

Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

AGENCE BOULOGNE

67, route de la Reine
92773 Boulogne cedex
Téléphone : 01 41 22 55 55
www.loiselet-daigremont.fr

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

BOULOGNE CEDEX, le 7 juillet 2020

CONVOCAATION

Immeuble :
Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard
Exelmans
75016 PARIS

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Nous vous prions d'assister à l'assemblée générale de votre résidence qui se tiendra le :

Mardi 8 septembre 2020 à 18 heures

Nos références :
02/719
LUCAS Patrick

Lieu :
Dans le hall de l'immeuble
65 bb Exelmans
75016 PARIS

Ligne directe :
01 41 22 55 25

Pour votre parfaite information, vous trouverez ci-joint, un dossier de convocation à l'assemblée générale complet comprenant les documents prévus par le décret du 17 mars 1967.

Nous attirons votre attention sur la dernière feuille de ce dossier qui comprend deux documents :

Au recto, le « Certificat de présence/ Pouvoir », que nous vous prions de bien vouloir compléter et remettre au mandataire de votre choix si vous ne pouvez assister à cette réunion ou à apporter lors de l'assemblée générale, car ce document constituera la feuille de présence.

Au verso, des consignes de vote que vous pouvez compléter pour faciliter la transmission de vos instructions à votre éventuel mandataire.

Par ailleurs, vous trouverez un formulaire d'adhésion au programme de e-notifications. En effet, la réglementation vous offre la possibilité de recevoir vos convocations et procès verbaux d'assemblées générales par la voie électronique.

Il n'est ainsi plus nécessaire de se déplacer à La Poste : le courrier est disponible sur votre ordinateur, dès réception du courriel de notification !

Si vous voulez bénéficier de service et si vous n'y êtes pas déjà inscrit, nous vous invitons à remplir et signer ce formulaire avant de nous remettre le certificat de présence. Vous pouvez également adhérer à ce programme en modifiant vos préférences sur le sujet dans LoDaWeb.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi et dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, Cher copropriétaire, l'expression de nos sentiments distingués.

LUCAS Patrick
patrick.lucas@l-d.fr



Reception : Lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.

Cabinet Loiselet Morel & Daigremont - Société anonyme au capital de 3 000 000 euros
Siège social : 67, route de la Reine 92773 Boulogne cedex - RCS Nanterre (44 004 015) - TVA FR 204 206 101 5
Carte professionnelle n° 58 45 01 2916 000 0 51 005 délivrée par la 2^e Chambre de France
Pour les activités : Transactions sur immobilier et fonds de commerce - « Services immobiliers » et « Vente de copropriété »
Garantie Financière - Compagnie européenne de Garanties et d'Autorisations - 16, rue Héloïse 92819 La Defense cedex

VOTRE GESTIONNAIRE
LUCAS Patrick
01 41 22 55 25
patrick.lucas@l-d.fr

Assemblée générale

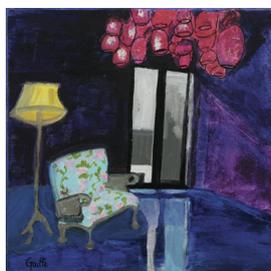
mardi 8 septembre 2020

Convocation



Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont soutient la création artistique

« Les fenêtres 2020 »

Delphine Gaiffe

Mémo...

Copropriété :

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Date :

mardi 8 septembre 2020

Heure :

18 heures

Lieu :

Dans le hall de l'immeuble
65 bb Exelmans
75016 PARIS

Sommaire

- Ordre du jour

- Projets de décisions

- Rapport du conseil syndical

- Comptabilité

- contrat de syndic

- Pièces annexes



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Ordre du jour :

- 1 Élection du président de séance
- 2 Élection du ou des scrutateur(s)
- 3 Élection du secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes, la répartition des dépenses et les avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2018/2019
- 6 Quitus de gestion au syndic
- 7 Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat
- 8 Election des membres du conseil syndical
- 9 Dispense de mise en concurrence du contrat de syndic
- 10 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2019/2020
- 11 Vote du budget de l'exercice 2020/2021
- 12 Augmentation de la garantie contractuelle d'assurance
- 13 Point sur les procédures recouvrement de charges
- 14 Mandat à donner au syndic pour poursuivre la vente judiciaire des lots n°132, 184 et 241 appartenant à la SCI SME
- 15 Fixation du montant de la mise à prix en cas de saisie immobilière votée à la décision numéro 12
- 16 Augmentation de l' avance de trésorerie du syndicat
- 17 Augmentation du prix du m3 d'eau chaude
- 18 Information sur l'immeuble en cours de construction de la SCCV 69 PARIS EXELMANS
- 19 Vote des modalités d'affectation du produit de la vente de la languette et de la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat
- 20 Approvisionnement du fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du juillet 1965
- 21 Point sur l'installation de l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables par la société WAAT
- 22 Modalités relatives à l'organisation des assemblées générales dématérialisées
- 23 Présentation par Madame ALLARD (SCI COLUNI) propriétaire des bureaux situés au 59 Exelmans de son projet de travaux
- 24 Demande de Madame HAMEG : fermeture du balcon côté cour 65 bd Exelmans
- 25 Questions posées par Monsieur BOYER pour le compte des futurs acquéreurs Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- 26 Vie de l'immeuble



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

RAPPELS

Règles applicables en matière de délégation de vote (extrait article 22 de la loi du 10 juillet 1965)

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15% des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale : 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ; 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ; 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ; 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Consultation des pièces de gestion de la copropriété :

En application du décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015, nous vous indiquons que les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 seront à la disposition des copropriétaires, au 67 Route de la Reine, 92773 BOULOGNE CEDEX, agence de gestion du syndicat, le 07/09/2020 aux horaires d'accueil suivants : de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures.

Demande d'inscription de sujets à l'ordre du jour d'une assemblée générale (extrait article 10 du décret du 17 mars 1967) :

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



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 8 septembre 2020

Projets de décisions

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS



Projets de décisions

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

1ÈRE DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M....** à la fonction de Président de séance.

ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(S)

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

2ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M....** à la fonction de scrutateur.

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

3ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **M.....** représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR LA VERIFICATION DES COMPTES, LA REPARTITION DES DEPENSES ET LES AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES

4 INFORMATION

Vous trouverez en annexe le rapport du Président du conseil syndical

M..... rend compte de la vérification des comptes, de la répartition des dépenses et des avis que le conseil syndical a donnés dans le cadre des consultations obligatoires qui n'amènent pas d'observation particulière.

Pas de vote

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018/2019

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

5ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires d'un montant de 413 462,73 € (soit 420.363,63 € pour les dépenses courantes et -6900,90 € pour les travaux) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots, qu'elle reconnaît conformes au décret et à l'arrêté du 14/03/2005.

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

6ÈME DÉCISION

Le rapport de gestion du syndic est consultable et téléchargeable sur Lodaweb (vos identifiant et mot de passe figurent sur vos appels de fonds).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif de sa gestion au syndic.

DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT DE MANDAT

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

7ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet Loiselet et Daigremont en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.

L'assemblée générale désigne M..... pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

8ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne novimativement M... en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 08/09/20 pour se terminer le 31/03/22.



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

9ÈME DÉCISION

Les copropriétaires, après avoir été informés des dispositions de l'article 21 alinéa 3 de la loi du 10 Juillet 1965 sur l'obligation des contrats de Syndic et celles des dispositions de la Loi MACRON du 6 Août 2015 qui fixe cette obligation tous les trois ans d'une part et permet, d'autre part, à l'Assemblée Générale de dispenser le Conseil Syndical de cette obligation de mise en concurrence, décident de dispenser le Conseil Syndical de l'obligation de procéder à une mise en concurrence du Syndic conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 qui résultent de sa rédaction issue de la Loi du 6 Août 2015.

Cette résolution est valable pour la désignation du Syndic lors de la prochaine Assemblée Générale.

AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2019/2020

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

10ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2018/2019 et de l'avis du conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 422 755,00 € dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2020/2021

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

11ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021 à la somme de 422 755,00 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019/2020 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2020/2021 sur ces bases, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions correspondantes sont intégralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le budget détaillé par postes de dépenses, joint à la convocation de la présente assemblée, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical.

AUGMENTATION DE LA GARANTIE CONTRACTUELLE D'ASSURANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

12ÈME DÉCISION

Après étude de la limite contractuelle d'indemnité (LCI) l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter la LCI pour la passer à 80 millions € avec une prime annuelle de 40.919,00 € TTC

POINT SUR LES PROCEDURES RECOUVREMENT DE CHARGES

13 INFORMATION

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées.

Pas de vote

MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR POURSUIVRE LA VENTE JUDICIAIRE DES LOTS N°132, 184 ET 241 APPARTENANT A LA SCI SME

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

14ÈME DÉCISION

(Il est précisé qu'en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, la voix de la SCI SME, copropriétaire débiteur désigné ci-dessous, n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état actuel de la procédure en recouvrement à l'encontre de la SCI SME propriétaire des lots 132,184 et 241 et redevable envers le Syndicat des Copropriétaires de la somme de 22.960,36 Euros au 18 février 2020.

Décide de faire vendre le bien aux enchères publiques et donne tout pouvoir au syndic pour poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SME. des lots n° 132,184 et 241 lui appartenant dans ledit immeuble.

Mandate à cet effet un ou des avocats et un ou des huissiers choisis par le syndic pour poursuivre ladite saisie immobilière avec éventuellement faculté de substitution.

Pour ce faire, le Syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment pour obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de SCI SME par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'assemblée prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires en paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Décide de remettre en vente ledit bien.



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Donne mandat au syndic à l'effet de rechercher un acquéreur pour ledit bien à un prix qui sera fixé lors de l'assemblée générale qui en aura à débattre.

Fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'acquéreur à 2 % HT du prix de vente.

Donne tous pouvoirs au syndic pour procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit.

Autorise le syndic en tant que de besoin pour procéder aux appels de fonds nécessaires à cette revente après que le Syndicat des Copropriétaires a été déclaré adjudicataire.

FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX EN CAS DE SAISIE IMMOBILIERE VOTEE A LA DECISION NUMERO 12

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

15ÈME DÉCISION

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de fixer à 40.000,00 € le montant de la mise à prix des lots dont la vente judiciaire a été décidée. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ainsi décidé.

Par ailleurs, et après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale est informée que le montant des sommes estimées définitivement perdues et correspondant aux frais de procédure est de 5000 €.

AUGMENTATION DE L' AVANCE DE TRESORERIE DU SYNDICAT

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

16ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter l' avance de trésorerie du syndicat et la porter de 68.800,00 euros à la somme de 80.000 €
Cette somme sera appelée les 01/07/2020, selon la répartition prévue pour les charges générales

AUGMENTATION DU PRIX DU M3 D'EAU CHAUDE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

17ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter le m3 d'eau chaude pour le porter de 12 € à 15 €.

INFORMATION SUR L'IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION DE LA SCCV 69 PARIS EXELMANS

18 INFORMATION

Pas de vote

VOTE DES MODALITES D'AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE DE LA LANGUETTE ET DE LA MISE A DISPOSITION DE LA SALLE DE REUNION DU SYNDICAT

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

19ÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la somme de la vente de la languette sera affectée sur le fonds travaux soit 53.350 € De même la somme pour la mise à disposition de la salle de réunion du syndicat du 01/07/2019 au 30/06/2019 sera reconstituée sur le compte des copropriétaires et figurera en charges générales sur l'appel du 1er janvier 2021.

APPROVISIONNEMENT DU FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU JUILLET 1965

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

20ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale d'approvisionner le fonds de travaux pour un montant ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide de :

- compte tenu du vote de la décision 17, ne pas faire une autre provision complémentaire.

- retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 2019/2020 .
Les sommes correspondantes, soit € seront appelées selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le fonds de travaux est placé sur un compte bancaire spécifiquement ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires et mouvementé conformément à la loi.



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

POINT SUR L'INSTALLATION DE L'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES PAR LA SOCIETE WAAT

21 INFORMATION

Pas de vote

MODALITES RELATIVES A L'ORGANISATION DES ASSEMBLEES GENERALES DEMATERIALISEES

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

22ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément aux dispositions de l'article 13-1 du Décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à organiser des assemblées générales dématérialisées. Dans le cas où le syndic déciderait de mettre en œuvre ces assemblées générales, l'assemblée arrête les modalités suivantes pour permettre aux copropriétaires ne pouvant être présents, de participer aux assemblées générales par visioconférence et autorise le syndic à les utiliser pour l'organisation des assemblées générales dématérialisées :

- Inscription préalable à l'extranet de la copropriété pour permettre la vérification du statut de copropriétaire de chaque participant, ainsi qu'au programme de notifications électroniques, pour une transmission sécurisée des informations relatives à la connexion au système,
 - La vérification de l'identité des participants sera opérée par le bureau de l'assemblée générale, grâce à l'image vidéo de la réunion. La production à la caméra d'une pièce d'identité du participant pourra être exigée par le bureau de l'assemblée générale, afin de pouvoir s'assurer de l'identité de chaque participant.
 - Les membres du bureau de l'assemblée générale seront choisis parmi les copropriétaires présents, pour autant qu'il y en ait.
 - Après la connexion au système de visioconférence, chaque participant devra indiquer son prénom et son nom, ou sa raison sociale, tel qu'ils sont connus de la copropriété.
 - L'intégralité de l'assemblée générale sera enregistrée en vidéo pour servir de preuve en cas de contestation et conservée pendant la durée de recours prévu par l'article 42-2 de la Loi du 10/7/65.
 - Les votes de chaque copropriétaire seront pris en compte de la façon suivante :
 - o Par constat visuel du bureau pour les copropriétaires présents,
 - o Par constat vidéo du bureau pour les copropriétaires participant à la réunion par visioconférence,
 - o Par prise en compte des votes pas correspondance, pour autant qu'ils soient parvenus au syndic au minimum 3 jours francs avant la tenue de l'assemblée générale (article 13-2 – Décret du 17/3/67).
- Le prix de l'ajout de la fonctionnalité « visioconférence » à la tenue d'une assemblée générale est de 144 € TTC par réunion. En application de l'article 13-1 du Décret du 17/3/67, cette dépense est à la charge du syndicat des copropriétaires.

PRESENTATION PAR MADAME ALLARD (SCI COLUNI) PROPRIETAIRE DES BUREAUX SITUES AU 59 EXELMANS DE SON PROJET DE TRAVAUX

23 INFORMATION

Madame ALLARD présentera son projet de travaux à l'assemblée

Pas de vote

DEMANDE DE MADAME HAMEG : FERMETURE DU BALCON COTE COUR 65 BD EXELMANS

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

24ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, en application de l'article 25 (b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame HAMEG, propriétaires du lot n°158 à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : création d'une véranda et ouverture d'une baie vitrée donnant sur le jardin.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art, et à la décision 18 de l'assemblée générale du 13 février 2014.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame HAMEG, à sa demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame HAMEG qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame HAMEG
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame HAMEG avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

QUESTIONS POSEES PAR MONSIEUR BOYER POUR LE COMPTE DES FUTURS ACQUEREURS MADAME DUPUY ET MONSIEUR DE MONLAUR

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

DÉCISION 25.1

Fermeture du balcon arrière (cf plan, dossier copro)



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

"Cela consisterait à fermer entièrement celui-ci par des baies vitrées en alu à l'identique de ce qui a été fait au 5^{ème} et 6^{ème} étage du même immeuble. Nous souhaiterions pouvoir isoler le plafond avec un faux-plafond isolant thermique et acoustique. Ainsi que la réalisation d'un nouveau revêtement au sol, également isolant et phonique. Toujours dans ce projet nous souhaiterions pouvoir déposer dans les deux chambres, les anciennes baies vitrées ainsi que leur encadrements. Côté cuisine nous souhaiterions pouvoir faire retirer l'allège ainsi que la fenêtre."

L'assemblée générale, en application de l'article 25 (b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, propriétaires à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : isoler le plafond avec un faux-plafond isolant thermique et acoustique, réaliser un nouveau revêtement au sol, également isolant et phonique., déposer dans les deux chambres, les anciennes baies vitrées ainsi que leur encadrements. et côté cuisine retirer l'allège ainsi que la fenêtre.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art, et à la décision 18 de l'assemblée générale du 13 février 2014.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

DÉCISION 25.2

Climatisation

Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR sollicite l'autorisation de poser un appareil de climatisation sur un balcon côté rue, afin de réaliser la climatisation de l'appartement

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Monsieur BOYER pour le compte de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR à installer un appareil de climatisation sur un balcon côté rue.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art,

- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

DÉCISION 25.3

Ouverture du mur porteur

L'étude est faite par un cabinet d'ingénieur dont vous trouverez son attestation d'Assurance Euromaf, (ainsi que celle du cabinet logarchitecture qui réalise les plans) En pj également le plan « existant » et le plan « projet », ainsi que l'étude structure et ouverture

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR à ouvrir un mur porteur.

Cette autorisation est donnée sous réserve :

- de la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux,
- que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic,
- que les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aux frais de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR qui devra en justifier,
- que les honoraires du syndic relatifs à l'organisation et au suivi de ces travaux soient à la charge exclusive de Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR
- qu'une assurance « dommages-ouvrage », dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par Madame DUPUY et Monsieur de MONLAUR avec extension de garantie « aux existants ». Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.

Les propriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.



Assemblée générale

du 8 septembre 2020

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

VIE DE L'IMMEUBLE

26 INFORMATION

L'assemblée générale prend note que le guide pratique joint à la convocation sera remis par Monsieur et Madame FOUBERT à tous nouveaux arrivants.

Pas de vote



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 8 septembre 2020

Rapport du conseil syndical

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS



Assemblée générale du 18/3/2020

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL 57 bis/67 boulevard Exelmans 75016 PARIS

Tout au long du dernier exercice le conseil syndical a pleinement exercé son rôle d'assistance au syndic, de contrôle de son activité et de suivi des travaux et de l'ensemble des dossiers en cours concernant la copropriété.

Dans ce cadre, il s'est réuni en conseil à trois reprises. Il a par ailleurs assuré en décembre un examen des comptes de l'exercice et participé à divers réunions relatives au chantier de la promotion immobilière en cours en mitoyenneté de notre immeuble.

Dans un souci de meilleure communication de son action tout au long de l'année, il a d'ailleurs mis en place une lettre de communication aux copropriétaires éditée périodiquement et disponible sur le site web de notre copropriété chez LOISELET & DAIGREMONT. Le guide des résidents a également fait l'objet d'une mise à jour pour intégrer de nouvelles données et rappeler les principes du « bien vivre ensemble ». Il sera remis à tout nouveau locataire ou propriétaire et mis en ligne sur le site.

Enfin, pour accroître encore la proximité avec l'ensemble des résidents, des interlocuteurs privilégiés par bâtiments ont été désignés. Il s'agit de Monsieur GIBERT pour le 57 bis, de Monsieur KONISKI pour le 65 et de Monsieur DE SIGY pour le 67.

Les comptes de la copropriété CONSTELLATION 2018//2019

Les comptes ont été examinés chez le syndic le 17 décembre 2019 en présence de Monsieur DELZONGLE comptable de LOISELET & DAIGREMONT et de Madame NABTI. Le conseil syndical était représenté par son président Albert BOCLE accompagné de Messieurs Alain MEYER et Edmé de SIGY.

Les charges nettes de l'exercice s'élèvent à 420.363,00 € en faible dépassement (5.909€) par rapport au budget. Sur ces dépenses, les charges générales qui en représentent 51 % sont en baisse de 2,3 % par rapport à l'exercice précédent.

Notre copropriété a par ailleurs bénéficié de deux sources de rentrées exceptionnelles avec la vente au promoteur ERISMA d'une languette de terrain mitoyenne pour 53.350 € et la location de notre salle de réunion à hauteur de 18.500 €.

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2019 /2020 s'élève à 422.755,00 € en hausse de 0,6 % par rapport aux dépenses courantes et de 2 % par rapport au budget précédent. Il incorpore un ajustement du prix de l'eau chaude qui n'avait pas été actualisé depuis l'assemblée générale du 13 décembre 2014.

Les actions et procédures nécessaires sont engagées pour assurer le recouvrement des arriérés constatés sur trois dossiers

Travaux

L'exercice clos n'a pas été marqué par de gros travaux. La réfection du hall du bâtiment 67 en a constitué la face la plus visible. Pour le reste nous avons engagé de nombreux petits travaux de remise en état ou de renouvellement de matériel défaillant. Certains travaux programmés restent dans l'attente de leur réalisation comme la pose de bornes électriques de recharges dans le parking. Mais la signature du contrat avec le fournisseur avant la fin d'année nous permettra de bénéficier d'une double prime de la Ville de Paris et de l'État. A ce jour, cependant aucune demande de connexion ne nous a été adressée par un résident.

Les travaux plus lourds envisagés dans le parking à savoir la pose d'extracteur de poussière et de réfection des sols sur les voies de circulation butent à ce jour sur la réception d'un devis.

Dans la prolongement de l'audit énergétique nous étudions également l'amélioration de nos systèmes de capteurs de températures après réception de devis et consultation du chauffagiste.

Environnement de l'Immeuble

En relation avec toutes les parties prenantes et avec le concours de Monsieur FOUBERT, nous sommes intervenus tout au long de l'année pour réduire les nuisances liées aux occupations intempestives des abords de l'immeuble.

Nous poursuivons par ailleurs nos discussions avec la société COLUNI voisine pour améliorer les voies d'accès à l'immeuble fond de jardin et la signalétique en façade.

Projet de promotion immobilière ERISMA

Le chantier de promotion voisin est entré dans sa phase active. La démolition de la brasserie a commencé en janvier. L'achèvement du terrassement et de l'infrastructure est prévu pour l'été 2020. A ce jour, environ les 2/3 des lots seraient vendus.

Un expert près de la Cour d'appel de Paris, Daniel ARBON, a été désigné par le tribunal pour veiller au bon déroulement du chantier. Il doit notamment valider les procédés de démolition permettant d'évaluer les impacts potentiels des travaux sur les avoisinants.

Une première réunion de l'ensemble des parties prenantes s'est tenue le 9 septembre 2019 à laquelle nous avons participé. Elle a été suivie d'une visite des appartements mitoyens du 67 accessibles et des murs de parking concernés pour établir un état des lieux avant travaux.

L'Expert ayant refusé d'y ajouter la visite d'appartements non mitoyens, le conseil syndical a sollicité la société EXXETUDE pour établir une étude des risques techniques de l'ensemble de la copropriété dans le cadre de la construction voisine.

Albert BOCLE
Président du conseil syndical



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 8 septembre 2020

Comptabilité

Exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

AGENCE BOULOGNE

67, route de la Reine
92773 Boulogne cedex
Téléphone : 01 41 22 55 55
www.loiselet-daigremont.fr

RESIDENCE CONSTELLATION

57 Bis / 67, Boulevard Exelmans
75016 PARIS

Comptes du 01.10.2018 au 30.09.2019



LOISELET & DAIGREMONT SOUTIENT LA CRÉATION ARTISTIQUE
LES FENÊTRES 2017 - CAROLINE FAINDT



Réception : lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.

Cabinet Loiselet Père, Fils & F. Daigremont - Société anonyme au capital de 3 000 000 euros.

Siège social : 67, route de la Reine 92773 Boulogne cedex - RCS Nanterre B 542 061 015. TVA FR 76542061015.

Carte professionnelle n° 92/AV0511 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine.

Garantie financière Socamab Assurances - Compagnie Européenne de Garanties et Cautions. 16, rue Hoche 92919 La Défense cedex.

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 30/09/2019



LOISELET & DAIGREMONT SA
67, route de la Reine
92773 BOULOGNE CEDEX
Service 02 - Immeuble 719

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
57 BIS/ 67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

ANNEXE N°1
ÉDITION DU 17/12/2019

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie	Exercice préc. approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice préc. approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés	36.387,46	57.247,02	101 Provisions sur opérations courantes	- 0,08	0,27
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	116.245,15	58.119,16	102 Provisions pour travaux		
53 Caisse			103 Avances		
58 Virements internes			1031 Avances de trésorerie	- 68.800,00	- 68.800,00
			1032 Avances article 18		
			1033 Plan pluriannuel travaux		
			1034 Autres avances		
			104 Emprunt		
			105 Fonds Travaux	- 36.387,46	- 57.246,74
			106 Travaux et avances - ex. suivant	- 5.132,72	- 5.180,83
			107 Provisions sur opérations courantes - ex. suivant	- 102.659,65	- 103.613,62
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			131 Subventions en instance d'affectation		
Trésorerie disponible Total I	152.632,61	115.366,18	Total I	- 212.979,91	- 234.840,92
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos		Exercice préc. approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	55.159,57	64.955,21	45 Copropriétaires - excédents versés (2)	- 40.328,16	- 41.012,09
455 Copropriétaires- ex.suiv. (opérations courantes)	102.659,65	103.613,62			
456 Copropriétaires- ex.suiv. (travaux et avances)	5.132,72	5.180,83			
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)					
Comptes de Tiers			Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs	351,14	989,80	40 Fournisseurs	- 41.722,68	- 27.163,91
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		- 884,10
46 Débiteurs divers	457,60	458,07	46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente	744,32		47 Compte d'attente		
48 Compte de régularisation		13.337,31	48 Compte de régularisation	- 22.106,86	
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Dépenses à répartir			Produits à répartir		
Total II	164.505,00	188.534,84	Total II	- 104.157,70	- 69.060,10
Total général (I) + (II)	317.137,61	303.901,02	Total général (I) + (II)	- 317.137,61	- 303.901,02
			Emprunts : montant restant dû		

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

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

**COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N + 2) DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**

ANNEXE N°2
 ÉDITION DU 17/12/2019
 à 23:05:30

 LOISELET & DAIGREMONT SA
 67, route de la Peine
 92773 BOULOGNE CEDEX
 Service 02 - Immeuble 719

 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
 57 BIS/67 BLD EXELMANS
 75016 PARIS

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel	
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours vote	Budget prév. à voter
	2018	2019	2019	2020	2021
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES					
601 EAU	30.859,73	31.605,00	31.554,14	32.345,00	32.345,00
602 ELECTRICITE	14.451,03	15.000,00	14.991,48	15.200,00	15.200,00
603 CHAUFFAGE & CLIMATISATION / ENERGIE & COMBUSTIBLE	104.874,69	107.000,00	115.425,74	117.000,00	117.000,00
604 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS	782,17	1.400,00	1.775,74	1.550,00	1.550,00
605 MATERIEL	914,98				
606 FOURNITURES	3.011,98	4.000,00	3.382,04	4.000,00	4.000,00
61 SERVICES EXTERIEURS					
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	983,16	1.000,00	985,12	1.000,00	1.000,00
612 LOCATIONS IMMOBILIERES	1.830,92	2.000,00	1.451,39	2.000,00	2.000,00
613 LOCATIONS MOBILIERES					
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	48.849,30	49.075,00	49.011,10	49.980,00	49.980,00
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	19.676,72	28.425,00	31.617,39	25.000,00	25.000,00
616 PRIMES D'ASSURANCES	16.814,00	17.470,00	17.469,00	17.750,00	17.750,00
617 INTERIM					
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES					
621 REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE	27.690,00	27.500,00	28.121,00	27.700,00	27.700,00
622 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC	1.504,50	1.000,00	2.337,24	1.800,00	1.800,00
623 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS	5.636,63	2.420,00	6.682,44	4.925,00	4.925,00
624 FRAIS DE CONSEIL SYNDICAL	117,00				
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE	2.401,24	2.740,00	2.789,79	2.875,00	2.875,00
627 FRAIS BANCAIRES					
628 DEBOURS ET FRAIS POSTAUX	1.556,03	1.700,00	1.353,98	1.700,00	1.700,00
63 IMPOTS- TAXES- VERSEMENTS ASSIMILES					
631 Taxe d'habitation					
632 Taxe de balayage	4.546,00	4.700,00	4.546,00	4.700,00	4.700,00
633 Taxe foncière	1.335,00	1.355,00	1.351,00	1.380,00	1.380,00
634 AUTRES IMPOTS ET TAXES	549,00	560,00	556,00	570,00	570,00
64 FRAIS DE PERSONNEL					
641 SALAIRES	54.634,54	56.900,00	59.302,36	59.020,00	59.020,00
642 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX	49.187,24	50.170,00	45.270,00	46.640,00	46.640,00
643 TAXES SUR SALAIRES	7.702,00	8.010,00	7.788,00	8.020,00	8.020,00
644 AUTRES	673,95	700,00	1.248,73	700,00	700,00
65 AUTRES CHARGES					
650 AUTRES CHARGES	0,21		0,25		
Sous- total	400.782,02	414.730,00	429.009,93	425.855,00	425.855,00
Solde (excédent s/ - opérations courantes affecté aux copropriétaires)	13.971,71				
Total	414.753,73	414.730,00	429.009,93	425.855,00	425.855,00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
66 CHARGES FINANCIERES DES EMPRUNTS, AGIOS ET AUTRES					
661 Remboursement d'annuités d'emprunt					
662 Autres charges financières et agios					
67 CHARGES POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE	31.496,96				
672 TRAVAUX URGENTS			11.599,10		
673 ETUDES TECHNIQUES - DIAGNOSTICS - CONSULTATIONS					
677 PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES					
678 CHARGES EXCEPTIONNELLES					
68 DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES					
680 DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES					
Solde (excédent)			6.900,90		
Total II	446.250,69	414.730,00	447.509,93		

**COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N + 2) DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**

ANNEXE N°2
ÉDITION DU 17/12/2019
à 23:05:30

 LOISELET & DAIGREMONT SA
67, route de la Feine
92773 BOULOGNE CEDEX
Service 02 - Immeuble 719

 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel	
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter
	2018	2019	2019	2020	2021
70 APPELS DE FONDS					
701 PROVISIONS SUR OPERATIONS COURANTES	- 410.639,78	- 414.455,00	- 414.454,63	- 422.755,00	- 422.755,00
71 AUTRES PRODUITS					
711 Subventions charges courantes					
713 Indemnités assurances charges courantes	- 996,77	- 275,00	- 273,52		
714 Produits divers charges courantes	- 197,50		- 1.402,78		
715 Produits sur gestion parties communes					
716 Produits financiers charges courantes					
717 Remises - Accords GOLD - Bonus fournisseurs -					
719 Produits procédure contentieuse charges courantes	- 2.919,68		- 6.970,00	- 3.100,00	- 3.100,00
79 Transfert de charges					
791 Indemnités sécurité sociale (Taux R 75%)					
Sous- total	- 414.753,73	- 414.730,00	- 423.100,93	- 425.855,00	- 425.855,00
Solde (insuffisance s/ - opérations courantes affecté aux copropriétaires)			- 5.909,00		
Total	- 414.753,73	- 414.730,00	- 429.009,93	- 425.855,00	- 425.855,00
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
70 APPELS DE FONDS					
702 PROVISIONS TRAVAUX ART.14- 2 & OPERATIONS EXCEPTION	- 28.005,82				
703 AVANCES					
704 REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D'EMPRUNTS					
705 FONDS TRAVAUX					
71 AUTRES PRODUITS					
711 Subventions charges exceptionnelles					
712 Emprunts					
713 Indemnités assurances charges exceptionnelles					
714 Produits divers charges exceptionnelles			- 18.500,00		
716 Produits financiers charges exceptionnelles					
718 Produits exceptionnels					
719 Produits procédure contentieuse charges except.					
78 Créances douteuses					
781 Reprise de dépréciation sur créances douteuses					
Solde (insuffisance)	- 3.491,14				
Total II	- 446.250,69	- 414.730,00	- 447.509,93		

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU
1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**



ANNEXE N°3

ÉDITION DU 17/12/2019

LOISELET & DAIGREMONT SA
67, route de la Reine
92773 BOULOGNE CEDEX
Service 02 - Immeuble 719

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel		Ex clos réalisé à approuver	Ex clos réalisé à approuver
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget vote	Ex clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter		
	2018	2019	2019	2020	2021		
Grille 001 CHARGES GENERALES						MT Récupérable	Montant TVA
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601011 Eau froide	29.881,30	30.600,00	30.460,30	31.220,00	31.220,00	30.460,30	2.224,59
601012 Eau réchauffée	-10.923,72		-10.162,02			-10.162,02	
601015 Eau froide récupérée	-18.235,20		-15.632,08			-15.632,08	
601020 Eau froide loge	356,99	365,00	423,36	435,00	435,00		
601021 Eau chaude loge	621,44	640,00	670,48	690,00	690,00		
602 ELECTRICITE							
602011 Services généraux	14.451,03	15.000,00	14.991,48	15.200,00	15.200,00	14.991,48	2.411,65
604 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS							
604010 Produits d'entretien	782,17	1.400,00	1.775,74	1.550,00	1.550,00	1.775,74	295,96
605 MATERIEL							
605011 Matériel de bureau	914,98						
606 FOURNITURES							
606012 Matériel de bureau	215,98		-215,98				-36,15
606026 Achat extincteurs			119,00				19,83
606027 Recharges pour extincteurs			140,40				23,40
606032 Badges			216,00				36,00
606041 Divers		1.000,00	642,12	1.000,00	1.000,00		
61 SERVICES EXTERIEURS							
612 LOCATIONS IMMOBILIERES							
612020 Charges	1.830,92	2.000,00	1.451,39	2.000,00	2.000,00		
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614100 CONTRATS DE MAINTENANCE SECURITE							
614115 Extincteurs	388,69	265,00	264,98	270,00	270,00		44,16
614120 Eclairage de sécurité	1.561,11	1.590,00	1.576,07	1.610,00	1.610,00		143,28
614122 Colonnes sèches	507,10	520,00	512,16	525,00	525,00		46,56
614300 CONTRATS DE MAINTENANCE TOITURE/ ETANCHÉITE							
614312 Couverture	975,00	995,00	934,60	955,00	955,00		173,60
614400 CONTRATS MAINTENANCE ELECTRICITE/ ACCES/ TELEVISION							
614414 Contrôle d'accès	550,00	560,00	550,00	560,00	560,00	550,00	50,00
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614511 Dératisation	419,23	425,00	425,56	430,00	430,00		38,69
614512 Désinsectisation	1.269,20	1.290,00	1.288,32	1.300,00	1.300,00	515,33	117,12
614900 CONTRATS DE MAINTENANCE PARKINGS - GARAGES							
614911 Porte de parkings	3.291,89	3.350,00	3.345,66	3.425,00	3.425,00	3.345,66	304,15
614920 CONTRATS DE MAINTENANCE DIVERS							
614945 Termites	634,80	325,00	325,20	330,00	330,00		54,20
614950 Autres diagnostics	225,00						
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615010 JARDINS AMENAGEMENTS EXTERIEURS							
615011 Elagage		925,00	925,20				154,20
615060 AMENAGEMENT- TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615061 Maçonnerie - Plâtrerie			3.772,56				342,96
615067 Serrurerie / Menuiserie	583,00						
615080 TELEVISION RESEAU CABLE							
615083 Réseau TV	364,99						
615085 Vidéo surveillance	792,00						
615180 GARAGES/ PARKINGS							
615189 Travaux divers parkings			851,70				77,43
615190 SECURITE							
615197 Eclairage sécurité							
615199 Travaux divers sécurité	689,28						
615210 LOCAUX RESIDENTIELS							
615220 Charges diverses locaux communs	5.755,64	6.000,00	2.604,33	3.500,00	3.500,00		
615230 TRAVAUX LOGE							

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU
1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**



ANNEXE N°3

ÉDITION DU 17/12/2019

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel		Ex. clos réalisé à approuver	Ex. clos réalisé à approuver
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter		
	2018	2019	2019	2020	2021		
						MT Récupérable	Montant TVA
615237 Travaux plomberie	182,05		277,20				25,20
615238 Travaux électricité			1.225,40				111,40
615240 AUTRES TRAVAUX							
615246 Pompe de relevage			3.361,60				305,60
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
616 PRIMES D'ASSURANCES							
616100 Assurance multirisques immeubles	16.814,00	17.470,00	17.469,00	17.750,00	17.750,00		
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
621 REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE							
621100 Rémunération du syndic							
621110 Honoraires de gestion	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00		4.500,00
621162 Honoraires sur suivi sinistre	690,00	500,00	1.121,00	700,00	700,00		186,83
622 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC							
622020 Vacances de soirée			326,24	300,00	300,00		54,38
622050 Honoraires recouvrement	1.230,00	1.000,00	2.011,00	1.500,00	1.500,00		335,18
622070 Honoraires sur gestion exceptionnelle	274,50						
622072 Frais informatiques et façonnage							
622074 Frais de tenue 2 ^e assemblée							
622075 LoDaveille							
623 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS							
623110 Honoraires avocats	2.545,20	2.000,00	5.834,40	4.500,00	4.500,00		972,40
623130 Honoraires huissiers			426,18				51,01
623190 Honoraires d'architectes	2.880,00						
623250 Conservation et gestion des archives	411,43	420,00	421,86	425,00	425,00		70,31
624 FRAIS DE CONSEIL SYNDICAL							
624010 Remboursement frais engagés	117,00						
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							
625020 Frais location salle assemblée		310,00	310,00	310,00	310,00		
628 DEBOURS ET FRAIS POSTAUX							
628201 Débours divers							
628310 Frais envoi convocations	367,34	400,00	280,85	400,00	400,00		
628320 Frais envoi procès-verbaux	615,23	650,00	636,67	650,00	650,00		
628330 Frais envoi des comptes	469,04			130,00	130,00		
628340 Affranchissements divers	104,42	150,00	104,99	120,00	120,00		
628350 Frais envoi appels de fonds		500,00	331,47	400,00	400,00		14,67
63 IMPOTS- TAXES- VERSEMENTS ASSIMILES							
630 IMPOTS- TAXES- VERSEMENTS ASSIMILES							
632000 Taxe de balayage	4.546,00	4.700,00	4.546,00	4.700,00	4.700,00	4.546,00	
633000 Taxe foncière	1.335,00	1.355,00	1.351,00	1.380,00	1.380,00		
634 AUTRES IMPOTS ET TAXES							
634100 Ordures ménagères	549,00	560,00	556,00	570,00	570,00	556,00	
64 FRAIS DE PERSONNEL							
641 SALAIRES							
641100 Gardiens (Taux R 75%)	54.634,54	56.900,00	59.302,36	59.020,00	59.020,00	44.476,77	
642 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX							
642100 URSSAF (Taux R 75%)	33.368,00	33.700,00	30.382,00	31.300,00	31.300,00	22.786,50	
642200 ASSEDIC - GARP (Taux R 75%)	4.033,00	4.200,00	3.075,00	3.170,00	3.170,00	2.306,25	
642300 Retraite complémentaire (Taux R 75%)	9.278,11	9.650,00	9.523,39	9.810,00	9.810,00	7.142,54	
642410 Prévoyance HUMANIS (Taux R 75%)	849,16	890,00	789,48	815,00	815,00	592,11	
642420 Mutuelle HUMANIS (Taux R 75%)	1.658,97	1.730,00	1.500,13	1.545,00	1.545,00	1.125,10	
643 TAXES SUR SALAIRES							
643100 Taxes sur salaires (Taux R 75%)	7.702,00	8.010,00	7.788,00	8.020,00	8.020,00	5.841,00	
644 AUTRES							
644100 Médecine du travail (Taux R 75%)	228,00	235,00	232,80	235,00	235,00	174,60	
644700 Formation professionnelle	445,95	465,00	449,53	465,00	465,00		
644900 Divers			566,40				
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							-106,11
650999 Rompus	0,21		0,25				

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU
1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**



ANNEXE N°3

ÉDITION DU 17/12/2019

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel		Ex clos réalisé à approuver	Ex clos réalisé à approuver
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex clos réalisé à approuver	Budget prév en cours voté	Budget prév. à voter		
	2018	2019	2019	2020	2021		
71 AUTRES PRODUITS							
713 INDEMNITES D'ASSURANCE							
713100 indemnités assurances charges courantes	- 996,77	- 275,00	- 273,52				
714 PRODUITS DIVERS (dont intérêts légaux)							
714101 Produits sur ventes émetteurs	- 70,00		- 315,00				
714103 Produits sur ventes clés	- 127,50		- 195,50				
714300 Produits divers			- 892,28			- 692,28	1.074,85
719 PRODUITS PROCEDURE CONTENTIEUSE							
719100 Produits procédure contentieuse charges courantes	- 2.919,68		- 6.970,00	- 3.100,00	- 3.100,00		
Charges nettes grille 001	206.117,02	243.770,00	214.810,43	241.115,00	241.115,00	114.499,00	14.117,35
Grille 201 CHARGES BATIMENT A (57 BIS)							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide- ordures	554,14	565,00	561,09	570,00	570,00	56,11	51,01
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/ EAU CHAUDE/ CLIMATISATION							
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	382,31	390,00	388,26	395,00	395,00	388,26	35,31
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615033 Recherche de fuites	110,00						
615040 ELECTRICITE							
615041 Petites réparations			322,29			322,29	29,30
615042 Minuteries			236,25				21,48
615045 Luminaires			476,96				43,36
615070 CONTROLE D'ACCES							
615071 Interphones / vidéophones			220,00				20,00
615190 SECURITE							
615196 Ventilation mécanique			2.524,51				229,51
615240 AUTRES TRAVAUX							
615999 Travaux divers		3.000,00		3.000,00	3.000,00		
Charges nettes grille 201	1.046,45	3.955,00	4.729,36	3.965,00	3.965,00	766,66	429,97
Grille 202 CHARGES BATIMENT B (59 A 65)							
61 SERVICES EXTERIEURS							
611 NETTOYAGE DES LOCAUX							
611060 Nettoyage des marbres	983,16	1.000,00	985,12	1.000,00	1.000,00	985,12	164,20
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide- ordures	554,14	565,00	561,09	570,00	570,00	56,11	51,01
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/ EAU CHAUDE/ CLIMATISATION							
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	382,31	390,00	388,26	395,00	395,00	388,26	35,29
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615032 Réparation canalisations	2.321,00						
615040 ELECTRICITE							
615045 Luminaires							
615060 AMENAGEMENT- TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615067 Serrurerie / Menuiserie	220,00						
615070 CONTROLE D'ACCES							
615071 Interphones / vidéophones	297,00						
615110 VENTILATION / CLIMATISATION / FUMISTERIE							
615115 Ventilation			669,74			669,74	60,89
615240 AUTRES TRAVAUX							
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
628 DEBOURS ET FRAIS POSTAUX							
628201 Débours divers							
Charges nettes grille 202	4.757,61	5.955,00	2.604,21	5.965,00	5.965,00	2.099,23	311,39
Grille 203 CHARGES BATIMENT C (67)							

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU
1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**



ANNEXE N°3

ÉDITION DU 17/12/2019

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel		Ex clos réalisé à approuver	Ex clos réalisé à approuver
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter		
	2018	2019	2019	2020	2021		
61 SERVICES EXTERIEURS						MT Récupérable	Montant TVA
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide-ordures	554,13	565,00	561,09	570,00	570,00	56,11	51,01
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/ EAU CHAUDE/ CLIMATISATION							
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	382,31	390,00	388,26	395,00	395,00	388,26	35,30
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615031 Dégorgement canalisations- assainissement	212,30						
615032 Réparation canalisations	778,25		1.084,05				98,55
615033 Recherche de fuites	428,98		145,53				13,23
615034 Réparation de fuites			1.579,60				143,60
615039 Divers plomberie			184,80				16,80
615040 ELECTRICITE							
615045 Luminaires			301,95				27,45
615060 AMENAGEMENT- TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615067 Serrurerie / Menuiserie			473,00				43,00
615070 CONTROLE D'ACCES							
615071 Interphones / vidéophones	313,50						
615076 Contrôles d'accès			203,50				18,50
615077 Lecteurs	385,00						
615190 SECURITE							
615197 Eclairage sécurité	124,43						
615240 AUTRES TRAVAUX							
615246 Pompe de relevage	313,50						
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
Charges nettes grille 203	3.492,40	4.955,00	4.921,78	4.965,00	4.965,00	444,37	447,44
Grille 301 CHARGES ASCENSEURS							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614700 CONTRATS ASCENSEURS - ESCALATORS - MONTE-CHARGES							
614711 Ascenseur (Prestation étendue R 73%)	13.290,75	13.520,00	13.557,99	13.840,00	13.840,00	9.897,33	1.232,52
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615130 ASCENSEURS							
615138 Travaux divers ascenseurs	423,50	500,00	181,50	500,00	500,00		16,50
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							
625050 Téléphone - Abonnement	2.090,80	2.115,00	2.153,75	2.225,00	2.225,00		358,96
Charges nettes grille 301	15.805,05	16.135,00	15.893,24	16.565,00	16.565,00	9.897,33	1.607,98
Grille 400 CHARGES CHAUFFAGE							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601012 Eau réchauffée	-26.744,28		-25.081,98			-25.081,98	
603 CHAUFFAGE & CLIMATISATION / ENERGIE & COMBUSTIBLE							
603017 Electricité	104.874,69	107.000,00	115.425,74	117.000,00	117.000,00	115.425,74	18.687,65
606 FOURNITURES							
606029 Système traitement d'eau	2.796,00	3.000,00	2.480,50	3.000,00	3.000,00	2.480,50	225,50
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE							
614212 Adoucisseur et traitement d'eau	5.222,36	5.325,00	5.303,57	5.410,00	5.410,00	5.303,57	482,15
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/ EAU CHAUDE/ CLIMATISATION							
614614 Chauffage P2	5.491,79	5.600,00	5.577,16	5.685,00	5.685,00	5.577,16	507,03
614621 Eau Chaude Sanitaire	1.675,16	1.705,00	1.703,24	1.735,00	1.735,00	1.703,24	154,84
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615090 CHAUFFAGE							
615095 Réparation- travaux sur canalisations		3.000,00		3.000,00	3.000,00		
615096 Réparation- travaux en sous-station	238,04		453,94				41,27
615100 PRODUCTION EAU CHAUDE							

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU
1/10/2018 AU 30/09/2019
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/10/2020 AU 30/09/2021**



ANNEXE N°3

ÉDITION DU 17/12/2019

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour vote budget prévisionnel		Ex. clos réalisé à approuver	Ex. clos réalisé à approuver
	Exercice préc. approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter		
	2018	2019	2019	2020	2021		
						MT Récupérable	Montant TVA
615101 Réparation- travaux sur ballons ecs			5.937,12				539,74
615103 Réparation- travaux sur pompes	2.936,71		1.166,62				106,06
615109 Divers production eau chaude	2.207,55	3.000,00	2.438,04	3.000,00	3.000,00		221,64
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							
625050 Téléphone - Abonnement	310,44	315,00	326,04	340,00	340,00		54,34
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 400	99.008,46	128.945,00	115.729,99	139.170,00	139.170,00	105.408,23	21.020,22
Grille 701 CHARGES EAU FROIDE COMPTEURS							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601015 Eau froide récupérée	18.235,20		15.632,08			15.632,08	
Charges nettes grille 701	18.235,20		15.632,08			15.632,08	
Grille 702 CHARGES EAU CHAUDE COMPTEURS							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601016 Eau chaude récupérée	37.668,00		35.244,00			35.244,00	
Charges nettes grille 702	37.668,00		35.244,00			35.244,00	
Grille 703 CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE							
614215 Vannes/ robinets d'arrêt	1.001,45	1.020,00	1.029,48	1.050,00	1.050,00		93,59
614800 CONTRATS DE MAINTENANCE COMPTEURS							
614812 Compteurs d'eau froide	4.339,99	4.425,00	4.444,10	4.530,00	4.530,00	4.444,10	574,56
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 703	5.341,44	5.445,00	5.473,58	5.580,00	5.580,00	4.444,10	668,15
Grille 704 CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE							
614215 Vannes/ robinets d'arrêt	974,26	990,00	1.001,53	1.020,00	1.020,00		91,05
614800 CONTRATS DE MAINTENANCE COMPTEURS							
614813 Compteurs d'eau chaude	4.222,18	4.305,00	4.323,43	4.410,00	4.410,00	4.323,43	560,97
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 704	5.196,44	5.295,00	5.324,96	5.430,00	5.430,00	4.323,43	652,02
TOTAL CHARGES NETTES	396.668,07	414.455,00	420.363,63	422.755,00	422.755,00		
Provisions copropriétaires	410.639,78		414.454,63				
Solde (excédent ou insuffisance s/ opérations courantes affecté aux copropriétaires)	13.971,71		5.909,00				

ANNEXE N°4

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2
et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel
de l'exercice clos réalisés (N) du 01/10/2018 au 30/09/2019

LIBELLÉ	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées	Solde
Travaux de l'article 14-2				
Total travaux de l'article 14-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations exceptionnelles				0,00
Recette location de la salle Transparence (Salle de réunion) Grille 001 : Charges Générales		-13 400,00		-13 400,00
Fourniture et pose d'un système interphone au 67 Bld Exelmans (Tvx d'urgence car l'interphone du bâtiment est hors service) Grille 203 : Charges Bâtiment C (67)		6 704,10		6 704,10
Grille 215 : Achat Poste Interphone Audio (Privatif)		1 056,00		1 056,00
Grille 216 : Achat Poste Vidéo couleur Main Libre (Privatif)		2 717,00		2 717,00
Grille 217 : Achat Poste Vidéo couleur avec Combiné (Privatif)		1 122,00		1 122,00
Total opérations exceptionnelles	0,00	-1 800,90	0,00	-1 800,90
Total travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles	0,00	-1 800,90	0,00	-1 800,90

ANNEXE N° 5

v 02/2015

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
 votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

LIBELLÉ	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Appels travaux Emprunts et Subventions reçus		Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date		Montant	Date
	A		B		C		D		E = D - C		F
NEANT											
Total	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00

SOLDES DES COPROPRIÉTAIRES APRÈS RÉPARTITION DES CHARGES

Exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

(comprennent donc l'ajustement entre les appels de fonds et les charges réelles)

ÉDITION DU 17/12/2019

LOISELET & DAIGREMONT SA
67, route de la Reine
92773 BOULOGNE CEDEX
Service 02 - Immeuble 719

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

COMPTE	NOM DU COPROPRIÉTAIRE	EX.PR.APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
181	M L E ACHALME FRANCOISE	-391,57	-436,67
146	MONSIEUR AHMAD BEIGUI PEJVAN	900,80	779,24
1	MR AISENE	-18,96	-49,59
170	INDIVIS ALLARD	-1.586,84	-1.586,84
79	M OU MME ALMASSI	423,11	358,52
15	SCI ASTARTE	-428,71	750,64
109	INDIVIS° AUMASSON I./WASERSZTRUM HUGO	0,00	184,24
30	MADAME AUMASSON IRENE	769,92	-127,02
3070	MONSIEUR BADRA MAZEN	340,27	465,78
1007	CONSORTS BESSON REPR. MME BESSON G.	-775,90	-66,32
1069	INDIVIS° BISHOP SOHI/ MCILWAIN SELMA	-122,66	-163,42
4	MME BLANCHET M. OU MR BLANCHET P.	-112,25	-112,25
1047	MADAME BLOCC DORIS	903,09	-102,04
1154	M OU MME BOCLE ALBERT	-647,37	-360,51
5	MONSIEUR BOJANIC IGOR	-200,64	-200,64
1043	SCI BOULE	-385,93	349,76
6	CONSORTS BOYER	-743,39	-743,39
106	MONSIEUR BOYER OLIVIER	-239,69	-191,15
160	MONSIEUR BOYER OLIVIER	-787,47	4,54
1064	MONSIEUR BOYER OLIVIER	-753,14	-483,66
152	SCI BP REPR PAR MONSIEUR DE LUCA	-64,64	-824,07
1042	INDIVIS CAULA	-90,46	-118,31
87	MME CAULA CATHERINE	374,66	108,51
88	MME CAULA CATHERINE	380,53	-55,32
9	M OU MME CAULA J.P	-2.147,94	-1.973,62
11	MME CAYROU	-143,18	-345,95
12	CONSORTS CHAMBREAU REPR. MME CHAMBREAU	-40,68	-1.264,14
1005	MME CHARRAS GERMAINE	-156,27	-39,43
13	MR CHARRON DOMINIQUE	-829,95	-2.369,36
3026	M OU MME CHAUVIN JULIEN	-971,08	-652,36
16	MR COHEN ELJE	-187,52	-187,52
70	STE COLLINI	-799,84	-2.563,58
99999	COMPTE A REGULARISER	0,00	35,00
17	SUCCESS° COZETTE GILBERT (DOD 17/08/16)	-1.330,11	-1.330,11
173	MME DARJOU-BARREAU ANNIE	-752,54	-2.011,12
1041	INDIVIS DE CHARETTE DE LA CONTRIE	-78,80	-118,30
2047	MONSIEUR DE HAUT DESIGY EDMIE	-366,43	370,98
1025	MR OU ME DE LA TOUR DU PIN CHAMBLY	-1.688,81	-1.599,62
1103	M OU MME DE QUELEN HERVE	-641,80	-40,17
19	MR DE REYNAL DE ST MICHEL	0,00	0,00
1066	M OU MME DENIZE ALAIN	60,40	-216,87
14066	M OU MME DEFEIMS BRICE	132,60	-144,17
20	M OU MME DESCHAMP RAYMOND	-443,33	201,97



SOLDES DES COPROPRIÉTAIRES APRÈS RÉPARTITION DES CHARGES

Exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

(comprennent donc l'ajustement entre les appels de fonds et les charges réelles)

ÉDITION DU 17/12/2019

COMPTE	NOM DU COPROPRIÉTAIRE	EX.PR.APPROUVÉ	EXERCICE CLOS	
1033	MADAME DESCHERDIER ODILE	-151,26	-50,40	
22	M OU MME DIB ISSAM ***	2,08	725,21	
21	M OU MME DIB ISSAM ***	-1.897,46	180,50	
1024	MONSIEUR DICHY JOSEPH	-529,09	-308,99	
2014	MADAME DORINET BENEDICTE	-63,70	-95,55	
1014	MR DUBOUT LOUIS	-104,97	-104,97	
1031	MADAME DURAND MARIE	-131,19	-142,94	
26	MR DURAND PHILIPPE	-85,28	-223,75	
1051	MONSIEUR DURAND PHILIPPE	729,91	1.053,69	
27	M OU MME DUTHUILLEM	-315,83	-542,36	
2028	MME ELIAS JEANNETTE	158,03	60,02	
29	MME FAYET MICHELE	-671,13	-513,07	
1531	MADAME FREYMOND - SCHRUMPF ODILE-	-115,09	-140,65	
32	M OU MME GAC ANDRE	32,09	-325,47	
33	DEMBBT GEMAYEL MICHELLE/DIALA	18,26	28,42	
34	M OU MME GEMAYEL S	-1.865,29	-1.921,85	
35	MME GERARD EVELYNE	-18,94	-49,16	
60	MADAME GIBERT- MULLER MARIE	947,09	-406,04	
36	M OU MME GODEST GUY	-360,11	-258,20	
135	MME GUILLON-HAZARD FRANCOISE	-18,94	-49,16	
172	MILLEHADU MANOLIS LAURINA	138,97	36,21	
235	MELLE HAMEG SABRINA	436,10	155,24	
10077	M. OU MME HAOUCHINE C/O BANQUE	-210,03	710,40	
470	MR HAYET PATRICK	-765,94	-194,81	
39	HEXAGONE EDITIONS	-25,12	-25,12	
18	HSBC FRANCE	1.630,28	-4.524,23	
1170	SCI HU EXELMANS	1.076,94	365,51	
110	INDIVIS KARIM	12.898,52	27.366,96	contentieux
2070	MADAME KEBAILI SABRINA	250,87	47,96	
44	MME KHAI RALLAH IOANNA	-215,52	-559,17	
185	M OU MME KONISKI ROGER	-1.019,31	73,70	
1019	MONSIEUR LA EJNESSE ANTOINE	-244,26	336,92	
2140	M OU MME LAROCHE JEAN	88,51	-102,99	
46	MELLE LAUREAU CECILE	-40,26	-40,26	
1158	MADAME LE NAIN JEHANNE	258,78	135,63	
50	MME LE CARDONNEL LISE	327,36	-8,65	
7	MONSIEUR LESUR LIONEL	-3,90	-11,38	
1037	MONSIEUR LHUILLIER JEAN-PHILIPPE	306,20	157,55	
52	INDIVIS LINÉ	1.831,61	265,34	
154	MME LOMPPE ANNICK	0,00	0,00	
2074	SCI LTA	345,87	466,29	
1034	MR OU MME LUCAS NOEL	22,68	117,99	
182	M OU MME MAISSANT THIERRY	-668,37	-855,79	
1023	M OU MME MALKA DAVID	-199,55	-102,25	
55	SUCCESS MAMALEPOT J FELIX	-4.232,41	682,74	contentieux
56	MR MANAMANI DIDJA	-678,86	-528,81	
57	M OU MME MARAIS GEORGES	-237,06	-1.171,97	

SOLDES DES COPROPRIÉTAIRES APRÈS RÉPARTITION DES CHARGES

Exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

(comprennent donc l'ajustement entre les appels de fonds et les charges réelles)

ÉDITION DU 17/12/2019

COMPTE	NOM DU COPROPRIÉTAIRE	EX.PR.APPROUVÉ	EXERCICE CLOS
3047	M OU MME MAZAS DOMINIQUE	-336,28	165,89
62	M OU MME MEYER LAIN	-250,47	-73,04
3066	MONSIEUR MOREL SEBASTIEN	3.194,35	1.380,45
63	MR MORICE CLAUDE	1.697,32	100,34
65	M OU MME PALLU J LOUIS	379,47	-1.724,67
68	PARTIES COMMUNES LOT 245	30,79	27,13
67	PARTIES COMMUNES LOTS 101/104	2.573,54	2.712,87
3074	M OU MME PASERI - BERGIA	-2.953,97	-271,01
1038	MADAME PELAT NICOLE	560,63	274,79
12066	MADAME PEYRAUD ANNIE	-19,55	-311,85
2	MME PRADINES MARIE SYLVIE	27,43	-346,60
1118	MR OU ME ROMANET DANIEL	-56,49	-56,49
71	M OU MME ROOS J	-596,57	-394,94
76	MR SAFONT JEAN NOEL	134,44	56,70
1070	SOCIETE SCAE	-290,11	-411,21
78	CONSORTS SERALINE	308,05	53,29
80	M OU MME SMART STEPHANE	-399,55	252,73
116	MONSIEUR SMART STEPHANE	296,77	-558,87
180	MR OU ME SMART STEPHANE	596,42	341,87
1074	SCI SME	15.072,61	19.426,63
90000	STUDIO (LOT 116) + LOGE	2.545,23	2.050,62
1003	MONSIEUR TAUBERT CLAUDE	25,81	-40,86
104	MADAME THOMAS-BLONDEL ANNE-MARIE	-877,49	110,33
82	MME TRIGAUT MARIANNE	284,85	-80,99
10047	MONSIEUR UZAN MICHAEL	300,50	912,09
59	MR VAN CLEEF JEAN FRANCOIS	1.198,15	-486,22
84	MR VANNEROT HENRI	-18,97	-18,18
86	MME VANNEROT MONIQUE	-37,94	-36,36
1149	M OU MME VERGES ROBERT	-433,75	47,20
1110	MADAME VIGNIER LEA	49,53	134,57
2083	MELLE WANG XIAOYAN	98,15	332,25
45	INDIVIS WITAS	-214,34	-220,69
1075	MELLE ZARGHAM NAHID	-697,36	-894,66
147	INDIVIS ZERBIB	-348,55	-1.349,94

contentieux

Exercice précédent approuvé au 30/09/2018

débts 55.159,57

crédits -40.328,16

Immeuble débiteur 14.831,41

Exercice des 01/10/2018 / 30/09/2019

débts 64.955,21

crédits -41.012,09

Immeuble débiteur 23.943,12



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 8 septembre 2020

contrat de syndic

Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS





Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Contrat de syndic

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

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence Constellation
sis à l'adresse suivante : 57 bis/67 boulevard Exelmans, 75016 PARIS
Numéro d'immatriculation : AB2810307

Représenté pour le présent contrat par

, agissant en exécution de la décision de

l'assemblée générale des copropriétaires du 8 septembre 2020.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 1 novembre 2015 auprès de MMA / COVEA RISKS.

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 8 septembre 2020.

(Rayer les mentions inutiles)

~~(Personne physique)~~

~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~

~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~

~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

~~(Personne morale)~~

La société Cabinet Loiselet Père, Fils et F. Daigremont (SA), 67, Route de la Reine, 92100 Boulogne.

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 67 route de la Reine, 92100 BOULOGNE

Représentée par Monsieur Julien POIRSON en qualité de Chef de service

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 542 061 015

~~et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété n°CPI 9201 2018 000 031 865, délivrée le 27 juin 2018 par la CCI Paris Ile-de-France.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1 janvier 2017 auprès de MMA.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 12 juin 1964 auprès de Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, TSA 39999, 92919 La Défense Cedex.

~~Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :~~

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)~~

~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~

~~Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de~~

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

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

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

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

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 18 mois (1).
Il prendra effet le 8 septembre 2020 et prendra fin le 31 mars 2022 (2).
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

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

4. Démission du syndic

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

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.
L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.
Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 10 € / jour de retard plafonné à 100 €.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.
Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Du lundi au vendredi, de 09 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h

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

Accueil physique : du lundi au vendredi, de 09 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h, sur rendez-vous.
Accueil téléphonique : du lundi au vendredi, de 09 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
Urgences 24h/24, 365 jours / an

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
– 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
– 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
– 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend **toutes les prestations fournies** par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 6 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s),

~~avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport~~

et ~~en présence du président du conseil syndical/~~ hors la présence du président du conseil syndical. (rayer les mentions inutiles)

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

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

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures :

~~par le syndic/~~

- un ou plusieurs préposé (s).

(rayer les mentions inutiles)

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

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

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de séance (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~

- l'organisation de 4 réunions avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures.

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

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

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La **rémunération forfaitaire annuelle** perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 22 500,00 € hors taxes, **soit 27 000,00 € toutes taxes comprises, soit 21,23 € par lot et par mois.**

Cette rémunération est payable :

- d'avance / ~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : Trimestrielle

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

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

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

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

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

- de la somme de 0,20 € TTC par lot principal et par an ;

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

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

- de la somme de 100 € HT, soit 120 € TTC (que les parties conviennent de fixer dès à présent),

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

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

De 09 h à 17 h 82,50 €/heure hors taxes, soit 99 €/ heure toutes taxes comprises.

De 17 à 19 h 124,17 €/heure hors taxes, soit 149 €/heure toutes taxes comprises.

De 19 à 21 h + 50 %

Au-delà + 100 %

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC) convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures.	16,20 € par lot principal (Facturation mini : 550 € TTC) Au-delà de 2 h d'assemblée générale : au temps passé
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, pendant les heures ouvrables, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence / hors la présence du président du conseil syndical (rayer la mention inutile), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC) convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision d'assemblée générale)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle, relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC) convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	5% de l'indemnité versée avec un minimum de facturation de 260 € TTC

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

~~- sans majoration -~~

- au coût horaire majoré de 100 %

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

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

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

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

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC) convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Au temps passé
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC) convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision d'assemblée générale) Au temps passé : 99 € / heure
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au temps passé
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	53 € par emprunteur (avec un minimum de 3 vacations de jour et un maximum de 10 vacations de jour)
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	5 % du montant de la subvention
L'immatriculation initiale du syndicat	9,90 € / Lot principal Minimum de facturation : 500 €

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

~~Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 47-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :-~~

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

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE (TTC)
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	39,50 € 33,60 € 99 € / h 198,00 € 198,00 € 385,00 € 198,00 € 99 € / h
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota : le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté est fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965). Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	380,00 € 198,00 €
9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	60,00 € 60,00 € / Diagnostic 60 € 60 €

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année dans le mois suivant le contrôle des comptes par le conseil syndical.

12. Compétence

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

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

Pour le syndic, en son siège social

Pour le syndicat à l'adresse de l'immeuble

Conditions particulières

- Le forfait inclut la présence de deux collaborateurs préposés du syndic à l'assemblée générale annuelle sans limitation d'heures
- Les réunions de conseil syndical sont prévues pendant les heures ouvrables.
- L'option LODAVEILLE offerte.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 8 septembre 2020 à PARIS

Pour le syndic,
Monsieur Julien POIRSON

Pour le syndicat des copropriétaires

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale.	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

	III-10° Autres.	<ul style="list-style-type: none"> a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	<ul style="list-style-type: none"> a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<ul style="list-style-type: none"> a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<ul style="list-style-type: none"> a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<ul style="list-style-type: none"> a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

9/11

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

NOTA : Conformément à l'article 1er de la décision du Conseil d'Etat n° 390465-390491 du 5 octobre 2016 : Au point 9.2 du contrat type, les mots : "Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965" sont annulés en tant qu'ils figurent à l'article du contrat type relatif aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés. Le même contrat type est annulé en tant qu'il omet de comporter la mention des frais afférents à la tenue d'un compte bancaire séparé.

ANNEXE 2
LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE
RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

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



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 8 septembre 2020

Pièces annexes

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Hameg Joanne Sabrina
65 boulevard Exelmans
75016 paris

Objet : fermeture balcon côté cour 65 boulevard Exelmans

Explicatif travaux :

Fermeture balcon côté cour boulevard Exelmans 4ème étage.

Je souhaiterais procéder à la fermeture de mon balcon côté cour comme cela a déjà été fait par bon nombre de copropriétaires. L'idée étant bien entendu de conserver les mêmes matériaux codes couleurs et aménagements que ceux déjà effectués dans la résidence afin de maintenir une parfaite harmonie.

Nous respecterons toutes les conditions énoncées par le règlement (sous bassement , conservation rambarde etc) et nous sommes engagés à passer par un entrepreneur et un architecte de qualité assurant ainsi le respect de toutes les normes.

Nous sommes également disposés à collaborer dans toutes les différentes étapes avec l'architecte de l'immeuble qui sera libre de vérifier à tout moments les aménagements .

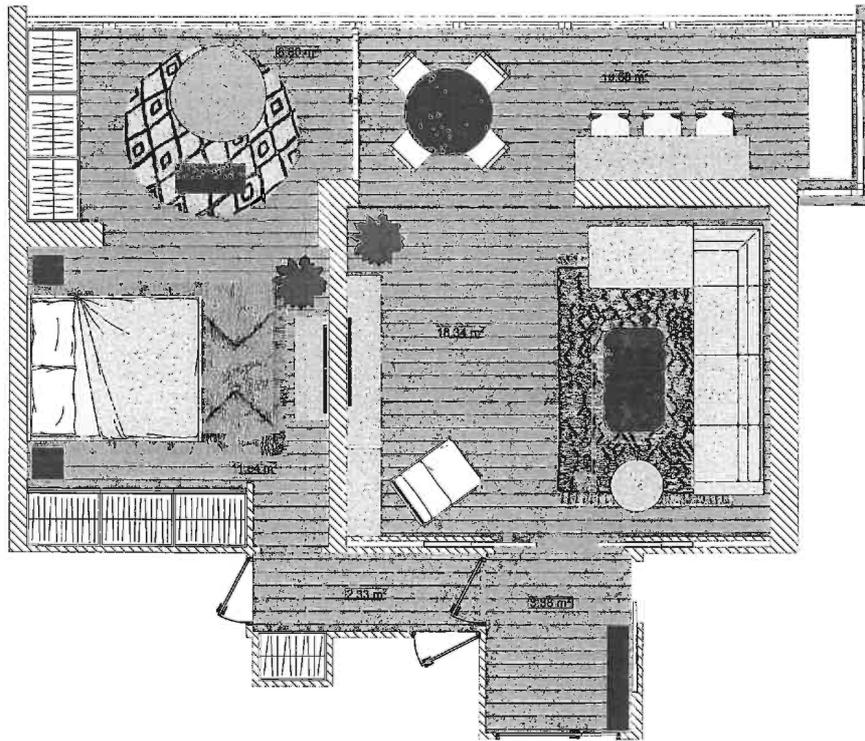
Ci joint les plans, dossiers d'architecte et devis correspondant ainsi que les assurances de notre entreprise chargé des travaux .

Bien à vous

JHS

- ÉTUDE PROJET -



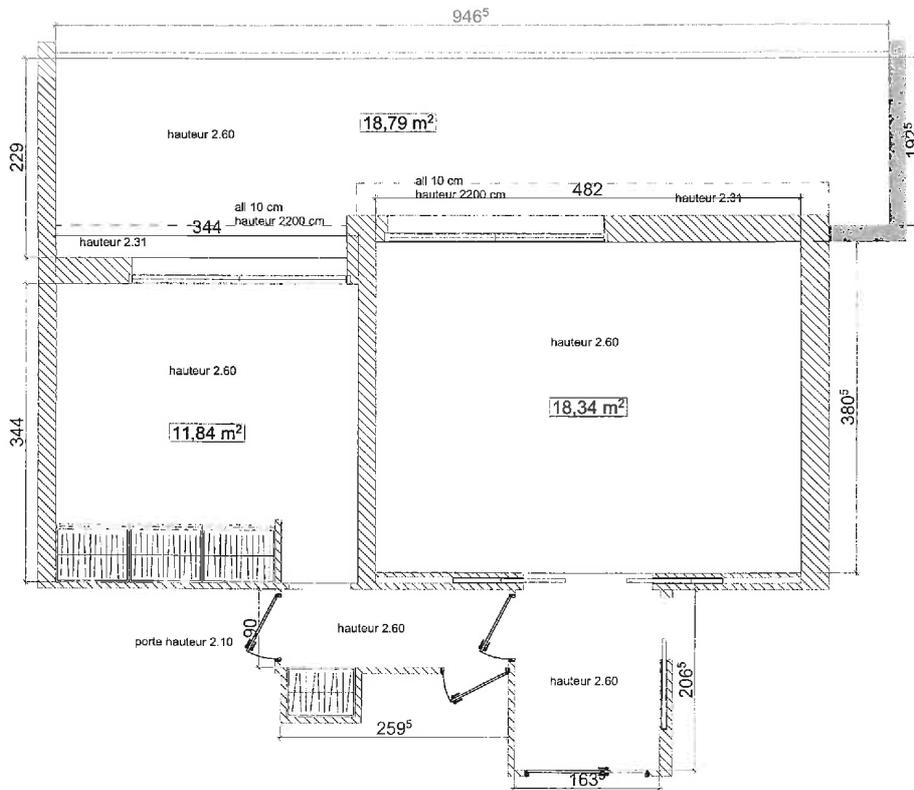


PLAN PROJETE

Client : Mme & M. Hamay
 Aménagement - Agencement d'un appartement
 65, Boulevard Exelmans
 75016 Paris

Echelle : 1/50ème
 Date : 22.11.19

EXCEPT DESIGN
 5, Avenue Ingres 75016 Paris
 EMAIL: exceptdesign@gmail.com
 MOBILE: 06.50.81.36.05

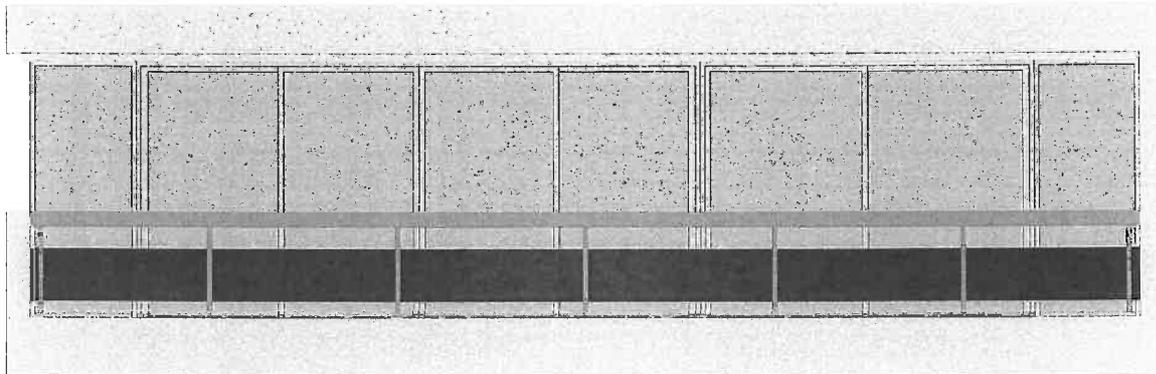


PLAN EXISTANT

Client : Mme & M. Hamay
 Aménagement - Agencement d'un appartement
 65, Boulevard Exelmans
 75016 Paris

Echelle : 1/50ème
 Date : 22.11.19

EXCEPT DESIGN
 5, Avenue Ingres 75016 Paris
 EMAIL: exceptdesign@gmail.com
 MOBILE: 06.50.81.36.05



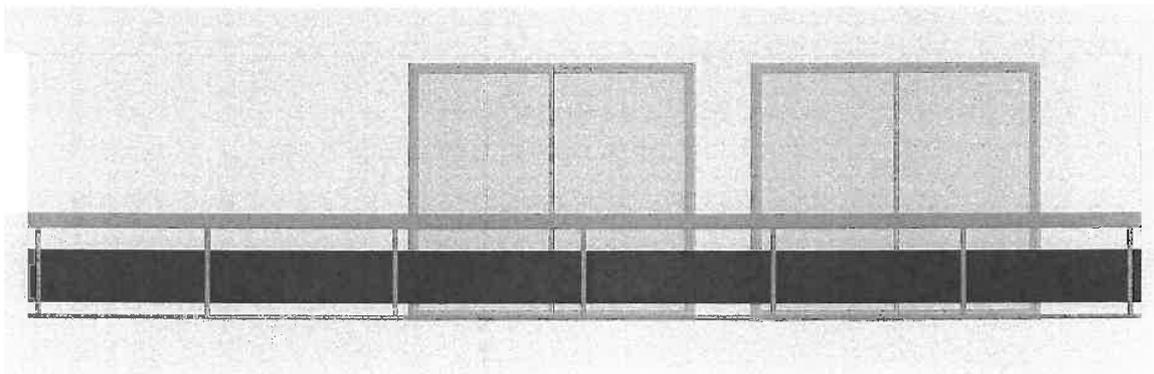
all 102 cm

FACADE PROJET

Client: Mme A.M. Hérog
 Aménagement - Agencement d'un appartement
 65, Boulevard Exelmans
 75016 Paris

Echelle: 1/30ème
 Date: 22.11.10

EXCEPT DESIGN
 5, Avenue Ingres, 75016 Paris
 EMAIL: exceptdesign@gmail.com
 MOBILE: 06 50 81 30 06



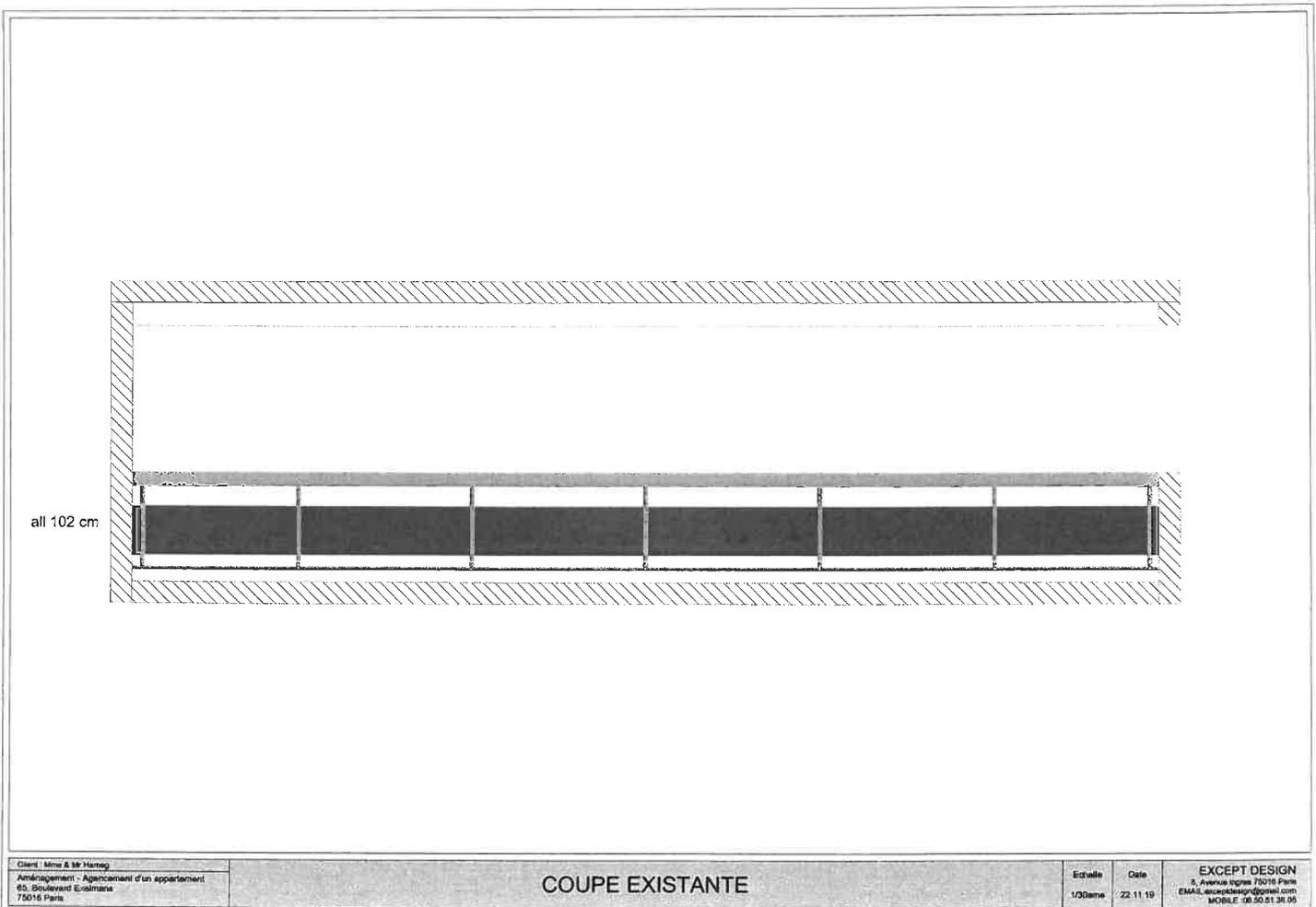
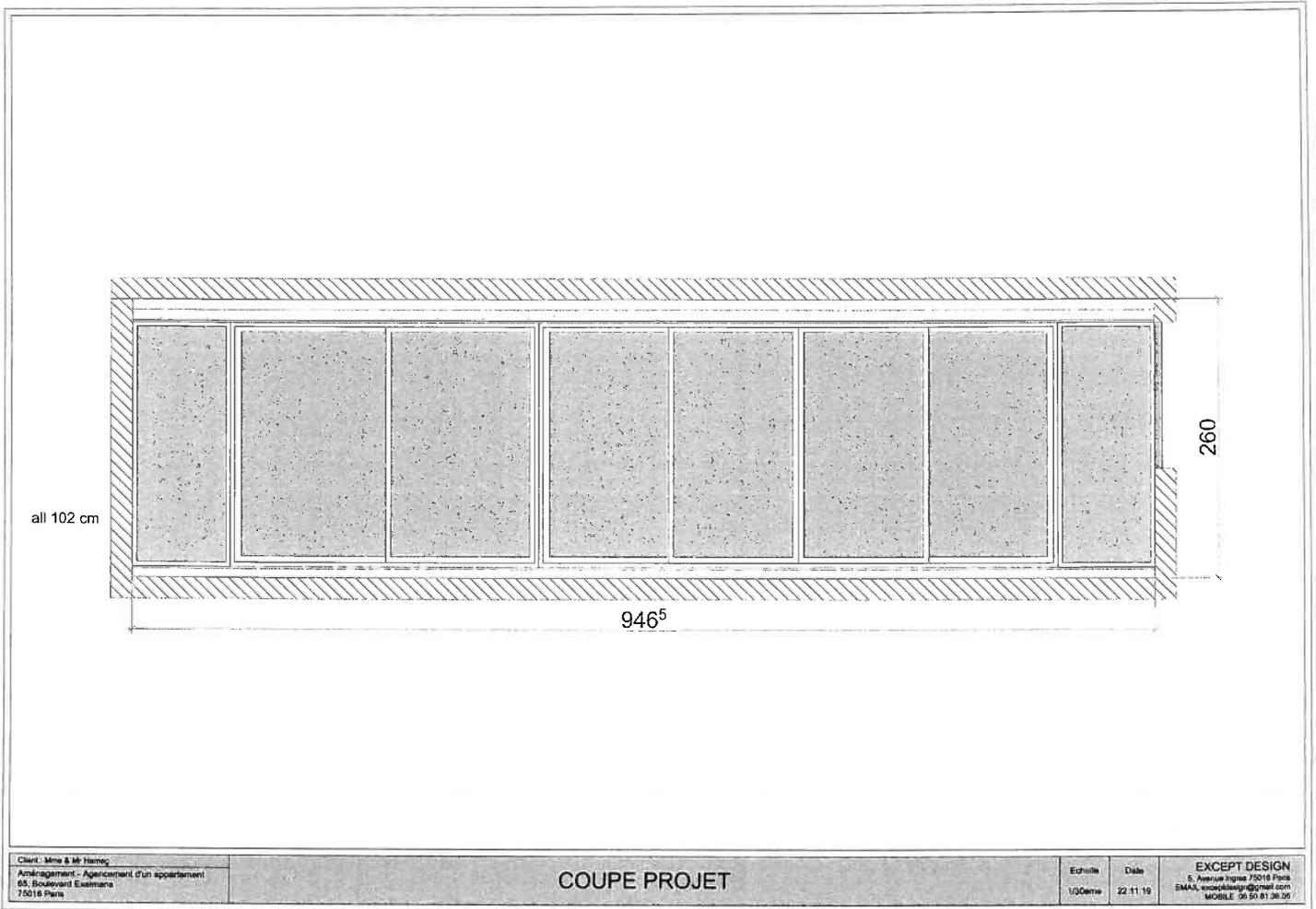
all 102 cm

FACADE EXISTANTE

Client: Mme A.M. Hérog
 Aménagement - Agencement d'un appartement
 65, Boulevard Exelmans
 75016 Paris

Echelle: 1/30ème
 Date: 22.11.10

EXCEPT DESIGN
 5, Avenue Ingres, 75016 Paris
 EMAIL: exceptdesign@gmail.com
 MOBILE: 06 50 81 30 06



Lorenove Versailles
655, rue Roland Garros
78530 BUC
Tél. : 01 39 56 60 10
E-mail : filipe.dearaujo@lorenove.fr
Portable : 06.19.85.72.37

Devis n° 94260000-1 du 21/12/2019
Votre contact : DE ARAUJO Filipe
Téléphone client fixe :
Téléphone client mobile : 06.62.18.28.54
Code Client : DIVCOURB

Adresse du chantier : Madame JOANNE HAMEG - 65 BLD EXELMANS - - 75016 PARIS 16
Madame, Monsieur,

Vous nous avez confié l'étude de votre projet et nous vous en remercions.

Vous trouverez ci-joint le devis correspondant.

Ce document reprend clairement et dans le détail tous les éléments que nous avons définis ensemble. Les illustrations qu'il contient vous permettront de visualiser les produits que nous vous proposons. Nous ne doutons pas qu'elles vous permettront aussi de valider les excellents choix que vous avez fait.

Pour toute information complémentaire, qu'elle soit technique ou commerciale, n'hésitez pas à nous rendre visite au magasin ou appelez votre conseiller au 01 39 56 60 10

Dans l'attente de nous revoir, recevez, Madame, Monsieur, mes plus sincères salutations.

Filipe DE ARAUJO
Votre conseiller commercial



Lorenove Versailles - 655, rue Roland Garros - 78530 BUC - FRANCE
Tél. : 01 39 56 60 10 - E-mail : - www.lorenove.fr
ETS LORILLARD au capital de 2 100 000 € - RC. Chères 54 B 20 - SIRET 805 420 205 002 19 - Code APE 4332 A

Fabrication française

Paraphe : _____ / _____

Certificat N°E23545



1 sur 9

Devis n° 94260000-1 du 21/12/2019
Adresse du chantier : Madame JOANNE HAMEG - 65 BLD EXELMANS - - 75016 PARIS 16

FOURNITURE ET POSE DE MENUISERIE FRAPPE EN ALUMINIUM A OUVRANT CACHE - GAMME KHELIO-2

Finition par thermolaquage label QUALIMARINE - Profils à rupture de pont thermique conformes à norme NF EN 14024, Dormant épaisseur 65 mm, Ouvrant épaisseur 74 mm - Isolation thermique et phonique renforcée par une triple barrière de joint d'étanchéité- Crémone à galets champignons réglables - Poignée centrée Secustik - Paumelles à billes acier avec cache-fiches - Verrou automatique sur semi-fixe - Vitrage épaisseur 28 mm faiblement émissif avec gaz argon et intercalaire isolant, certifié CEKAL, posé sous parcloze invisible.

Classement Air, Eau, et Vent A*3 - E*7B - V*A2.

Uw = 1,5 W/m²K - Sw = 0,48

(fenêtre 2 vantaux avec vitrage faiblement émissif Ug = 1,1 W/m²K)

BALCON : Châssis fixe en dormant
Haut 2500 mm x Larg 900 mm



	Qté	Pu HT	Total HT	IVA
2	955,96	1 911,92	2	

- Gamme KHELIO 2
- Couleur intérieure de la menuiserie : Anodic Nature
- Couleur extérieure de la menuiserie : idem intérieure
- Pose en tunnel
- Dimensions hors tout
- Dormant neuf D30
- Sans habillage intérieur
- Sans appui
- Vitrage BE4+Aigon 18 Warm-E+06
- Intercalaires vitrage WarmEdge Noir

Fabrication française



Lorenove Versailles - 655, rue Roland Garros - 78530 BUC - FRANCE
Tél. : 01 39 56 60 10 - E-mail : - www.lorenove.fr

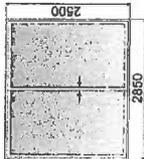
ETS LORILLARD au capital de 2 100 000 € - RC. Chères 54 B 20 - SIRET 805 420 205 002 19 - Code APE 4332 A

Paraphe : _____ / _____

3 sur 9

FOURNITURE ET POSE DE COULISSANT EN ALUMINIUM - GAMME LUMYS
Profils à rupture de pont thermique thermolaqués certifiés QUALIMARINE avec compléments thermiques.
Cadres dormant et ouvrant assemblés mécaniquement - Joint brosse périphérique - Drainage caché
Montant central de 38mm - Crêteronne à crochets avec anti-dégondage - Poignée encastrée sur semi-fixe
Chariot isolant, galet diamètre 22 mm monté sur douille à aiguilles -
Vitrage épaisseur 28 ou 32 mm faiblement émissif avec gaz argon et intercalaire isolant, certifié CEKAL.
DTA 6/12-2093 - Classement Air, Eau, et Vent: A*3 - E*6B - V*AZ
Uw = 1,6 W/m².K et Sw = 0,51 (fenêtre 2 vantaux avec vitrage faiblement émissif Ug = 1,1 W/m²K)

BALCON : Fenêtre coulissante 2 vantaux
Haut 2500 mm x Larg 2850 mm

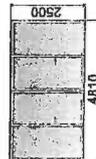


- . Gamme LUMYS
- . Couleur intérieure de la menuiserie : Anodic Nature
- . Couleur extérieure de la menuiserie : idem intérieure
- . Pose en tunnel
- . Dimensions hors tout
- . Dormant neuf D54
- . Sans habillage intérieur
- . Sans appui
- . Vitrage BE4+Argon 18 Warm-E+06
- . Intercalaires vitrage WarmEdge Noir
- . Ouvrant principal à droite (Vue intérieure)
- . Poignée Standard

🚧 Fabrication française

Qté	Pu.HI	Total HI	I.V.A
1	3 203,95	3 203,95	2

BALCON : Fenêtre coulissante 4 vantaux
Haut 2500 mm x Larg 4810 mm



- . Gamme LUMYS
- . Couleur intérieure de la menuiserie : Anodic Nature
- . Couleur extérieure de la menuiserie : idem intérieure
- . Pose en tunnel
- . Dimensions hors tout
- . Dormant neuf D54
- . Sans habillage intérieur
- . Sans appui
- . Vitrage BE4+Argon 18 Warm-E+06
- . Intercalaires vitrage WarmEdge Noir
- . Ouvrant principal à droite (Vue intérieure)
- . Poignée Standard

🚧 Fabrication française

Qté	Pu.HI	Total HI	I.V.A
1	4 915,22	4 915,22	2

BALCON : Châssis fixe en dormant
Haut 2500 mm x Larg 2000 mm



- . Gamme KHELIO 2
- . Couleur intérieure de la menuiserie : Anodic Nature
- . Couleur extérieure de la menuiserie : idem intérieure
- . Pose en tunnel
- . Dimensions hors tout
- . Dormant neuf D30
- . Sans habillage intérieur
- . Sans appui
- . Vitrage BE4+Argon 18 Warm-E+06
- . Intercalaires vitrage WarmEdge Noir

🚧 Fabrication française

Qté	Pu.HI	Total HI	I.V.A
1	1 468,65	1 468,65	2

BALCON : Châssis fixe en dormant
Haut 2500 mm x Larg 750 mm



- . Gamme KHELIO 2
- . Couleur intérieure de la menuiserie : Anodic Nature
- . Couleur extérieure de la menuiserie : idem intérieure
- . Pose en tunnel
- . Dimensions hors tout
- . Dormant neuf D30
- . Sans habillage intérieur
- . Sans appui
- . Vitrage BE4+Argon 18 Warm-E+06
- . Intercalaires vitrage WarmEdge Noir

🚧 Fabrication française

Qté	Pu.HI	Total HI	I.V.A
1	911,95	911,95	2

Création d' un précadre avec fourreaux bois traité pour pose des menuiseries et habillages intérieurs de finition

Qté	Pu HI	Total HI	TVA
1	180,00	180,00	2



Sous-Total

Qté	Pu HI	Total HI	TVA
		12.591,69	



Prestation de pose et forçait chantier

- Montage par des professionnels salariés de l'entreprise, suivant les règles de l'Art, normes, recommandation du C.S.T.B. et D.T.U en vigueur.
- Pose certifiée QUALIBAT et RGE
- Protection et nettoyage des lieux d'intervention.
- Evacuation et mise en site de recyclage des éléments déposés
- Incluant les moyens humains et matériel pour l'approvisionnement et la pose de nos ouvrages
- Mise à disposition sur site, d'espace de stockage pour notre outillage et accessoires.



Lorenove Versailles - 655, rue Roland Garros - 78630 BUC - FRANCE
Tél. : 01 39 56 60 10 - E-mail : - www.lorenove.fr

ETS LORILLARD au capital de 2.100.000 € - RC. Charente S.A B 20 - SIRET 805 420 205 00209 - Code APE 4332 A

Paraphé : _____ / _____

6 sur 9

Total TVA 1 (20%) = 0,00 €
Total TVA 2 (5.5%) = 820,14 €

Total TVA 3 (10%) = 0,00 €

Nez pris en compte sur le bien des taxes de TVA en vigueur à la date de la remise de l'offre. Toute variation (tenuure des taxes, imposition sur la loi, sans affectation sur ces prix.

Total HT : 14 911,69 €

Total TVA : 820,14 €

Total TTC : 15 731,83 €

Accepté le : A :

Signature du client précédée de la mention manuscrite :
Devis reçu avant l'exécution des travaux

Signature du commercial :

Voire projet fait-il l'objet d'un financement ? OUI NON
Attestation de TVA à taux réduit. OUI NON
Autorise la pose d'un panneau de chantier ? OUI NON

Les délais éventuels liés à la dépose totale des menuiseries (prise de travaux) restent à la charge du client (maçonnerie, enduits, doublage, peinture...)
Tout raccordement électrique se fera sous goulottes vers la ressource permanente la plus proche et per une prise male.
Prestations et conditions générales page suivante.



Lorenove Versailles - 655, rue Roland Garros - 78630 BUC - FRANCE
Tél. : 01 39 56 60 10 - E-mail : - www.lorenove.fr

ETS LORILLARD au capital de 2.100.000 € - RC. Charente S.A B 20 - SIRET 805 420 205 00209 - Code APE 4332 A

Paraphé : _____ / _____

7 sur 9



AGENCE BULOGNE
57, route de la Seine
92773 Boulogne cedex
Téléphone : 01 41 22 53 53
www.loiselet-daigremont.fr

DEMANDE D'AUTORISATION D'EXECUTION DE TRAVAUX RÉGLEMENTÉS (décret
du 17 mars 1967) DE M. ou Mme BOYER OLIVIER
copropriétaire(s) d'un(e) lot(s) au sein de la résidence CONSTELLATION aise 578bis
65/67 Bd Exelmans, 75016 PARIS
Tél : _____ Adresse électronique : BOYER OLIVIER@orange.fr

Description succincte des travaux : 1) Survoler Rue Pocheur Sala cheminés sans id
2) Réaliser l'état des lieux d'IMMOBILIER ARIANE ELVE PARIS 16.
3) Travaux d'isolation du balcon ARIANE
4) Travaux d'isolation des Appartements

A - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES À LA RÉSIDENCE RELATIVES AUX TRAVAUX CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES ET CELLES SPÉCIFIQUES À LA CONCEPTION DE L'IMMEUBLE.

Le copropriétaire doit avoir l'autorisation de l'assemblée générale.
Cette demande, complétée, doit être retournée au syndic par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courriel avant l'envoi de la convocation d'assemblée générale afin de permettre à chaque copropriétaire, à la réception de la convocation, d'examiner la demande dans tous ses détails et de poser, lors de l'assemblée, toutes les questions utiles.

Doit être joint à cette demande l'ensemble des documents indiqués ci-dessous.

- Plans cotés, avec différentes vues et coupes, photos montages présentant l'état des lieux contradictoires avant et après travaux.
- Attestations d'assurances et qualifications professionnelles des intervenants (entreprise et sous-traitant(s) éventuel(s)) mais également de la maîtrise d'oeuvre et du bureau d'études.
- Attestation établie par l'entreprise ou le(s) sous-traitant(s) certifiant l'utilisation de acle avec disques diamantés pour le découpe de murs en béton et de la démolition de structures porteuses de lavabos de salle de bain.
- Devis des intervenants nécessaires au maître d'oeuvre du syndicat afin de vérifier les matériaux à mettre en oeuvre.
- Notes de calculs et avis techniques du bureau d'étude.
- Notes et avis administratifs favorables au projet.

Réception - lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.
Cabinet Loiselet Père, Fils & F. Daigremont - Société anonyme au capital de 3 000 000 euros.
Siège social : 67, route de la Seine 92773 Boulogne cedex - RCS Nanterre B 542 061 015. TVA FR 76542061015.
Carte professionnelle n° 92/A0511 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine.
Garantie financière Securtech Assurances - Compagnie d'Assurances de Paris et de Caenn, 128, rue La Boétie 75008 Paris.



B - OBLIGATIONS PARTICULIÈRES SPÉCIFIQUES À LA CONCEPTION DE L'IMMEUBLE ET À LA CONSERVATION DE SON ASPECT.

L'ensemble des travaux de découpe de murs porteurs, socles en béton etc... doivent impérativement être réalisés par échafaudage à disques diamantés.

- 1) Concernant l'ouverture entre deux pièces, d'un mur d'accès sur le balcon côté jardin, la découpe de la structure portuse de lavabos de salle de bains etc...
- 2) Pour les accès sur balcons côté jardin. Une marche de 15cm de hauteur doit être conservée.
- 3) Les fermetures totales ou partielles des balcons côté jardin. L'autorisation des soulèvements des balles vitrées, ces dernières pouvant toutefois être déposées.
- 4) Le perçage de la dalle plafond - plancher est interdite sous peine de détériorer les trames de chauffage qui y sont incorporées.

C - NOUS PORTONS À VOTRE CONNAISSANCE QUE LA LIBERTÉ TOTALE D'ACTION SUR LES PARTIES PRIVATIVES N'EST PAS TOTALE.

Vous ne pouvez, à votre gré, substituer un revêtement par un autre présentant des qualités acoustiques inférieures. Des matériaux d'isolation existants y remédient.
De même, vous ne pouvez entraîner les radiés chauffants.
- Changer la couleur, gris, noir, des huisseries de portes et celles des volets roulants.

D - CETTE AUTORISATION EST DONNÉE SOUS RÉSERVE (ARTICLE 25B) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

- De la réalisation d'un état des lieux contradictoire avant et après les travaux.
- Que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- Que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par le copropriétaire à sa demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic.
- Que ces travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à défaut de l'architecte de son choix aux frais du copropriétaire qui devra en justifier.
- Qu'une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par le copropriétaire avec l'extension de garantie aux existants. Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.
- Que les travaux peuvent être interrompus pour non observations des conditions spécifiques à la charge du copropriétaire.
- Le copropriétaire sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
- Il aura également l'obligation de supporter à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Sont exclues d'une croix et stabilisées dans les cercles les éléments indispensables à l'aire parvient au syndic.

Paris, le 31 Janvier 2020

MAITRISE D'OUVRAGE

Alexis Bedat de Monlaur
57, bis Boulevard Exelmans
75016 Paris
amoniaur@hotmail.com

LOCALISATION DU PROJET :

57, bis Boulevard Exelmans,
75016 Paris

57, BIS BOULEVARD EXELMANS,

Etude de faisabilité d'ouverture de mur porteur



En vous souhaitant bonne réception

Bien cordialement
Mathieu BRUEZ

1. CONTEXTE

La société A-BIME a été contactée par Alexis Bedat de Monlaur propriétaire d'un appartement situé au 3^e étage du 57 bis, boulevard Exelmans à Paris 75016. Dans le cadre d'un projet de rénovation, un mur porteur est à ouvrir. Ci-dessous, notre note de faisabilité vis-à-vis de la réalisation de cette reprise structurelle.

2. HYPOTHESES DE CALCUL

2.1 Normes utilisées

Normes utilisées pour les calculs :

- ✓ Eurocode 0 - EN 1990 : Base de calcul des structures
- ✓ Eurocode 1 - EN 1991 : Actions sur les structures
- ✓ Eurocode 2 - EN 1992 : Calcul des structures en béton
- ✓ Eurocode 3 - EN 1993 : Calcul des structures en acier

2.2 Documentations fournies

Documentations fournies par le propriétaire pour la réalisation de l'étude.

- ✓ Plan existant de l'appartement
- ✓ Plans projetés

2.3 Etat existant

Ci-dessous le plan existant de l'appartement fournis par la maîtrise d'ouvrage. L'ouverture à réaliser est indiquée en rouge sur le plan ci-dessous.

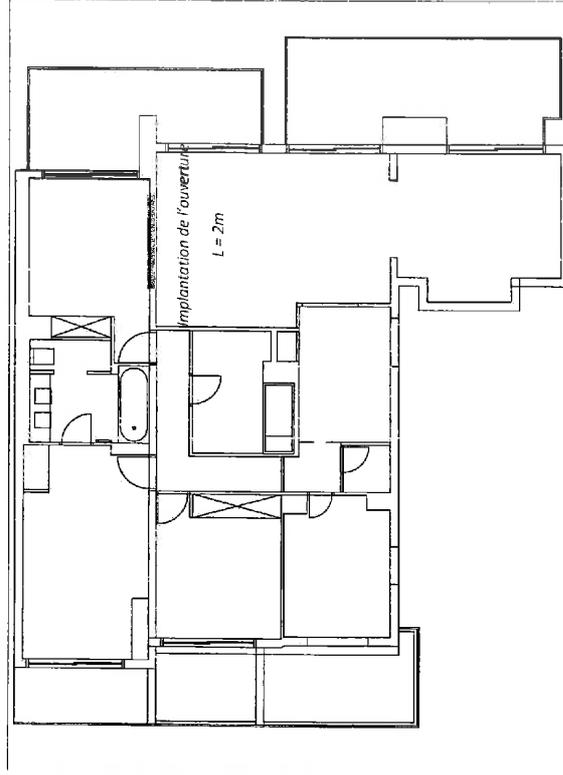


Figure 1 : Plan existant de l'appartement au 3^e étage / fournis par la maîtrise d'ouvrage

3. DESCENTE DE CHARGE

3.1 Modes constructifs existant

Le bâtiment étudié date des années 60. Il est structuré par éléments en béton armé, coulés sur place. Aux archives de la ville de Paris, aucune archive concernant le bâtiment n'a été retrouvée.

L'immeuble étudié comporte 10 étages et un toit terrasse. La structure de reprise située au niveau du plancher haut du 3^e étage reprend donc le poids de 7 étages et du toit terrasse.

Ci-dessous la partie d'élévation du bâtiment fournis par la maîtrise d'œuvre. La hauteur d'un niveau à l'autre est de 2.82m.

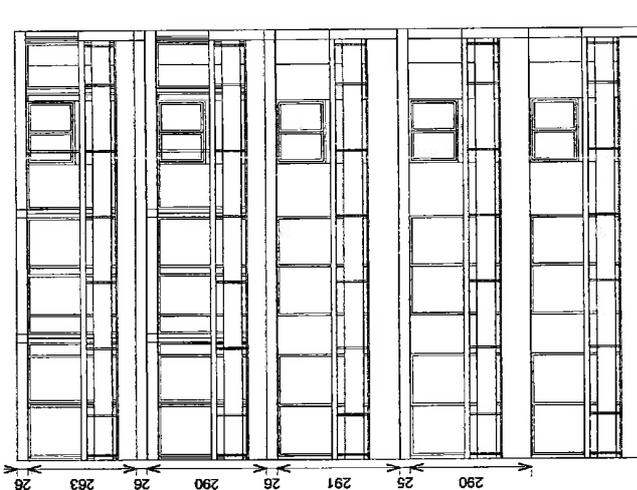


Figure 2 : Élévation du bâtiment / Fournis par la maîtrise d'ouvrage

3.2 Poids des structures existantes

Ci-dessous les charges de plancher prises en compte pour le calcul :

Composition des planchers	Epaisseur (mm)	Densité	Poids (DaN/m ²)
Dalle béton armé	200	2.5	500
Revêtement	50	0.8	40
Total	250		540
Charge d'exploitation	150		150

3.3 Descente de charge au droit de la file structurelle

Descente de charge	
Bande de chargement	3.03 m
Nombre d'étage repris	7
Hauteur d'un étage	2.82 m
Epaisseur Voile	0.17 m
Poids des voiles BA	83.9 KN/m
Poids des planchers	114.5 KN/m
Toit terrasse	7.6 KN/m
Exploitation	31.8 KN/m
Charges climatiques	2.4 KN/m
G =	206.0 KN/m
Q =	34.2 KN/m
ELU =	329.5 KN/m
ELS =	240.2 KN/m

4. PRECONISATION POUR LA CREATION DE L'OUVERTURE

Pour reprendre les charges supérieures nous préconisons la création d'un linteau métallique composé de 2 UPE 280 assemblés par tiges filées. La structure est mise en œuvre avant réalisation de l'ouverture, permettant de réduire les risques de désordres au moment des travaux. L'opération sera à réaliser par une entreprise spécialisée.

4.1 Vérification du dimensionnement

Poutre	UPE 280
Nombre	2
Masse linéique	0.352 KN/m
Module Young	210000.0 MPa
Résistance caractéristique	235 MPa
Gamma M	1.1
Résistance calcul	213.6 MPa
Moment Quadratique	5.25E-05 m ⁴
Moment Inertie	3.89E-04 m ⁴
Charge ELU	329.5 KN/m
Charge ELS	240.2 KN/m
Longueur Poutre	2.00 m
Moment sollicitant ELU	82.5 KN.m
Flèche Max (L/500)	4.0 mm
Moment résistant	83.1 KN.m
Flèche ELS	2.3 mm

Les poutres sont justes dimensionnées pour reprendre les charges du projet.

4.2 Vérification des appuis

La note de calcul associée est donnée ci-dessous.

Fait à Paris le 31.01.2020, par Mathieu Bruez, Ingénieur Civil des Mines de Nancy

www.hilti.fr
Société: A-BIME
Prescripteur: BRUEZ
Adresse: 148, rue de l'Université
Tel | Fax: 06.20.65.36.37 |
E-mail: mathieu.bruez@a-bime.com

Page: 1
Projet: Boulevard Exelmans
Sous projet | Pos. N°: 317072020
Date:

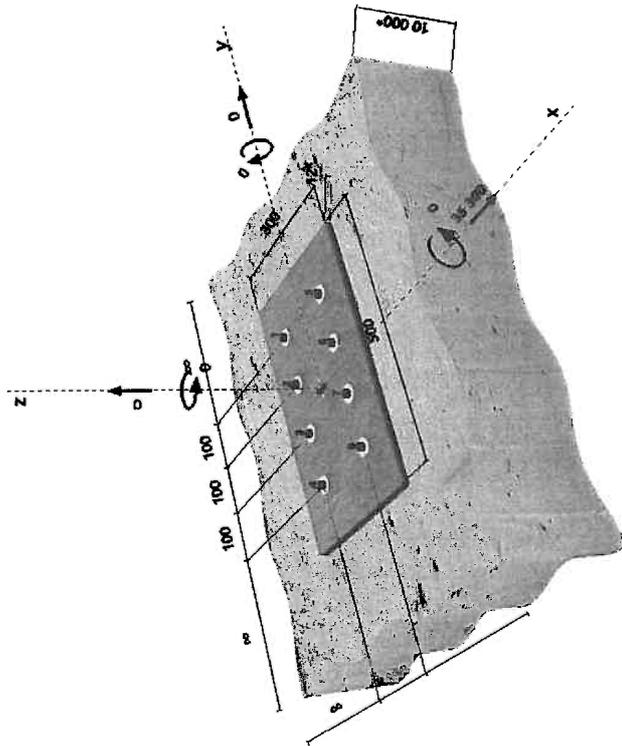
Commentaire du prescripteur:

1 Données d'entrée

- Type et taille de cheville: HIT-HY 206-A + HIT-V (6.8) M16
- Set Slémique ou toute autre solution pour remplir l'espace annulaire
- Profondeur d'implantation effective: $h_{e,eff} = 198$ mm ($h_{e,min} = 320$ mm)
- Matériau: 8.8
- Homologation: ETA 11/0493
- Délivré | Validité: 28/07/2017 | -
- Méthode de calcul: Jugement d'expert SOFA Adhérence - après essais ETAG Adhérence
- Montage avec écartement: $e_b = 0$ mm (sans écartement); $t = 12$ mm
- Platine: $l_p \times l_p \times t = 300$ mm x 500 mm x 12 mm; (Épaisseur de platine recommandée: non calculé)
- Profil: Barre plate; ($L \times W \times T$) = 30 mm x 5 mm
- Matériau de base: Béton non fissuré béton, C20/25, $f_{ct,90} = 25,00$ N/mm²; $h = 10$ 000 mm, Temp. cour/fong: 40/24 °C
- Installation: trou foré avec perforateur, condition d'installation: sec
- Renforcement: Pas de renforcement ou distance entre armatures: = 150 mm (lous Ø) ou >= 100 mm ($\phi \leq 10$ mm)
- Pas de renforcement de bord longitudinal

R_s - Le calcul de la cheville se base sur l'hypothèse d'une platine rigide.

Géométrie [mm] & Charges [daN, daNm]



Les données d'entrée et les résultats doivent être vérifiés quant aux conditions existantes et leur disponibilité
PROFIS Chevilles (C) 2005-2006; Hilti AG, FL 34894 Schaan. Hilti est une marque déposée de Hilti AG, Schaan

www.hilti.fr
Société: A-BIME
Prescripteur: BRUEZ
Adresse: 148, rue de l'Université
Tel | Fax: 06.20.65.36.37 |
E-mail: mathieu.bruez@a-bime.com

Page: 2
Projet: Boulevard Exelmans
Sous projet | Pos. N°: 317072020
Date:

2 Cas de charges/Charges résultantes sur les chevilles

Cas de charges: Charges pondérées

Réactions des chevilles [daN]

Cheville	Traction	Cisaillement	Cisaillement x	Cisaillement y
1	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
2	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
3	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
4	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
5	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
6	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
7	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0
8	0,0	4 412,5	4 412,5	0,0

Déformation max à la compression du béton: - [‰]
Contrainte max à la compression du béton: - [N/mm²]
Charges de traction résultantes dans (xy)=(0/0): 0,0 [daN]
Charges de compression résultantes dans (xy)=(0/0): 0,0 [daN]

Les forces sur les chevilles sont calculées avec l'hypothèse d'une platine rigide.

3 Traction (EOTA TR 029, § 5.2.2)

	Charge [daN]	Capacité [daN]	Utilisation $f_{u, \text{util}}$ [%]	Statut
Rupture acier*	NA	NA	NA	NA
Rupture combinée par extraction/glissement et cône de béton**	NA	NA	NA	NA
Rupture par cône de béton**	NA	NA	NA	NA
Rupture par fendage**	NA	NA	NA	NA

* cheville la plus défavorable ** groupe de chevilles (chevilles en traction)

Les données d'entrée et les résultats doivent être vérifiés quant aux conditions existantes et leur disponibilité
PROFIS Chevilles (C) 2005-2006; Hilti AG, FL 34894 Schaan. Hilti est une marque déposée de Hilti AG, Schaan



www.hilti.fr
 Société: A-BIME
 Prescripteur: BRUEZ
 Adresse: 148, rue de l'Université
 Tel | Fax: 06.20.65.36.37 |
 E-mail: mathieu.bruez@a-bime.com

Page: 3
 Projet: Boulevard Exelmans
 Sous projet | Pos. N°: Ancre des fixations
 Date: 31/01/2020

4 Cisaillement (EOTA TR 029, § 5.2.3)

	Charge [daN]	Capacité [daN]	Utilisation [%]	Statut
Rupture acier (sans bras de levier)*	4 412,5	5 024,0	88	OK
Rupture acier (avec bras de levier)*	NA	NA	NA	NA
Rupture par effet de levier**	35 300,0	35 364,3	100	OK
Rupture béton en bord de dalle en direction **	NA	NA	NA	NA

* cheville la plus défavorable ** groupe de chevilles (chevilles portinentes)

4.1 Rupture acier (sans bras de levier)

$V_{Rk,c}$ [daN]	$\gamma_{M,c}$	$V_{Ed,c}$ [daN]	$V_{Ed,d}$ [daN]
6 265,0	1,250	5 024,0	4 412,5

4.2 Rupture par effet de levier (cône de béton)

$A_{s,R}$ [mm ²]	$A_{s,N}$ [mm ²]	$c_{cr,N}$ [mm]	$s_{s,N}$ [mm]	k-factor
665 136	352 835	297	594	2,010
$e_{1,V}$ [mm]	$w_{s,N}$	$e_{2,V}$ [mm]	$w_{s,N}$	$w_{s,N}$
0	1,000	0	1,000	1,010
$N_{Rk,c}$ [daN] <td>$\gamma_{M,c}$ <td>$V_{Ed,c}$ [daN] <td>$V_{Ed,d}$ [daN] <td></td> </td></td></td>	$\gamma_{M,c}$ <td>$V_{Ed,c}$ [daN] <td>$V_{Ed,d}$ [daN] <td></td> </td></td>	$V_{Ed,c}$ [daN] <td>$V_{Ed,d}$ [daN] <td></td> </td>	$V_{Ed,d}$ [daN] <td></td>	
14 069,8	1,500	35 364,3	35 300,0	

5 Déplacements (cheville la plus défavorable)

Charge à court terme:

N_{Sk}	= 0,0 [daN]	δ_N	= 0,000 [mm]
V_{Sk}	= 3 265,5 [daN]	δ_V	= 1,307 [mm]
		δ_{NV}	= 1,307 [mm]
Charge à long terme			
N_{Sk}	= 0,0 [daN]	δ_N	= 0,000 [mm]
V_{Sk}	= 3 265,5 [daN]	δ_V	= 1,961 [mm]
		δ_{NV}	= 1,961 [mm]

Commentaires: Les déplacements en traction sont valides avec la moitié des couples de serrage requis pour Béton non fissuré Béton 1 Les déplacements en cisaillement sont valides sans friction entre le béton et la platine L'espace entre le trou foré et le trou de passage n'est pas inclus dans ce calcul!

Les déplacements acceptables dépendent de la construction fixée et doivent être définis par le concepteur !



www.hilti.fr
 Société: A-BIME
 Prescripteur: BRUEZ
 Adresse: 148, rue de l'Université
 Tel | Fax: 06.20.65.36.37 |
 E-mail: mathieu.bruez@a-bime.com

Page: 4
 Projet: Boulevard Exelmans
 Sous projet | Pos. N°: Ancre des fixations
 Date: 31/01/2020

6 Avertissements

- La méthode de dimensionnement utilisée par PROFIS Chevilles requiert une platine rigide selon les normes en vigueur (ETAG 001/Annexe C, EOTA TR029, etc.). Cela signifie que la redistribution des charges dues aux déformations élastiques de la platine ne sont pas prises en considération - la platine est considérée comme suffisamment rigide pour ne pas être déformée sous les charges de calcul. PROFIS Chevilles calcul l'épaisseur minimum de la platine avec la méthode des éléments finis en prenant en compte les hypothèses décrites précédemment. La vérification de la rigidité de la platine n'est pas assurée par PROFIS Chevilles. Les données d'entrée ainsi que le respect de la mise en oeuvre doivent être vérifiés.
- La vérification du transfert de charge dans le matériau de base est nécessaire selon EOTA TR 029, § 7!
- Le calcul n'est valide que si le diamètre du trou de passage n'est pas supérieur aux valeurs données dans le tableau 4.1 du TR 029 de l'EOTA!
- Pour des diamètres de trou de passage plus importants, voir le chapitre 1.1 du TR 029 de l'EOTA!
- La liste d'accessoires donnée dans cette note de calcul est pour information uniquement. Dans tous les cas, les instructions de pose fournies avec le produit doivent être respectées pour assurer une installation correcte.
- Le nettoyage du trou doit être effectué selon le mode d'emploi (souffler 2x avec de l'air comprimé (min. 6 bar), brosser 2x, souffler 2x avec de l'air comprimé (min. 6 bar)).
- Les adhérences caractéristiques dépendent des températures à court et long terme.
- Contactez Hilti pour vérifier la livraison des liges HIT-V.
- La méthode de dimensionnement SOFA prend en compte le fait que l'espace annulaire entre la cheville et la platine soit rempli. Cela peut être réalisé en remplissant cet espace avec un mortier dont la résistance à la compression est suffisante (par exemple en utilisant le Set Sismique HIT-17) ou toute autre solution techniquement équivalente.
- Le respect des normes actuelles (par ex EC3) est de la responsabilité de l'utilisateur.
- Une vérification aux ELS n'est pas effectuée avec la méthode de calcul SOFA et doit être fournie par l'utilisateur!

La fixation remplit les critères de conception !



www.hilti.fr
 Société: A-BIME
 Prescripteur: BRUEZ
 Adresse: 148, rue de l'Université
 Tel / Fax: 06.20.65.36.37 | mathieu.bruez@a-bime.com
 Page: 5
 Profils Anchor 2.8.3
 Projet: Boulevard Exelmans
 Sous projet | Pos. N°: 317012020
 Date:

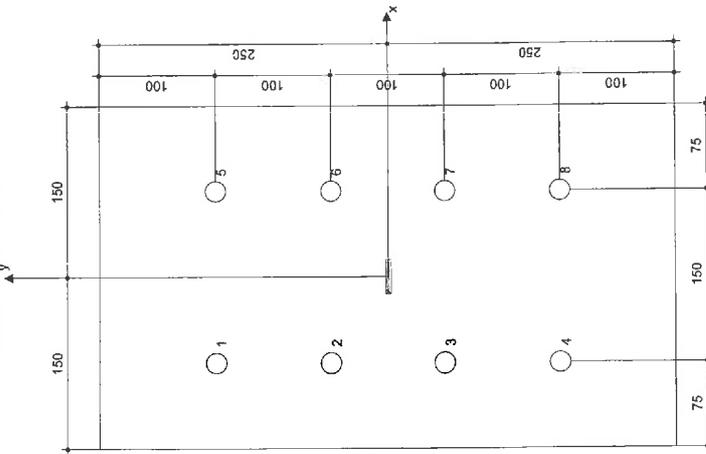
7 Données de pose

Platine, acier:
 Profil: Barre plats: (L x W x T) = 30 mm x 5 mm
 Couple de serrage: 8,0 daNm
 Diamètre du trou de passage: $d = 18$ mm
 Epaisseur de platine recommandée, non calculé
 Méthode de perçage: Perçage au perforateur
 Nettoyage: Un nettoyage à air comprimé du trou est requis.

Type et taille de cheville: HIT-HY 200-A + HIT-V (8.8) M16
 Couple de serrage: 8,0 daNm
 Diamètre du trou dans le matériau de base: 18 mm
 Profondeur du trou dans le matériau de base: 108 mm
 Epaisseur minimum du matériau de base: 234 mm

7.1 Accessoires recommandés

- Perçage
- Rotation percussion
 - Meche
- Nettoyage
- Pince avec pointe cartouche et buse
 - Set Sismique
 - Ck dynamométrique



Coordonnées des chevilles [mm]

Cheville	x	y	C _x	C _y	C _x	C _y	Cheville	x	y	C _x	C _y
1	-75	150	-	-	-	-	5	75	150	-	-
2	-75	50	-	-	-	-	6	75	50	-	-
3	-75	-50	-	-	-	-	7	75	-50	-	-
4	-75	-150	-	-	-	-	8	75	-150	-	-

Les données d'entrées et les résultats doivent être vérifiés quant aux conditions existantes et leur planibilité.
 PROFIS Chemis (© 2005-2009, Hilti AG, F-3489 Schaun. Hilti est une marque déposée de Hilti AG, Schaun.



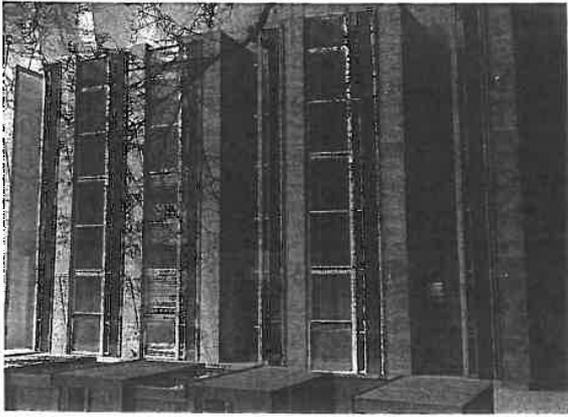
www.hilti.fr
 Société: A-BIME
 Prescripteur: BRUEZ
 Adresse: 148, rue de l'Université
 Tel / Fax: 06.20.65.36.37 | mathieu.bruez@a-bime.com
 Page: 6
 Profils Anchor 2.8.3
 Projet: Boulevard Exelmans
 Sous projet | Pos. N°: 317012020
 Date:

8 Remarques, commentaires

* Toutes les informations et toutes les données contenues dans le Logiciel ne concernent que l'utilisation des produits Hilti et sont basées sur des principes, des formules et des réglementations de sécurité conformes aux consignes techniques d'Hilti et sur des instructions d'opération, de montage, d'assemblage, etc., que l'utilisateur doit suivre à la lettre. Tous les chiffres qui y figurent sont des moyennes ; en conséquence, des tests d'utilisation spécifiques doivent être conduits avant l'utilisation du produit Hilti applicable. Les résultats des calculs exécutés au moyen du Logiciel reposent essentiellement sur les données que vous y saisissez. En conséquence, vous êtes seul responsable de l'absence d'erreurs, de l'exhaustivité et de la pertinence des données saisies par vos soins. En outre, vous êtes seul responsable de la vérification des résultats du calcul et de leur validation par un expert, particulièrement en ce qui concerne le respect des normes et permis applicables avant leur utilisation pour votre site en particulier. Le Logiciel ne sert que d'aide à l'interprétation des normes et des permis sans aucune garantie concernant l'absence d'erreurs, l'exactitude et la pertinence des résultats ou leur adaptation à une application spécifique.

* Vous devez prendre toutes les mesures nécessaires et raisonnables pour empêcher ou limiter les dommages causés par le Logiciel. Plus particulièrement, vous devez prendre vos dispositions pour effectuer régulièrement une sauvegarde des programmes et des données et, si applicable, exécuter les mises à jour régulièrement fournies par Hilti. Si vous n'utilisez pas la fonction AutoSauvegarde du Logiciel, vous devez vous assurer que vous utilisez dans chaque cas la version actuelle et la jour du Logiciel, en excluant des mises à jour manuelles via le Site Web Hilti. Hilti ne sera tenu responsable d'aucune conséquence, telle que la nécessité de récupérer des données ou programmes perdus ou endommagés, découlant d'un manquement coupable de votre part à vos obligations.

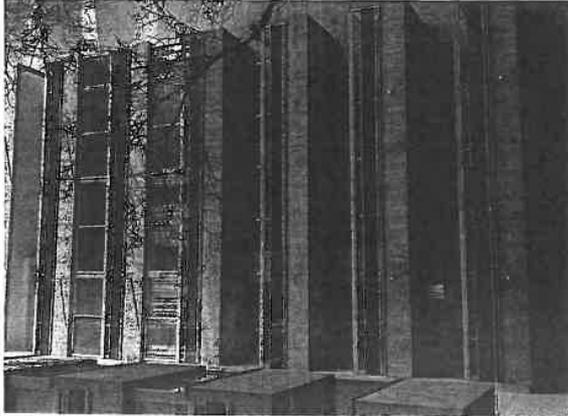
Les données d'entrées et les résultats doivent être vérifiés quant aux conditions existantes et leur planibilité.
 PROFIS Chemis (© 2005-2009, Hilti AG, F-3489 Schaun. Hilti est une marque déposée de Hilti AG, Schaun.



3 EME
ETAGE

FACADE PROJETEE

Date: 27/09/20

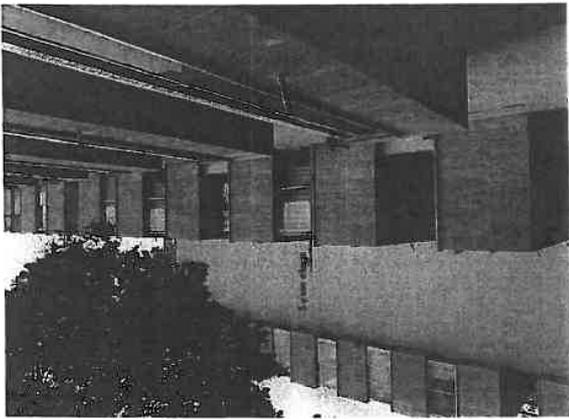


FACADE EXISTANTE

43 rue Bessibourg
79100
Tel. 08 20 71 31 80
Site : www.logorarchitecture.fr

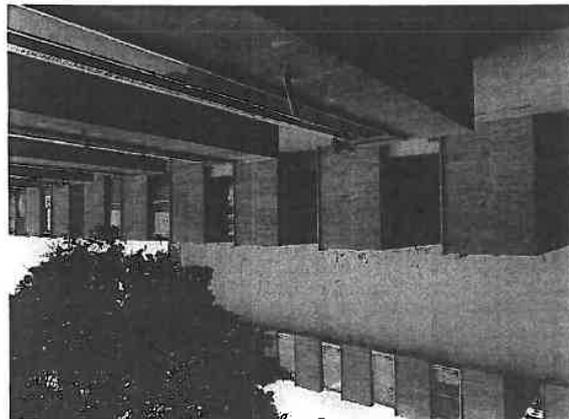
Logorarchitecture

BEDAT DE MONLUR-DUPUY



FACADE COTE

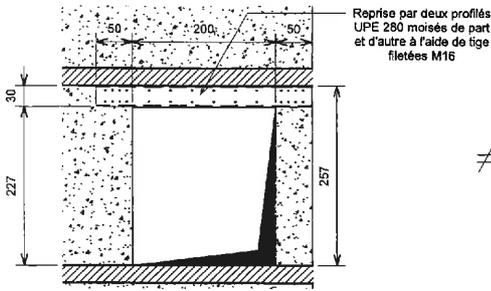
Date: 27/09/20



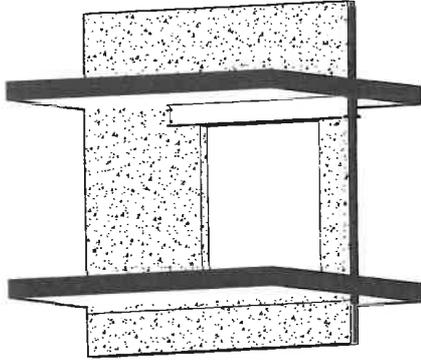
BEDAT DE MONLUR-DUPUY

43 rue Bessibourg
79100
Tel. 08 20 71 31 80
Site : www.logorarchitecture.fr

Logorarchitecture

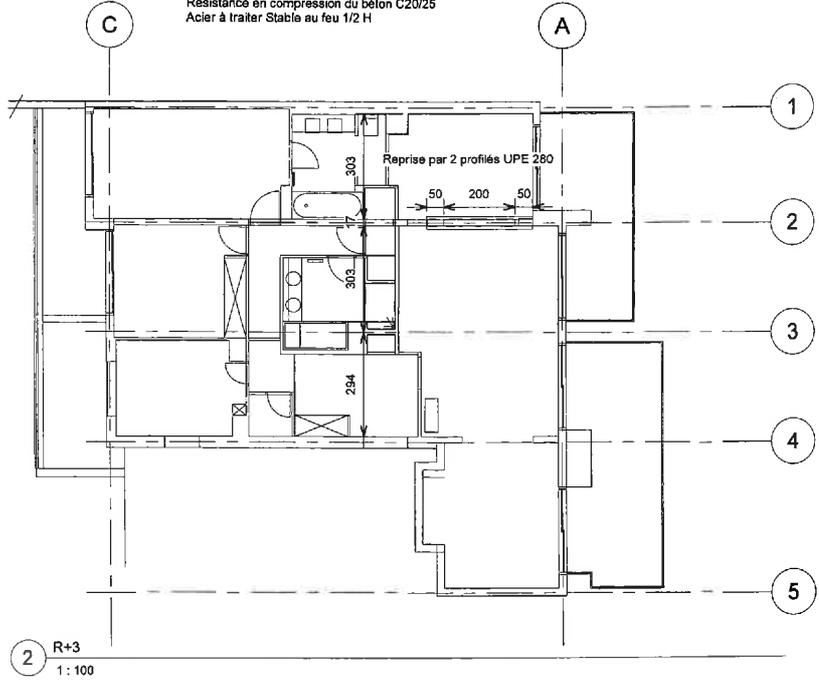


1 Elevation sur l'ouverture
1 : 50



3 Axionométrie

Hypothèse de calcul
Nuance d'acier utilisé : S235
Type de tige filetées : classe 8.8
Résistance en compression du béton C20/25
Acier à traiter Stable au feu 1/2 H

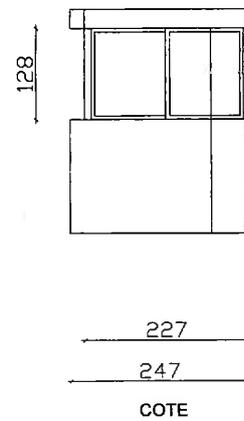
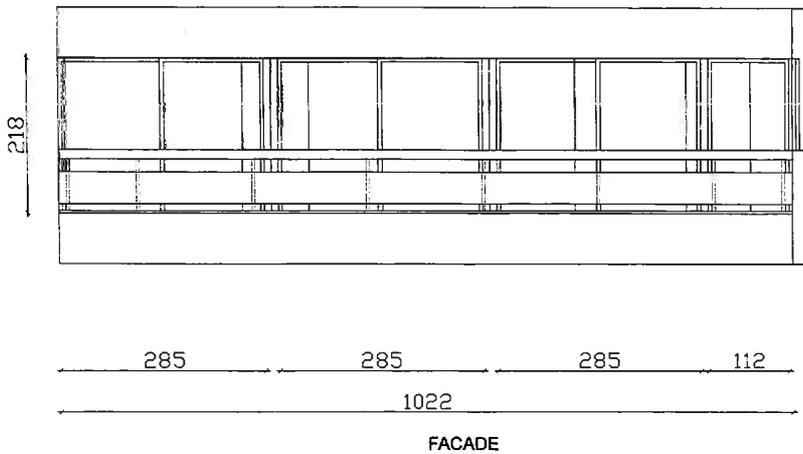


2 R+3
1 : 100

Bvrd Exelmans 57, Boulevard Exelmans 75016 Paris	Reprise structure au 3e étage	A-BIME Expertise et Modélisation du bâti ancien www.a-bime.com	Maitre d'ouvrage : Alexis Bedat de Monlaur amenlaur@protonmail.com	57 Boulevard Exelmans 75016 Paris	APS	Révisions		Ind : A	Dessiné par : MB
						N°	Description	Date	Vérifié par : DG
						1	Première Diffusion	31.01.2020	Date : 03.02.2020
						2	Maj Ouverture	03.02.2020	Echelle : Comme Indiqué
									Feuille : A3

3 eme ETAGE

Menuiseries coulissantes finition allu



logarchitecture IntérieurDesign	43 RUE BEAUBOURG 75003 PARIS Tel : 06 30 21 31 60 www.logarchitecture.fr	BEDAT DE MONLAUR -DUPUY	Date : 27/01/20
	FACADE COTEE		Echelle : 1/50

Logarchitecture
interieurDesign

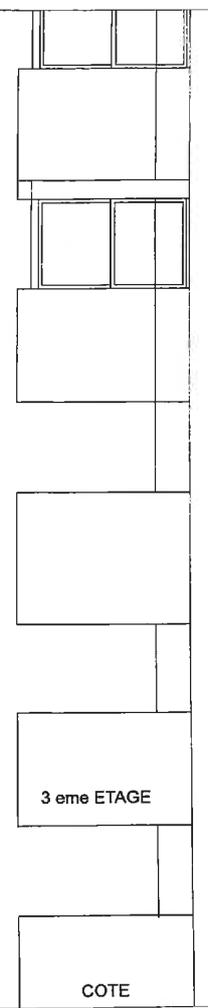
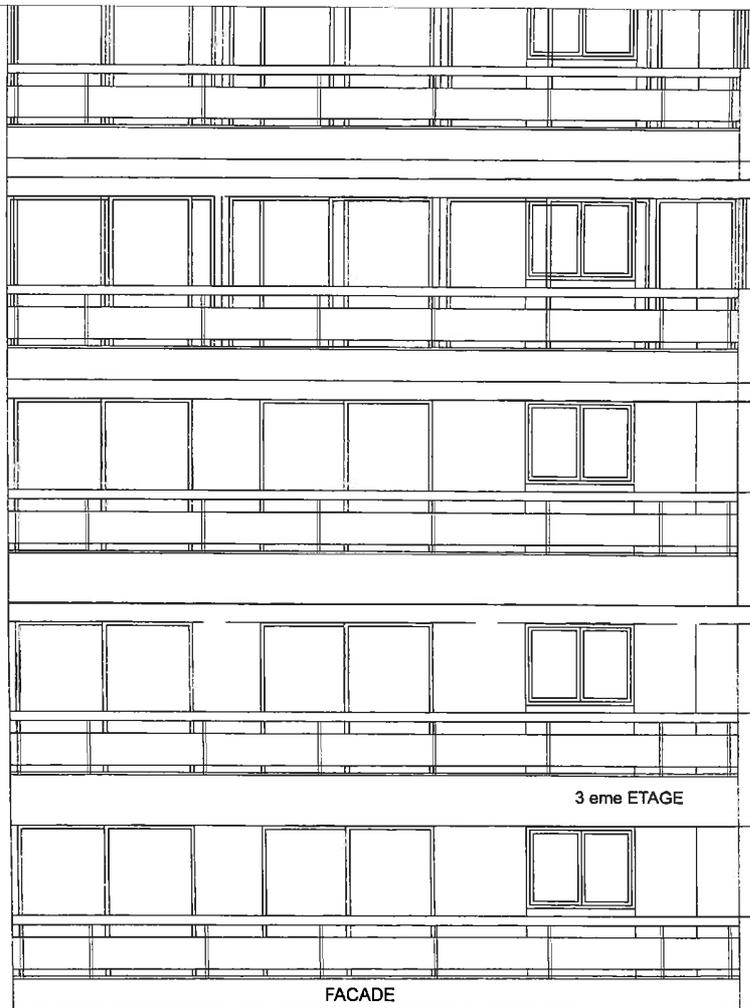
43 RUE BEAUBOURG
75003 PARIS
Tel : 06 30 21 31 60
www.logarchitecture.fr

FACADE EXISTANTE

BEDAT DE MONLAUR -DUPUY

Date: 27/01/20

Echelle : 1/50



Logarchitecture
interieurDesign

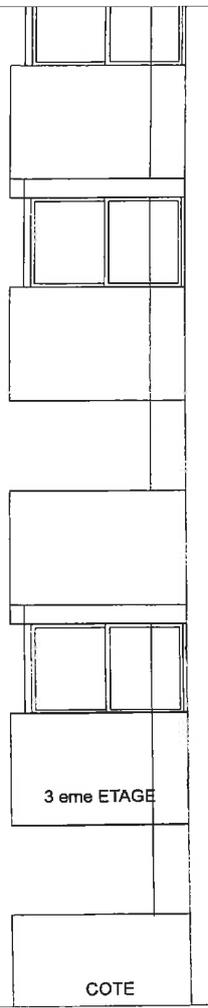
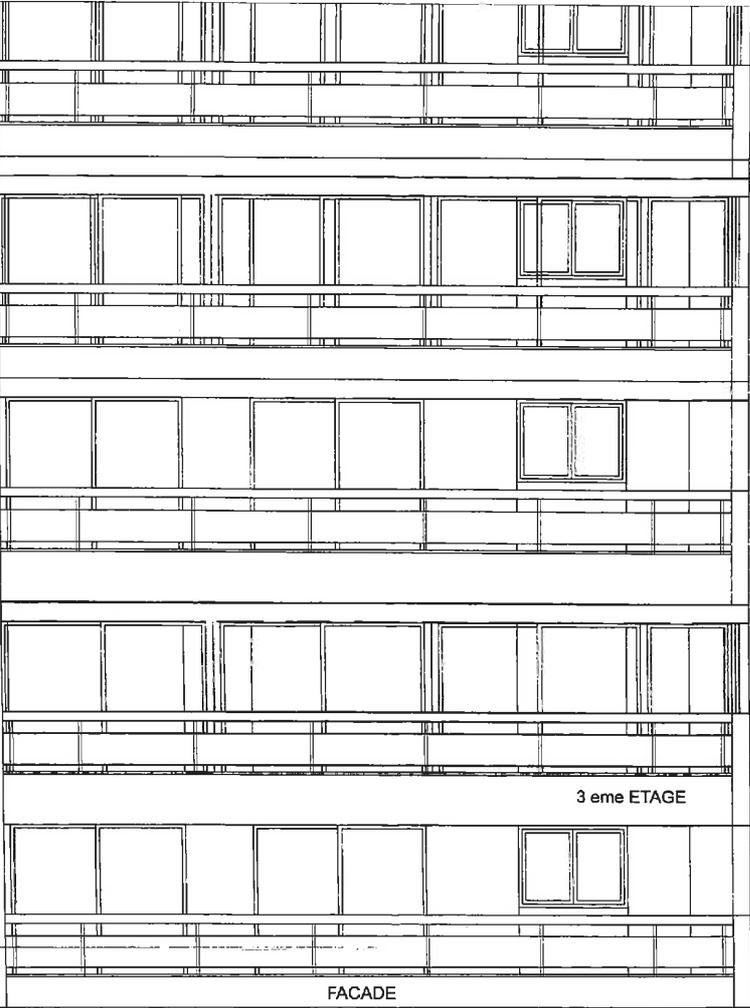
43 RUE BEAUBOURG
75003 PARIS
Tel : 06 30 21 31 60
www.logarchitecture.fr

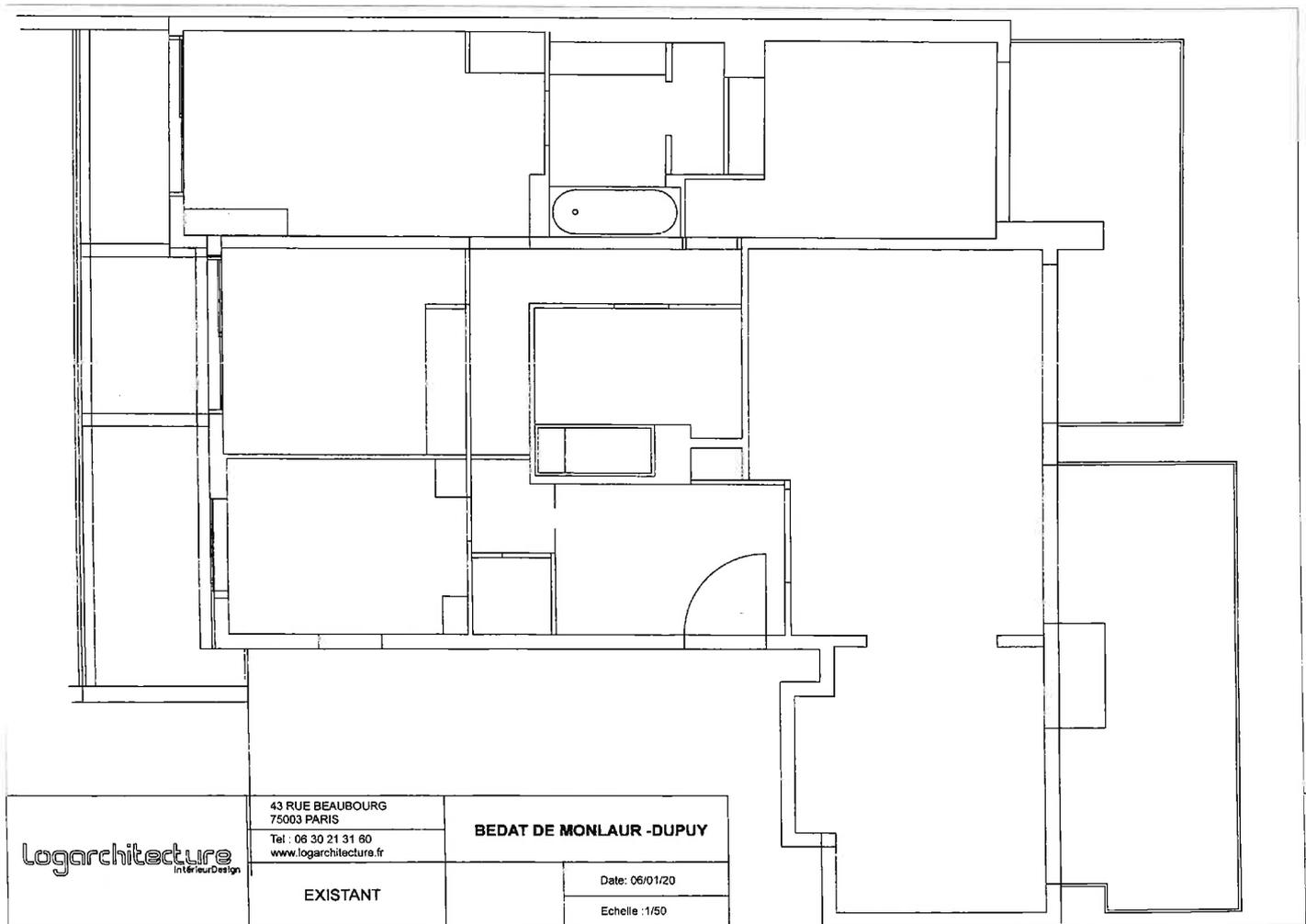
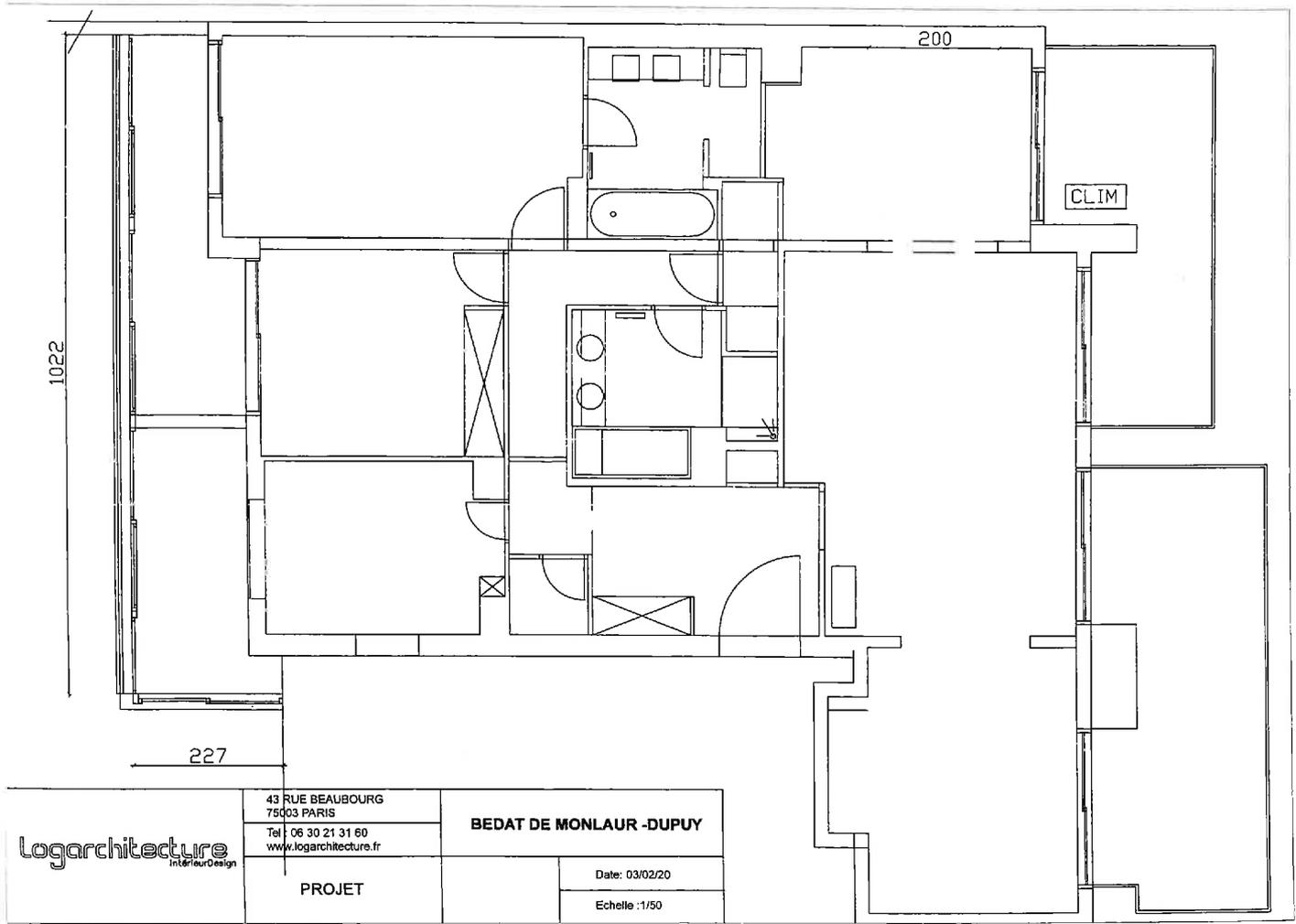
FACADE PROJETEE

BEDAT DE MONLAUR -DUPUY

Date: 27/01/20

Echelle : 1/50





⑪ Parking :

- pour y accéder depuis le bd Exelmans:
 - appuyez sur la touche gauche de votre émetteur noir;
 - si la 2^{ème} porte du SAS est fermée (les nuits de 21h à 7h), avancez votre véhicule dans le SAS et attendez que la 1^{ère} porte se referme. La 2^{ème} porte s'ouvrira toute seule, quelques secondes après;

- à l'entrée comme à la sortie, ne vous engagez pas sur les rampes entre les différents niveaux tant que vous n'y êtes invité par un feu vert (2^{ème} et 3^{ème} ss-sol). Si un feu est au rouge, gardez vous à un endroit permettant la bonne circulation du véhicule déjà engagé.

- pour sortir du garage:

- au 1^{er} ss-sol, si le panneau "SAS occupé" est éteint, appuyez sur la touche droite de votre émetteur et engagez-vous dans la montée. Sinon, attendez dans la rampe d'accès au 2^{ème} ss-sol que le véhicule déjà engagé ait libéré la rampe d'accès à la rue;
- si votre sortie intervient la nuit (entre 21h et 7h), avancez jusqu'à la porte sur boulevard qui s'ouvrira automatiquement lorsque la 2^{ème} porte, derrière vous, se sera refermée;

- gardez votre véhicule à la place qui vous est attribuée, en veillant à ne pas déborder sur la voie de circulation ni sur les emplacements de stationnement voisins ;

- des poubelles sont à votre disposition près des portes d'accès aux escaliers. Elles sont réservées aux vieux papiers et ne doivent pas recueillir d'ordures ménagères.

⑫ Personnel et/ou aides à domicile:

- informez le Personnel et/ou les aides à domicile des consignes évoquées dans ce guide.

Merci pour le soin que vous porterez à lire et à mettre en œuvre ces consignes, rappelées ici dans l'intérêt et pour le confort de tous.

Le Conseil Syndical

Informations utiles :

Gardiens : Monsieur et Madame FOUBERT

- loge située au 65 Bd Exelmans,
- Tél. : 01.71.27.83.96
- Mail: fabrice.foubert@sfr.fr
- heures d'ouverture :
 - du lundi au vendredi, 8h-12h30 et 15h-19h00,
 - le samedi : 8h30-10h

Syndic : Lolselet & Daigremont

- 67 route de la Reine,
- 92773 BOULOGNE Cedex
- Tél. : 01.41.22.55.55 (Standard)
01.41.22.55.25 (Mme NABTI, Gestionnaire)
01.41.22.55.43 (Mme GUARNIERI, Assistante)

Urgences : Lodaveille 24h/24

- Tél : 08.00.96.24.24

Immeuble CONSTELLATION

57-65-67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Guide pratique des résidents

Décembre 2019

① Accès aux halls d'entrée, pour la sécurité de tous :

- en franchissant la porte du hall, veillez à ne pas être suivi(e) par des inconnus ;
- vérifiez que la porte se referme complètement derrière vous (*notamment qu'elle ne soit pas bloquée en position ouverte par un objet*) ;
- depuis les appartements, ne donnez accès par interphone/vidéophone qu'à des personnes que vous aurez reconnues.

② Ascenseurs :

- la nuit (~21h-7h) et pour aller ailleurs qu'au rez-de-chaussée avec les ascenseurs principaux, présentez votre badge devant le capteur et appuyez ensuite sur bouton de l'étage désiré ;
- en cas de panne, suivez les consignes de l'ascensoriste;
- ne gênez pas la fermeture des portes ;
- pour le transport d'objets lourds et/ou encombrants ainsi que pour les travaux et/ou les déménagements, **utilisez exclusivement les ascenseurs de service**, tout dégât constaté étant à la charge du Résident et/ou des entreprises concernées.

③ Paliers d'étage :

- Rien ne doit séjourner sur les paliers d'étage.

④ Appartements :

- **n'effectuez aucun perçage au sol et/ou au plafond** (en présence du circuit de chauffage électrique);

- toute intervention importante sur la maçonnerie, notamment en vue de l'ouverture et/ou la modification des murs porteurs, ne peut être entreprise **qu'après accord écrit et préalable du Syndic** ;
- veillez à ne pas obstruer les bouches de ventilation / aération ;
- ne supprimez pas vos convecteurs électriques, le chauffage par les sols/plafonds n'ayant pas vocation à pourvoir à leur absence ;
- par précaution, veillez à fermer les robinets d'arrêt (eaux chaude et froide) lors d'absences prolongées.

⑤ Balcons (ils sont *dépourvus d'étanchéité. Aucun recours contre la copropriété n'est recevable*):

- ne les surchargez pas;
- nettoyez les périodiquement et veillez au bon écoulement des eaux par les siphons/goulotte (*le débouchage des canalisations étant compliqué et coûteux, ne pas y évacuer du ciment, des produits chimiques, de la terre, des feuilles, etc*);
- réglez votre éventuel système d'arrosage automatique de manière à éviter tout débordement inutile et dommageable pour les voisins.

⑥ Emménagement / déménagement :

- informez-vous auprès des gardiens des dispositions à prendre. Notamment, n'utilisez pas l'ascenseur principal, l'ascenseur de service étant prévu à cet effet ;
- si votre emménagement / déménagement est effectué un week-end en dehors de la présence des gardiens, votre responsabilité sera engagée en cas de dégradation constatée à posteriori par les gardiens.

⑦ Sols en marbre (des parties communes):

- veillez à la protection de ce matériau poreux, fragile et qui se raye facilement.

⑧ Vide-ordures :

- il ne peut être utilisé que pour les ordures courantes, préalablement mises dans des sacs en plastique fermés ;
- en aucun cas n'y mettre des objets cassants (verre, etc) et/ou lourds et/ou risquant de boucher les colonnes de descente (cartons);
- à défaut, les ordures, mises dans des sacs hermétiquement fermés, devront être descendues au 1^{er} sous-sol, dans un des locaux "containers à ordures".

⑨ Locaux "containers à ordures" (poubelles) :

- les objets cassants, et/ou lourds ainsi que les cartons doivent y être descendus (*local poubelles au 1^{er} sous-sol*);
- respectez les consignes de tri sélectif (*cf affiches de la Ville de Paris*) ;
- dépliez et mettez vos cartons à plat, compactez vos bouteilles en plastique;
- les objets encombrants n'ont pas leur place dans ces locaux (*informez-vous auprès du Gardien pour leur enlèvement ou contactez les services de la Mairie de Paris au 3975 ou <https://teleservices.paris.fr/sira>*).

⑩ Câble (Fibre optique, etc):

- Il est impératif d'informer préalablement le Gardien de toute intervention de votre opérateur sur les parties communes. A défaut, toute défectuosité constatée sera de votre responsabilité.

LISTE DES DECISIONS RELEVANT DES ARTICLES 25 et 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

(Toutes les décisions ne relevant pas de la liste ci-dessous relèvent de la majorité simple de l'article 24)

ARTICLE 25

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.
- g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
- i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

ARTICLE 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
 - b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
 - c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
 - d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale. Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.
- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.