MANDE

A l'attention de Mme Patricia ANFRAY

CHELLES, le samedi 28 avril 2012

Chantier : 5 à 7, Fays 1-3,Leclerc
94160 SAINT MANDE
n° du devis : 4564

PARKINGS : Revêtement partiel en recherche des parties de béton délités (zone ou les agrégats se déchaussent) à localiser sur l'ensemble du parking couvert. (Non compris la partie correspondant à notre devis N° 4637 et les zones de sol lisse ou seulement la peinture est partie)
NB : devis établi pour un relevé de 60 m2 maximum (net et forfaitaire).

Madame,

Suite à la visite du soussigné sur place, nous avons le plaisir de vous adresser sous ce pli le devis détaillé des travaux que vous envisagez de réaliser ainsi que nos conditions complémentaires de vente et de règlement accompagné de l'attestation de TVA 7 % à compléter si vous y avez droit.

Dès réception de votre accord signé (devis, conditions et attestation) accompagné d'un acompte à la commande de 40 %, les travaux pourraient débuter au minimum 1 mois après réception de la commande ou suivant votre délai à convenir, sauf imprévu ou contre-ordre de votre part.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments dévoués.

M. Jean-Paul FRANC

ISOLATION THERMIQUE - RAVALEMENT
TRAVAUX D'INTERIEUR - DEPLOMBAGE
AERO-GOMMAGE - HYDRO-GOMMAGE
DECAPAGE CRYOGENIQUE - BRUMISATION
Jp.franc@franc-facades.fr
WWW.FRANC-FACADES.FR

D E V I S en €uros

CHELLES, le 30/03/2012

n° du devis : 4564
Affaire suivie par: M. Jean-Paul FRANC

Chantier :
5 à 7, Fays 1-3,Leclerc
94160 SAINT MANDE

Cbt. QUENOT SA
21, rue Plisson

94160 SAINT MANDE

PARKINGS : Revêtement partiel en recherche des parties de béton délités (zone ou les agrégats se déchaussent) à localiser sur l'ensemble du parking couvert. (Non compris la partie correspondant à notre devis N° 4637 et les zones de sol lisse ou seulement la peinture est partie)
NB : devis établi pour un relevé de 60 m2 maximum (net et forfaitaire).

Désignation	Quantité	Un	P U H.T	Montant H.T
INSTALLATION DE CHANTIER				
INSTALLATION DE CHANTIER DE TAILLE 1 : - Frais fixes pour amenée et repli de chantier y compris manutention, location, entretien et double transport de mobiliers réfectoire / vestiaire, branchement et coffret électrique provisoire (Non compris et restant à la charge du client : WC, locaux, frais de voirie, fluide et énergie). Déplacements et visites de maîtrise.	1,00	U	619,58	619,58
TOTAL INSTALLATION DE CHANTIER				**619,58**
RESINE DE SOL EN PARTIE CIRCULABLE (EN RUSTINES)				
NOTA : Exclu les zones des boxes.				
BOUCHARDAGE DE SOL : - Bouchardage sur sols ciment jusqu'aux parties saines. REFECTION SANS COFFRAGE D'ELEMENT DE SURFACE DE MACONNERIE DEGRADEE : - Sondage de l'ensemble de la surface, piquetage et purge des parties dégradées sonnant le creux, brossage soignée, dérouillage des aciers, repoussement traitements des fers, sablage et/ou dégraissage si nécessaire, passivation au dérouillant phosphatant, application d'une barbotine de résine d'accrochage, rebouchage au mortier fibré sans coffrage, feutrage, lissage et toute suggestion de mise en oeuvre. SOL PARKING DURCISSEUR DE FOND : - Application d'un durcisseur de fond à 300 g/m2 au rouleau en 1 ou 2 couches suivant nécessité. RAGREAGE DE SOL : - Réalisation d'un ragréage milimetrique compris lissage du support pour tir à zéro avant pose de revêtement. PEINTURE DE SOL DE PARKINGS : - Peinture pour sols ciments, application de 2 couches de peinture époxy spécial sol.	1,00	FT	6 450,19	6 450,19
RESINE DE SOL EN PARTIE CIRCULABLE (EN RUSTINES)				**6 450,19**

Désignation	Quantité	Un	P U H.T	Montant H.T
NETTOYAGE DE CHANTIER				
NETTOYAGE DE CHANTIER ET GRAVOIS : - En cours et après travaux, comprenant le coltinage les déchets et emballages divers, l'évacuation des gravois à la décharge publique, ainsi que le balayage des abords.	1,00	FT	534,71	534,71
TOTAL NETTOYAGE DE CHANTIER				**534,71**

	Montant (Eur)
Total H.T.	7 604,48
Total T.V.A. 7,00 %	532,31
Total Net TTC	**8 136,79**

" TVA à 5.5 % sur présentation d'attestation sauf sondages et diagnostic "

CONDITIONS COMPLEMENTAIRES DE VENTE :

- Validité de l'offre : 2 mois à compter de la date du devis, actualisable et révisable selon l'index BT01. Notre proposition est valable pour une commande globale et une exécution en une seule phase de travaux. Seuls les travaux décrits dans ce devis sont inclus. Tous travaux supplémentaires seront facturés en plus value, après chiffrage et approbation du client. (Dans le cas ou le marché est signé à prix forfaitaire et global, aucune prestation complémentaire ne sera réalisé hors l'hypothèse d'un avenant descriptif et chiffré signé du maître de l'ouvrage et lui seul préalablement à son exécution. Ce devis s'entend Hors Frais, tels que prorata, pilotage, contrôles techniques, etc. Les frais d'eau et d'électricité ne sont pas prévus au présent devis et restent à la charge du client. Le maître de l'ouvrage reconnait avoir été pleinement informé des nuisances nécessairement et éventuellemnt engendrées par les travaux. Connaissant ces risques de trouble anormaux de voisinage, a son activité ou à son habitaton, inhérents aux travaux confiés à l'entreprise Franc Façades, déclare expressément renoncer à réclamer un quelconque dédomagement de ce chef et décharger l'entreprise Franc Façades de toutes responsabilité à ce sujet et prendre en charge les indemnisations qui pourraient être dues à ce titre. Nous déclinons toutes responsabilités en cas de perte éventuelle d'exploitation des activités pendant les travaux.

CONDITIONS DE RÈGLEMENT :

- Le maître de l'ouvrage est informé que le taux de TVA effectivement retenue sera conforme aux dispositions législatives réglementaires en vigueur au jour de la facturation et peut donc subir des variations indépendantes de notre volonté. La TVA sera facturée au taux réduit de 7 % si le client nous adresse l'attestation ci-jointe, dûment signée et datée, précisant que l'occupation de la résidence est supérieure à 50 % en usage d'habitation. Dans le cas contraire, la TVA sera facturée en supplément au taux en vigueur lors de l'exécution des travaux. Les éléments fournis par le maître d'ouvrage conduisant à appliquer la TVA au taux réduit et si l'administration fiscale devait en estimer autrement, le maître de l'ouvrage serait le débiteur final de ce supplément de TVA. Le présent devis est traité sur la base des prix HT. En cas de non respect des conditions de paiement ci-après stipulées, nos travaux seront interrompus de plein droit. Les intérêts moratoires seront dus par le client de plein droit et sans mise en demeure préalable, en l'absence d'un complet paiement à la date de règlement portée sur la facture, des pénalités de retard seront appliquée, dès le lendemain de celle-ci et calculées au taux de trois fois le taux de l'intérêt légal, augmenté de tous les frais de recouvrement et agios bancaires que nous aurions à supporter du fait des paiements différés.. En cas de litige et avant procès, les parties au présent contrat conviennent de s'en remettre à l'arbitrage d'un médiateur agréé bâtiment. De convention expresse entre les parties, tous les matériaux et éléments d'équipements compris dans le présent devis ne deviendront propriété définitive du client qu'après paiement intégral du montant du marché en principal et en accessoires. 40 % à la commande, règlement par chèque. Situations intermédiaires mensuelles. à réception règlement par chèque. Solde à la fin des travaux.

Règlement par chèque.

Pour accord sur ce devis, sur nos conditions complémentaires de vente et sur nos conditions de règlement.

Pour accord : le Client

Pour accord : l'entreprise

DEVIS N° :

En date du :

Lieu et date

Lieu et date

Cachet et signature

Cachet et signature

franc façades

ISOLATION THERMIQUE - RAVALEMENT
TRAVAUX D'INTERIEUR - DEPLOMBAGE
AERO-GOMMAGE - HYDRO-GOMMAGE
DECAPAGE CRYOGENIQUE - BRUMISATION
Jp.franc@franc-facades.fr
WWW.FRANC-FACADES.FR

Cbt. QUENOT SA
21, rue Plisson

94160 SAINT MANDE

A l'attention de Mme Patricia ANFRAY

CHELLES, le samedi 28 avril 2012

Chantier : 5 à 7, Fays 1-3,Leclerc
94160 SAINT MANDE
n° du devis : 4637

PARKINGS niveau -1 circulation sur environ 110 m2 : peinture de sol localisée en plein

Madame,

Suite à la visite du soussigné sur place, nous avons le plaisir de vous adresser sous ce pli le devis détaillé des travaux que vous envisagez de réaliser ainsi que nos conditions complémentaires de vente et de règlement accompagné de l'attestation de TVA 7 % à compléter si vous y avez droit.

Dès réception de votre accord signé (devis, conditions et attestation) accompagné d'un acompte à la commande de 40 %, les travaux pourraient débuter au minimum 1 mois après réception de la commande ou suivant votre délai à convenir, sauf imprévu ou contre-ordre de votre part.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments dévoués.

M. Jean-Paul FRANC

ISOLATION THERMIQUE - RAVALEMENT
TRAVAUX D'INTERIEUR - DEPLOMBAGE
AERO-GOMMAGE - HYDRO-GOMMAGE
DECAPAGE CRYOGENIQUE - BRUMISATION
Jp.franc@franc-facades.fr
WWW.FRANC-FACADES.FR

D E V I S en €uros

CHELLES, le 23/04/2012

n° du devis : 4637
Affaire suivie par: M. Jean-Paul FRANC

Chantier :
5 à 7, Fays 1-3,Leclerc
94160 SAINT MANDE

Cbt. QUENOT SA
21, rue Plisson

94160 SAINT MANDE

PARKINGS niveau -1 circulation sur environ 110 m2 : peinture de sol localisée en plein

Désignation	Quantité	Un	P U H.T	Montant H.T
INSTALLATION DE CHANTIER				
INSTALLATION DE CHANTIER DE TAILLE 1 : - Frais fixes pour amenée et repli de chantier y compris manutention, location, entretien et double transport de mobiliers réfectoire / vestiaire, branchement et coffret électrique provisoire (Non compris et restant à la charge du client : WC, locaux, frais de voirie, fluide et énergie). Déplacements et visites de maîtrise.	1,00	U	993,22	993,22
TOTAL INSTALLATION DE CHANTIER				**993,22**
RESINE DE SOL EN PARTIE CIRCULABLE N-1				
NOTA : Exclu zones des boxes.				
GRENAILLAGE DE SOL : - Grenaillage sur sols ciment, dalle béton ou support peint avec aspiration simultanée des pousières.	1,00	FT	905,52	905,52
REFECTION SANS COFFRAGE D'ELEMENT DE SURFACE DE MACONNERIE DEGRADEE : - Sondage de l'ensemble de la surface, piquetage et purge des parties dégradées sonnant le creux, brossage soignée, dérouillage des aciers, repoussement traitements des fers, sablage et/ou dégraissage si nécessaire, passivation au dérouillant phosphatant, application d'une barbotine de résine d'accrochage, rebouchage au mortier fibré sans coffrage, feutrage, lissage et toute suggestion de mise en oeuvre.	1,00	FT	1 709,69	1 709,69
SOL PARKING DURCISSEUR DE FOND : - Application d'un durcisseur de fond à 300 g/m2 au rouleau en 1 ou 2 couches suivant nécessité	110,00	M2	7,01	771,10
RAGREAGE DE SOL : - Réalisation d'un ragréage milimetrique compris lissage du support pour tir à zéro avant pose de revêtement.	110,00	M2	16,70	1 837,00
PEINTURE DE SOL DE PARKINGS : - Peinture pour sols ciments, application de 2 couches de peinture époxy spécial sol.	110,00	M2	26,68	2 934,80
TOTAL RESINE DE SOL EN PARTIE CIRCULABLE N-1				**8 158,11**

Désignation	Quantité	Un	P U H.T	Montant H.T
NETTOYAGE DE CHANTIER				
NETTOYAGE DE CHANTIER ET GRAVOIS : - En cours et après travaux, comprenant le coltinage les déchets et emballages divers, l'évacuation des gravois à la décharge publique, ainsi que le balayage des abords.	1,00	FT	701,20	701,20
TOTAL NETTOYAGE DE CHANTIER				**701,20**

	Montant (Eur)
Total H.T.	9 852,53
Total T.V.A. 7,00 %	689,68
Total Net TTC	**10 542,21**

" TVA à 5.5 % sur présentation d'attestation sauf sondages et diagnostic "

CONDITIONS COMPLEMENTAIRES DE VENTE :

- Validité de l'offre : 2 mois à compter de la date du devis, actualisable et révisable selon l'index BT01. Notre proposition est valable pour une commande globale et une exécution en une seule phase de travaux. Seuls les travaux décrits dans ce devis sont inclus. Tous travaux supplémentaires seront facturés en plus value, après chiffrage et approbation du client. (Dans le cas ou le marché est signé à prix forfaitaire et global, aucune prestation complémentaire ne sera réalisé hors l'hypothèse d'un avenant descriptif et chiffré signé du maître de l'ouvrage et lui seul préalablement à son exécution. Ce devis s'entend Hors Frais, tels que prorata, pilotage, contrôles techniques, etc. Les frais d'eau et d'électricité ne sont pas prévus au présent devis et restent à la charge du client. Le maître de l'ouvrage reconnait avoir été pleinement informé des nuisances nécessairement et éventuellemnt engendrées par les travaux. Connaissant ces risques de trouble anormaux de voisinage, a son activité ou à son habitaton, inhérents aux travaux confiés à l'entreprise Franc Façades, déclare expressément renoncer à réclamer un quelconque dédomagement de ce chef et décharger l'entreprise Franc Façades de toutes responsabilité à ce sujet et prendre en charge les indemnisations qui pourraient être dues à ce titre.
- Le maître de l'ouvrage sait qu'une déclaration de travaux (ou permis de construire) est obligatoire et en justifiera une copie avant tout commencement des travaux.
- L'installation des échafaudages et des protections basses sur la voie publique ne comprend pas les droits de voirie, Ces droits restent à la charge du client.
- Nous déclinons toutes responsabilités en cas de perte éventuelle d'exploitation des commerces ou autres activités pendant les travaux.
- La taille des végétaux devra être exécutée par un spécialiste avant nos travaux.

CONDITIONS DE RÈGLEMENT :

- Le maître de l'ouvrage est informé que le taux de TVA effectivement retenue sera conforme aux dispositions législatives réglementaires en vigueur au jour de la facturation et peut donc subir des variations indépendantes de notre volonté. La TVA sera facturée au taux réduit de 7 % si le client nous adresse l'attestation ci-jointe, dûment signée et datée, précisant que l'occupation de la résidence est supérieure à 50 % en usage d'habitation. Dans le cas contraire, la TVA sera facturée en supplément au taux en vigueur lors de l'exécution des travaux. Les éléments fournis par le maître d'ouvrage conduisant à appliquer la TVA au taux réduit et si l'administration fiscale devait en estimer autrement, le maître de l'ouvrage serait le débiteur final de ce supplément de TVA. Le présent devis est traité sur la base des prix HT. En cas de non respect des conditions de paiement ci-après stipulées, nos travaux seront interrompus de plein droit. Les intérêts moratoires seront dus par le client de plein droit et sans mise en demeure préalable, en l'absence d'un complet paiement à la date de règlement portée sur la facture, des pénalités de retard seront appliquée, dès le lendemain de celle-ci et calculées au taux de trois fois le taux de l'intérêt légal, augmenté de tous les frais de recouvrement et agios bancaires que nous aurions à supporter du fait des paiements différés.. En cas de litige et avant procès, les parties au présent contrat conviennent de s'en remettre à l'arbitrage d'un médiateur agréé bâtiment. De convention expresse entre les parties, tous les matériaux et éléments d'équipements compris dans le présent devis ne deviendront propriété définitive du client qu'après paiement intégral du montant du marché en principal et en accessoires. 40 % à la commande, règlement par chèque. Situations intermédiaires mensuelles. à réception règlement par chèque. Solde à la fin des travaux.

Règlement par chèque.

Pour accord sur ce devis, sur nos conditions complémentaires de vente et sur nos conditions de règlement.

Pour accord : le Client	Pour accord : l'entreprise
DEVIS N° :	En date du :
Lieu et date	Lieu et date
Cachet et signature	Cachet et signature

ATTESTATION TVA 7 % (Propriétaire)

COUVERTURE
ETANCHEITE
METALLERIE

ETS LECUYER

Qualifications OPQCB 3101. 3122. 3132. 3142. 3153. 3162. 3181. 3212

CABINET QUENOT
SYNDIC DE COPROPRIETE
21 RUE PLISSON
94160 SAINT MANDE

DEVIS

Référence à rappeler : GP0415

Collégien, le 27/11/2012

Affaire :
SAINT MANDE
7 RUE FAYS

Devis N° 2012/11/19084 **établi par :** **Geoffrey PLISSON**

REFECTION DU COMPLEXE D'ETANCHEITE DE LA TERRASSE ACCESSIBLE DE MR ANDRIEUX.

N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
1	**TERRASSE ACCESSIBLE MR ANDRIEUX**				
1.1	**Travaux préparatoires**				
1.1.1	Installation de chantier, approvisionnement du matériel, des matériaux.	ENS	1,000	1 144,00	1 144,00
1.1.2	Dépose des dalles pour réemploi et évacuation des plots	M²	10,000	14,50	145,00
1.1.3	Arrachage de l'ancienne étanchéité et isolation.	M²	10,000	10,79	107,90
1.1.4	Arrachage des relevés.	ML	15,000	7,15	107,25
1.1.5	Dépose des bandes engravées sans réemploi.	ML	15,000	3,94	59,10
1.1.6	Dépose EP (sans réemploi).	U	2,000	17,88	35,76
	Travaux préparatoires				**1 599,01**
1.2	**Travaux neufs**				
1.2.1	Pare vapeur sur plancher non chauffant	M²	10,000	10,38	103,80
1.2.2	Remontée du parevapeur	ML	15,000	3,36	50,40
1.2.3	Complexe bicouche SBS, Isolant polyuréthanne	M²	10,000	37,04	370,40
	Travaux neufs				**524,60**

3, allée du Clos des Charmes - 77090 COLLEGIEN
Tél. : 01 60 06 28 28 - Fax : 01 60 06 42 41
SAS au capital de 120 000€ - RCS Meaux B 678 203 977 - NAF 4391B
TVA FR 83 678 203 977

N°	Désignation	U.	Qté	PVU	PVT
1.3	**Travaux de réfection sur émergences**				
1.3.1	Relevés d'étanchéité	ML	14,000	37,38	523,32
1.3.2	Bande engravée	ML	15,000	19,70	295,50
1.3.3	Sortie d'eau pluviale	U	2,000	53,30	106,60
	Travaux de réfection sur émergences				**925,42**
	TERRASSE ACCESSIBLE MR ANDRIEUX				**3 049,03**

Montant H.T.	**3 049,03 €**
T.V.A. à 7,00	**213,43 €**
Montant T.T.C.	**3 262,46 €**

VALEUR NOVEMBRE 2012

TRAVAUX COUVERTS EN GARANTIE DECENNALE

ENTREPRISE
COSTA

Maçonnerie - Carrelage

14, RUE PLISSON - 94160 SAINT-MANDE
TEL. : 01.43.98.29.59 - FAX : 01.43.98.16.05

Saint Mandé le 29 avril 2013

CABINET QUENOT
21, rue Plisson
94160 SAINT MANDE

*** DEVIS N° 16041201 ***

Réf. chantier : Nettoyage façade et peinture anti graffiti
5/7, rue Fays - 1/3 Leclerc - 2/4 Joffre 94160 Saint Mandé

Montage et utilisation d'un échafaudage roulant.
Protection autour de l'échafaudage par bâche afin d'éviter les projections sur les passants. H.T. 1.200,00 €

Décapage, au nettoyeur haute pression, des façades en pierre sur une hauteur de 2,60 m, soit 265 m².
(Sous réserve d'accès aux alimentations d'eau)
Nettoyage des vitres salies (après décapage de la façade) côté extérieur. H.T. 1.480,00 €

Passage de deux couches de produit anti graffiti. H.T. 4.770,00 €

Alimentation et débarras du chantier.
Nettoyage.

MONTANT TOTAL H.T. 7.450,00 €
7 % T.V.A. 521,50 €

T.T.C. 7.971,50 €

AXIMA SEITHA
GDF SUEZ

Axima-Seitha Pôle Maintenance
R.C.S. Nanterre B 854 800 745 - Code APE 4322B

Agence de : Courbevoie
40 rue du Moulin des Bruyères - BP 115
92405 Courbevoie Cedex

Tel : 01.47.89.61.00
Fax : 01.47.89.61.35
Concerne:
Résidence Clément Ader.

Résidence Clément Ader
21 rue Plisson
94160 SAINT MANDE

A l'attention de Madame ANFRAY

N / Réf : 851116 / 11285
Le 13-mars-12 à Courbevoie

DEVIS : ***Remplacement des régulateurs de chauffage sur les centrales d'air.***

Site de : Résidence Clément A
Bâtiment : Fays et Joffre

Madame,

Pour faire suite à votre demande, nous avons le plaisir de vous transmettre notre offre de prix et délais pour :

Remplacement des régulateurs de chauffage sur les centrales d'air.

Nous vous en souhaitons bonne réception et en cas d'accord de votre part, nous vous prions de bien vouloir nous retourner un exemplaire dûment signé par vos soins.

DESCRIPTIF	Unité	Qté	Prix Unit. du poste	Prix Total du poste
Centrale rue Fays.				
• Régulateur de température type Synco 200.	U	1	366,00 €	366,00 €
• Relais à étage type Synco 200.	U	1	1 099,00 €	1 099,00 €
• Sonde de gaine.	U	2	161,00 €	322,00 €
• Contacteur de puissance 25 Ampères	U	3	94,00 €	282,00 €
• Mise en place du matèriel et programation.	U	1	504,00 €	504,00 €
Centrale Avenue Joffre.				
• Régulateur de température type Synco 200.	U	1	366,00 €	366,00 €
• Relais à étage type Synco 200.	U	1	1 099,00 €	1 099,00 €
• Sonde de gaine.	U	2	161,00 €	322,00 €
• Contacteur de puissance 25 Ampères	U	3	94,00 €	282,00 €
• Mise en place du matèriel et programation.	U	1	509,00 €	509,00 €

RECAPITULATIF

TOTAL HT =		=	**5 151,00 €**
TVA	**19,6%**	=	**1 009,60 €**
TOTAL TTC =		=	**6 160,60 €**

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et nous vous prions d'agréer Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Contremaître

POUPHILE Jacky

Le Chargé d'Affaires

CHASSAGNE Laurent

Axima-Seitha Pôle Maintenance

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Degré d'urgence	Catégorie		Origine
☐ Très urgent	☐ Remise en état	☐ Mise en conformité	☐ panne
☐ Urgent	☐ Amélioration	☐ Réglementaire	☑ Visite d'entretien
☑ Souhaitable	☑ Remplacement	☐ Régularisation intervention	
☐ Budget	☐ Extension		

ANNEXES ET CONDITIONS PARTICULIERES

TRAVAUX NON COMPRIS :

+ Si la présence d'amiante venait à être découverte en cours de travaux, cette amiante devrait être traitée et évacuée conformément à la règlementation avant toute continuation d'exécution des travaux. Les prestations correspondantes ne sont pas comprises dans l'offre Axima Seitha. Un nouveau planning serait alors à établir afin de tenir compte de ces prestations relatives à la présence d'amiante.

+ Toute prestation en dehors des heures normales de travail et des jours ouvrés de la société Axima Seitha.

DELAIS :

+ d'approvisionnement : 6 semaines
+ de réalisation : 2 jours

VALIDITE DE L'OFFRE :

+ 1 mois

CONDITIONS DE PRIX ET DE REGLEMENT :

+ Nos prix sont fermes et non révisables dans la limite des délais de réalisation indiqués ci-dessus.

PAIEMENT :

+ 30% à la commande règlement comptant et le solde suivant avancement des travaux par situation mensuelle, règlement par chèque à 30 jours à la date de facturation (ou bien) conditions contractuelles
+ à la commande par chèque.
+ à l'approvisionnement du matériel sur site.
+ Règlement par chèque à 30 jours à la date de facturation (ou bien) conditions contractuelles.

Tout retard de paiement entraînera, après mise en demeure restée infructueuse, la suspension, **immédiate** et jusqu'à régularisation, de nos livraisons et/ou travaux, aux risques et périls du Cocontractant.
En outre et sans préjudice de ce qui précède, tout retard de paiement entraînera l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues augmentées d'un intérêt calculé au taux légal majoré de 50%, calculé par jour calendaire de la date d'exigibilité à la date de paiement effectif.

REGLEMENT DES DIFFERENDS :

+ Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les Parties, relatives à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la fin du présent devis ou de la commande en découlant, seront portées, à défaut d'accord amiable, devant le Tribunal compétent de Lyon, juridiction à laquelle les Parties donnent attribution exclusive de compétence, même en cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

RESERVE DE PROPRIETE :

+ Il est expressément convenu que, jusqu'à parfait paiement qui seul emporte transfert de propriété, nos fournitures quelles qu'elles soient, installées ou non - il est ici expressément dérogé aux articles 546 et 712 du Code Civil - restent notre propriété et que jusque là elles sont seulement remises à la garde du Contractant qui en assume tous les risques.
En conséquence, le Cocontractant ne pourra revendre nos fournitures à des tiers qu'avec notre accord exprès préalable.
Jusqu'à parfait paiement, sans préjudice de nos autres droits et notamment de ce qui est dit au paragraphe "PAIEMENT" ci-dessus, nous pourrons même en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Cocontractant exiger restitution de nos fournitures aux frais et charges du Cocontractant, sans autre formalité qu'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

sarl Ruano
85, av. de Maison Blanche - 93330 Neuilly sur Marne
Tél. 01 43 00 14 11 - Fax. 01 49 44 10 87

Automatisation | Contrat d'entretien
Porte de Parking | Contrôle d'accès
Fermetures | Métallerie

DEVIS

Numéro : D13-234

Date : 29 avril 2013

QUENOT SA
A l'attention de Mme SAUBAT
21 rue plisson
94165 Saint Mande cédex

affaire : Clement Ader
5/7 rue Fays
94160 Saint Mandé

DESCRIPTIF		PRIX HT
Veuillez trouver ci-joint un devis pour la fourniture et pose de trois centrales de gestion radio, pour la fourniture de nouvelles télécommandes.		
Gestion à distance, via une connexion internet, mise a jour des données sans le déplacement d'un technicien.		
Alimentation	x 3	150,00
Récepteur radio Intratone , avec boitier GSM	x 3	1 200,00
Antenne radio	x 3	228,00
Télécommandes radio 2 touches 868 MHZ	X 300	9 000,00
Pu HT dans le cadre de ce devis: 30€00		
Main d'œuvre :		392,00
Déplacement		54,00
	Montant HT	11 024,00
Ce prix est étudié spécialement pour cette affaire il reste valable 1 mois.	Tva 7 %	771,68
40 % à l'acceptation du devis, le solde à réception de facture.		
	Total TTC en €	**11 795,68**

paolamintrot@quenot-sa.fr

De: BITAN Helene <Helene.BITAN@bpce.fr>
Envoyé: lundi 29 avril 2013 17:20
À: 'murielsaubat@quenot-sa.fr'; 'paolamintrot@quenot-sa.fr'
Cc: Mami (leonidas.stmande@yahoo.fr)
Objet: TR:

Messieurs, mesdames les copropriétaires
La société ROSE DE NOEL occupera la boutique du 1 place général Leclerc pour y exerçait l'activité de Parfumerie et Institue de beauté .
Cette boutique sera ouverte du lundi au samedi
Il n'y pas de gros travaux à prévoir , juste un aménagement de l'arrière-boutique ,
Aucun mur porteur ne sera enlevé .

Le bail a été établi par acte sous seing privé d'une durée de 9 ans .

Vous en souhaitant bonne reception

Bien cordialement

Société DAVY

De : BITAN Helene
Envoyé : lundi 29 avril 2013 12:09
À : 'murielsaubat@quenot-sa.fr'; 'paolamintrot@quenot-sa.fr'
Objet :

LEONIDAS – ST mandé
Hélène LEVY

Bien cordialement

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le 'message') sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'en avertir immédiatement l'expéditeur.
Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération.
BPCE décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

This message and any attachments (the 'message') are confidential and intended solely for the addressee(s). If you receive this message in error, please delete it and immediately notify the sender. Any unauthorised use or dissemination is prohibited. E-mails are susceptible to alteration. Neither « BPCE » will not be liable for the message if altered, changed or falsified.

lettres boîtiers en plexi blanc diffusant
éclairage intérieur par led blanche
tôle pliée laquée RAL 8011
2.80
PARFUMERIE
Rose de Noel
0.30
0.85
0.15
lettres découpées à plats
3.00

J.P. BAC
7 rue Faÿs
94 160 St Mandé

à Muriel SAUBAT
gestionnaire de copropriété
QUENOT exogim
21, rue Pisson 94160 St Mandé

Copie au conseil syndical

St Mandé le 29 avril 2013

OBJET : achat espace partie commune/ local V.O au 6° étage

Madame,

Suite à notre conversation, je vous confirme mon intention de soumettre à l'approbation de la prochaine assemblée générale des copropriétaires l'acquisition du local vide-ordure jouxtant mon appartement, situé entre le palier du sixième et dernier étage et le cellier en sous pente dont je suis propriétaire.

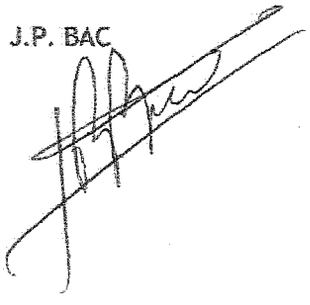
Je vous propose d'acheter à la copropriété cette partie commune au prix en usage actuellement soit : 4 000 € le m2.

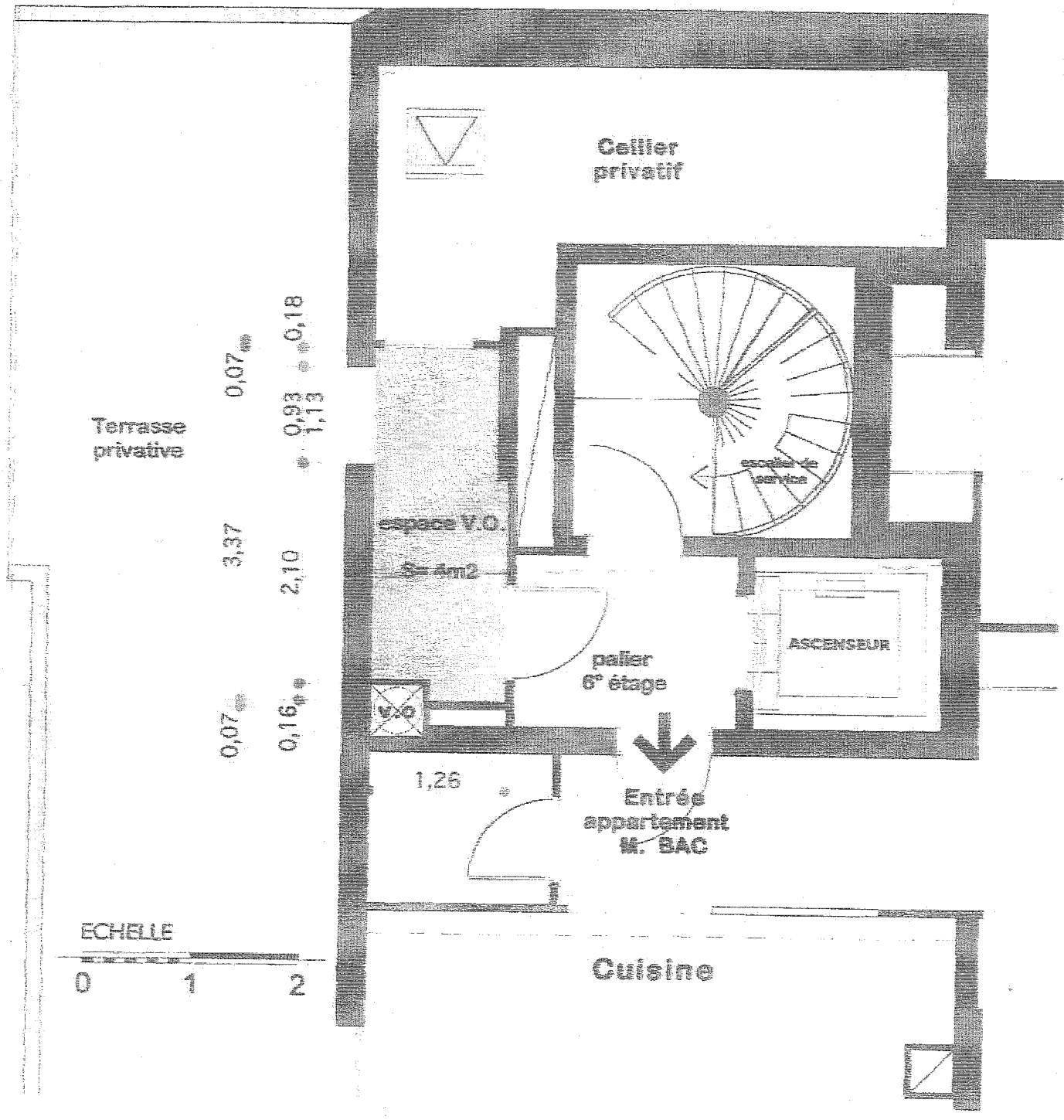
Si cette proposition est acceptée, je m'engage à permettre le passage nécessaire à toute intervention liée à l'entretien ou à la sécurité selon des modalités à définir dans le respect des normes et du règlement de copropriété.

Vous trouverez ci-joint un plan de la partie concernée par ma demande.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin et vous prie de croire Madame, en l'assurance de mes sentiments distingués.

J.P. BAC




Cellier
privatif
escalier de
service
espace V.C.
S= 4m2
ASCENSEUR
palier
6e étage
V.C
Entrée
appartement
M. BAC
Cuisine
Terrasse
privative
0,07
0,18
0,93
1,13
3,37
2,10
0,07
0,16
1,26
ECHELLE
0
1
2

Madame PICK Françoise
13 rue Paul BERT
94160 ST MANDE
tél: 06.66.24.78.44

A l'attention de Mme SABAT

A l'attention du conseil syndical
et de Mme Patricia ANFRAY
Cabinet QUENOT
21 rue PLISSON
94160 ST MANDE

Saint Mandé le 29 Mai 2012

Madame,

La thermographie aérienne- Saint Mandé montre qu'au 7 rue FAYS, la terrasse est très mal isolée au-dessus de mon appartement.

Vous trouverez, ci-jointe, copie de la thermographie.

Je souhaite que ce point soit mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, à savoir en 2013 puisque pour 2012, c'est trop tard.

Merci de me tenir informée de vos démarches en ce sens.

Bien cordialement.

Madame PICK

Rubin SARFATI
2, Avenue Joffre
94160 SAINT MANDE

Tél. : 01 48 08 61 80

Saint-Mandé, le 03.04.2013

Réf. Copro : 293

Cabinet QUENOT
Saint Mandé

A l'attention de Madame SAUBAT,

Madame,

Je fais suite à notre entretien téléphonique de ce jour, concernant mon projet de Liste de Résidents du 2 Avenue Joffre (avec uniquement leur N° de BAL) que je souhaitais apposer dans la petite vitrine du meuble BAL dans notre Hall d'Entrée.
(Modèle ci-joint)

Au 2 avenue Joffre il y a :
---- 28 BAL
-----48 Destinataires de courrier
------5,6 ou plus, anciens Résidents qui reçoivent toujours du courrier (Mr Plantiveau, Mr & Mme Navarre pour n'en citer quel 2). Le nouveau facteur passe en revue les 28 boites, sans succès.

Il existe actuellement une liste de Résidents, hélas très incomplète, avec 22 noms seulement. Mon projet était d'actualiser cette liste comme mon modèle ci-joint, pour faciliter la tache du préposé à la distribution. Les noms de ma liste sont uniquement ceux figurant déjà sur les portes des différentes boites individuelles ; l'étage n'y figurait pas. J'imagine difficilement certains Résidents s'opposant à l'inscription de leur nom sur cette liste.

Je constate qu'on n'apprécie pas mes initiatives.

Comme vous me l'avez proposé, ce problème sera soulevé à notre prochaine AG. Je vous en remercie par avance.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

PS. Par la suite, j'aurais réalisé des petites plaquettes identiques à celle existante. Ce dernier projet devait faciliter et plus rapidement portée la tache du facteur

LISTE AU 01.04.2013

4 QUARTOM

27 RAMEL

21 REGERAT

11 ROBY

11 RUDY

17 SARFATI

18 SARL KIDIOUI

17 SARL PHISA

25 SAS ADER

3 SCI CHRISTIGIL

25 SCI LEO

18 STOPEK

9 TRUONG

3 Dr VIENNET

5 WAISONG

CLEMENT ADER

9 BONNEAU

24 BOUVIER

16 BOURQUARD

1 BOUZNAH

3 CABINET DENTAIRE

1 CABINET KINESIT.

11 CANDILLON

15 CARNUS

12 CAZEAUX

6 CEVENNES INVESTISS.

14 COHEN

15 COLLOT

2, AVENUE JOFFRE SAINT MANDE

23 COMBEAUX

1 CORINALDI

11 DA COL

11 DAVID

19 DRAI

11 FAYE

16 GAUDUBERT

11 GOINEAU

10 GUERRIER

20 HUNG

8 HUTH

1 KERNEC

6 LEPRON

3 LINGUANOTTO

7 Marie Hélène MALHERBE

13 Mr & Mme MALHERBE

5 MEGHAN

26 MYRIAN DE FRANCESCHI

28 PASCAUD

14 PEREZ

25 PUBLIO SOUPUB