Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

Convocation
Assemblée générale du mercredi 7 mars 2018

Résidence Constellation
57 bis / 67 bd Exelmans
75016 PARIS
18 heures
dans la salle de réunion située à PARIS (75016) -67 bd Exelmans-
N° immatriculation : AB2810307

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Sommaire

- Ordre du jour
- Projets de décisions
- Rapport du conseil syndical
- Comptabilité
- Contrat de syndic
- Pièces annexes

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis / 67 bd 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 avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
5	Approbation des comptes de l'exercice 2016/2017
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	Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2017/2018
10	Vote du budget de l'exercice 2018/2019
11	Financement du fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du juillet 1965 (version en vigueur au 1/01/2017)
12	Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire et montant de la mise en concurrence
13	Fourniture et pose d'un système interphone
14	Délégation de pouvoir au syndic et au conseil syndical pour retenir l'entreprise chargée de réaliser la fourniture et pose d'un interphone aux 65 et 67 bd Exelmans. Fixation du montant maximum de la dépense, hors budget prévisionnel
15	Régularisation à donner à Monsieur et Madame RAYNAL de SAINT MICHEL, concernant la femeture de l'espace balcon et ouverture avec mise en place de baies coulissantes du lot n° 198 selon dossier joint
16	Information sur la clôture de la résidence
17	Demande de Monsieur et Madame CHAUVIN : pose d'une jardinière sur le trottoir sous les balcons du 67 bd Exelmans
18	Point sur les procédures en cours
19	Information sur le projet immoblier à l'angle du boulevard Exelmans et de la rue Michel Ange

Assemblée générale

du 7 mars 2018

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis / 67 bd 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 5% des voix du syndicat. 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.Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.
Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

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, agence de gestion du syndic, le 05/03/2018 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 7 mars 2018

Projets de décisions

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

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis / 67 bd 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..... aux fonctions de scrutateur de séance.

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 AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES

4 INFORMATION
En annexe le rapport du président

En assemblée, le président 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 2016/2017
(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 1 059 706,07 €,(dont 406.109,74 € de charges courantes et 653.596,33 € de charges pour travaux et opérations exceptionnelles) 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
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 tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 07/03/2018 pour se terminer le 30/09/2020.

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 nominativement MM... en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 07/03/18 pour se terminer le 30/09/20.

AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2017/2018
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

9ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2016/2017 et de l'avis du conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 410 000,00 € dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2018/2019
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

10ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2018/2019 à la somme de 410 000,00 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017/2018 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2018/2019 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 intégarlement 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.

FINANCEMENT DU FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU JUILLET 1965 (VERSION EN VIGUEUR AU 1/01/2017)
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

11ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de financer le fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide :

- de porter ce pourcentage minimum à **... %** du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018

ou

- de retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 01/10/2017 au 30/09/2018

Les sommes correspondantes, soit 0 € 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.

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE ET MONTANT DE LA MISE EN CONCURRENCE
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

12ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer :
- à 4500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats où seule la consultation du conseil syndical est obligatoire.
-de 4.500 € à 7.500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats où une mise en concurrence est obligatoire
- à partir de 7.500,00 € TTC, où tout marché de travaux devra être présenté à l'assemblée générale

FOURNITURE ET POSE D'UN SYSTEME INTERPHONE
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

DÉCISION 13.1
65 boulevard Exelmans 75016 PARIS

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles du devis joint à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux d'installation d'un interphone sur la base du devis ASFALIA pour un montant de ..... € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :
Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 €	à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 €	à	350 000,00 €
2,00 % H.T. de	350 001,00 €	à	500 000,00 €
1,80 % H.T. de	500 001,00 €	à	+

Soit un montant T.T.C. de ..... €

Gestion technique des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

3,00 % H.T. de	1,00 €	à	50 000,00 €
2,50 % H.T. de	50 001,00 €	à	350 000,00 €
2,00 % H.T. de	350 001,00 €	à	500 000,00 €
1,80 % H.T. de	500 001,00 €	à	+

Soit un montant T.T.C. de ..... €

Ces montants, soit la somme de .....€, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges bâtiment B , les 1er avril 2018 et 1er juillet 2018.

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante :

DÉCISION 13.2
67 boulevard Exelmans 75016 PARIS

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles du devis joint à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux d'installation d'un interphone sur la base du devis ASFALIA pour un montant de ..... € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :
Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :
3,00 % H.T. de 1,00 € à 50 000,00 €
2,50 % H.T. de 50 001,00 € à 350 000,00 €
2,00 % H.T. de 350 001,00 € à 500 000,00 €
1,80 % H.T. de 500 001,00 € à +
Soit un montant T.T.C. de ..... €

Gestion technique des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :
3,00 % H.T. de 1,00 € à 50 000,00 €
2,50 % H.T. de 50 001,00 € à 350 000,00 €
2,00 % H.T. de 350 001,00 € à 500 000,00 €
1,80 % H.T. de 500 001,00 € à +
Soit un montant T.T.C. de ..... €

Ces montants, soit la somme de .....€, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges bâtiment C , les 1er avril 2018 et 1er juillet 2018.

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante :

DELEGATION DE POUVOIR AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L'ENTREPRISE CHARGEE DE REALISER LA FOURNITURE ET POSE D'UN INTERPHONE AUX 65 ET 67 BD EXELMANS. FIXATION DU MONTANT MAXIMUM DE LA DEPENSE, HORS BUDGET PREVISIONNEL
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

DÉCISION 14.1
65 boulevard Exelmans
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et au conseil syndical pour retenir l'entreprise chargée de réaliser la fourniture et pose d'un interphone au 65 bd Exelmans. Elle fixe la somme à .... €.

DÉCISION 14.2
67 boulevard Exelmans 75016 PARIS

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et au conseil syndical pour retenir l'entreprise chargée de réaliser la fourniture et pose d'un interphone au 67 bd Exelmans. Elle fixe à ..... €

REGULARISATION A DONNER A MONSIEUR ET MADAME RAYNAL DE SAINT MICHEL, CONCERNANT LA FEMETURE DE L'ESPACE BALCON ET OUVERTURE AVEC MISE EN PLACE DE BAIES COULISSANTES DU LOT N° 198 SELON DOSSIER JOINT
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

15ÈME 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, régularise les travaux réalisés par Monsieur et Madame de RAYNAL de SAINT MICHEL, propriétaires du lot n° 198 concernant la femeture de l'espace balcon et ouverture avec mise en place de baies coulissantes.
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.

INFORMATION SUR LA CLOTURE DE LA RESIDENCE

16 INFORMATION

Pas de vote

DEMANDE DE MONSIEUR ET MADAME CHAUVIN : POSE D'UNE JARDINIERE SUR LE TROTTOIR SOUS LES BALCONS DU 67 BD EXELMANS
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

17ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide l'installation d'une jardinière sur le trottoir sous les balcons du 67 bd Exelmans selon le devis BIZOT pour un montant TC de 4399,35 €.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :
Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :
3,00 % H.T. de 1,00 € à 50 000,00 €
2,50 % H.T. de 50 001,00 € à 350 000,00 €
2,00 % H.T. de 350 001,00 € à 500 000,00 €

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

1,80 % H.T. de 500 001,00 € à +
Soit un montant T.T.C. de ..... €

Gestion technique des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :
3,00 % H.T. de 1,00 € à 50 000,00 €
2,50 % H.T. de 50 001,00 € à 350 000,00 €
2,00 % H.T. de 350 001,00 € à 500 000,00 €
1,80 % H.T. de 500 001,00 € à +
Soit un montant T.T.C. de ..... €

Ces montants, soit la somme de .....€, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges générale , les 1er avril 2018 et 1er juillet 2018.

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante :

POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS

18 INFORMATION

Pas de vote

INFORMATION SUR LE PROJET IMMOBLIER A L'ANGLE DU BOULEVARD EXELMANS ET DE LA RUE MICHEL ANGE

19 INFORMATION

Pas de vote

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Rapport du conseil syndical

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

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL AUX COPROPRIETAIRES

Mesdames, Messieurs, chers copropriétaires,

Je ne voudrais pas ouvrir cette assemblée générale sans avoir une pensée particulière pour celle qui fut la cheville ouvrière de notre Conseil Syndical depuis plus de trente ans, Madame Danièle DUTHUILLE.
Durant toutes ces nombreuses années, elle a apporté son précieux concours et ses compétences à la bonne gestion de notre Résidence, aidée activement par son époux, Monsieur Michel DUTHUILLE.
Nous l'avons accompagnée, le 7 avril 2017, à l'Eglise de l'Assomption où lui a été rendu un dernier hommage.

Mise en concurrence du syndic Loiselet & Daigremont

Conformément à la Loi ALUR et aux engagements pris lors de la dernière assemblée générale, le conseil syndical a procédé préalablement à l'assemblée générale du 7 mars 2018 à la mise en concurrence du syndic.

Nous vous avions invité à communiquer les coordonnées de syndic que tel ou tel d'entre vous souhaitait que nous consultions. En l'absence de proposition, le conseil syndical a retenu en dehors de l'offre du syndic en place celles de deux syndics présentant par leurs références la capacité à gérer une copropriété de la taille de la résidence Constellation.

Les offres ont été adressées sous pli et ouvertes lors d'un conseil syndical dédié. Les trois syndics ont répondu aux termes de l'appel d'offres et à l'ensemble des questions complémentaires adressées. A l'issue de ce premier tour, où les trois offres sont apparues sérieuses et techniquement documentées, il est apparu que les deux autres Cabinets consultés formulaient des tarifications inférieures de 35 à 40 % en dessous de celle de Loiselet & Daigremont qui avait maintenu le niveau d'honoraires entériné lors de la précédente assemblée.

Pour nous assurer que les deux Cabinets concurrents ne cassaient pas les prix outre mesure, nous avons comparé leur proposition aux tarifications pratiquées par les syndics de 14 autres résidences comparables. Cette étude nous a permis de constater le sérieux des propositions des syndics consultés tout en constatant qu'il s'agissait d'un prix d'entrée.

Nous avons procédé ensuite à un complément d'interrogations des trois syndics et demandé à chacun d'améliorer son offre.

Ce deuxième tour a conduit le Cabinet Loiselet & Daigremont à ramener ses honoraires de 36.400 à 27.000 euros et à garantir ce tarif pour deux ans en cas d'engagement de la copropriété sur cette durée.

Prenant en considération la qualité de la prestation fournie par Loiselet & Daigremont au cours des derniers exercices et de l'effort fait en matière d'honoraires le conseil syndical propose de le reconduire sur les bases négociées.

Le conseil syndical a demandé, de plus, au Cabinet Loiselet et Daigremont de veiller à rester concurrentiel en matière d'honoraires sur travaux et comme ceux-ci sont votés à chaque assemblée générale, de les soumettre préalablement au Conseil Syndical.

Présidence du Conseil Syndical

Lors du conseil syndical du 10 janvier 018, Monsieur Durand, président, a annoncé sa volonté de démissionner de ce poste qu'il a occupé pendant plusieurs années. Le conseil syndical a pris acte de cette décision et remercie Monsieur Durand pour le travail accompli et procède à l'élection d'un nouveau président. Monsieur Boclé, proposé par le président sortant, a accepté de se porter candidat et a été élu à l'unanimité du conseil syndical.

Analyse des comptes de la copropriété 2016-2017

Les comptes de la copropriété Constellation de 2016-2017 ont été examinés par Messieurs Boclé, de Sigy et Meyer le 18 décembre 2017 en présence de Monsieur Delzongle, comptable du syndic Loiselet & Daigremont.

Les charges nettes de l'exercice s'élèvent à 406.109 € soit -3,6 % du budget voté et +0,9 % par rapport à l'exercice précédent.

Quels enseignements à tirer de l'analyse synthétique des comptes ?

* exercice clos réalisé en 2017
* travaux de ravalement réalisé
* budget prévisionnel 2018

EXERCICE CLOS REALISE EN 2017 (cf. annexe n°3)
L'ensemble des dépenses de 406.109 € se répartit ainsi :

. charges générales de 225.162 €	soit 55,4 %
. charges concernant les 3 bâtiments de 10.525 €	soit 2,6 %
. charges concernant les ascenseurs de 17.106 €	soit 4,2 %
. charges de chauffage de 97.359 €	soit 23,9 %
. charges d'eau et des compteurs de 55.956 €	soit 13,8 %

1) Charges générales (225.162 €)
Les charges de 2017 sont en baisse de 10,4 % par rapport au budget prévu et en hausse de 4,9 % par rapport à l'exercice 2016.
Notons que le prix du m3 d'eau chaude (12 €) est resté stable mais que le prix du m3 d'eau froide a augmenté de +2,28 % (3,40 €). La consommation totale d'eau a baissé (en m3) de 6 %.
Il faut signaler également que 8.493 € en eau réchauffée et 15.557 € en eau froide récupérée sont ventilées sur les comptes de chaque copropriétaire ; si l'on tient compte de cette affectation, les charges générales de 2017 s'élèvent à 249.213 € pour un budget voté de 251.170 € soit en baisse de 0,8 %.
On peut observer une augmentation de l'électricité (+15 %) due aux travaux de ravalement.

2) Charges concernant les 3 bâtiments (10.525 €)

Les sommes engagées sont très supérieures à celles de l'année 2016 (+25,8 %) et inférieures à celles budgetées (-33,5 %)

3) Charges des ascenseurs (17.106 €)
En hausse de 12,6 % par rapport à l'exercice 2016 car il a fallu procéder à des travaux (variateur de fréquence).

4) Charges de chauffage (97.359 €)
Ce poste important (118.841 € = 97.359 € + 21.482 €) est en baisse de 6,4 % par rapport à celui de l'exercice 2016 en réintégrant le coût du réchauffage de l'eau froide pour l'eau chaude.
Le nombre de degrés/jours (D.J.U.) est de 2.116,45 € soit +8,5 % par rapport à 2016.

5) Charges d'eau chaude et froide et des compteurs d'eau chaude et d'eau froide (55.954€)
Ce poste est constitué des dépenses concernant les relevés des compteurs par PROXISERVE ainsi que les contrats de location des compteurs. Le poste est en légère baisse (-1,8 %) par rapport à l'exercice 2016.

SOLDES COPROPRIETAIRES (au 13/12/2017)
L'immeuble est débiteur de 11.199 €. Deux dossiers sont au contentieux : la SCI SME (11.486 €) et M. KARIM (4.324 €) ; ce dernier étant coutumier du fait depuis 25 ans et ayant été obligé récemment par le tribunal de s'acquitter de ses précédentes dettes.

RAVALEMENT DE LA FACADE SUR JARDIN (annexe n°4)
Le ravalement de la façade sur jardins s'est achevé en 2017. Son budget global, voté en assemblée générale du 5 mars 2015, était de 636.650,21 €.
Il reste à faire voter par l'assemblée du 7 mars 2018 un solde débiteur de 30.489,55 € (cf. document annexe) ; ce montant correspond à des travaux supplémentaires (pierres à réparer) et à des travaux de remise en état des espaces verts.

BUDGET PREVISIONNEL 2018 (annexe n°3, p. 16)
Pour 2018, il est prévu un budget total de 410.640 €, soit + 1,1 % par rapport aux dépenses courantes de 2017 et -2,6 % par rapport au budget 2017.

APPEL DE FONDS (Loi ALUR)
Selon cette loi, une somme de 5 % des charges générales devra être provisionnées sur un compte séparé (hors budget courant) pour d'éventuels gros travaux.

Projet immobilier de l'angle du boulevard Exelmans et de la rue Michel Ange

Le conseil syndical a été informé dans sa réunion du 15 novembre 2017 de la réalisation prochaine d'une opération de promotion immobilière à l'angle de la rue Michel Ange et du boulevard Exelmans, espace occupé partiellement par la brasserie L'empire.
Le groupe Sades, promoteur habitat, projette d'y réaliser un immeuble de 10 étages comprenant logements du secteur marchand, 18 logements sociaux et un rez-de-chaussée commercial, ainsi que des parkings.
Monsieur Salet, représentant du promoteur, qui travaille depuis 10 ans sur cette opération, devrait être présent lors de notre assemblée générale, pour présenter son projet. Devrait

être évoqué à cette occasion l'opportunité de la cession d'une étroite bande de terrain séparant notre copropriété et le terrain acquis par le promoteur.

Fin des travaux de ravalement côté jardin

Les travaux de ravalement ont été réalisés dans les délais et le budget prévu. Ils se sont achevés au printemps 2017 conformément au calendrier transmis. Une demande a été envoyée en fin de travaux auprès des copropriétaires pour les inviter à demander les corrections nécessaires. Celles ci on été faites et les travaux de remise en état des espaces verts réalisés.

Travaux anti graffiti

La copropriété est régulièrement confrontée à la projection de graffiti sur les murs. Pour faciliter l'effacement des traces ainsi laissées, des traitements sont prévus et devraient être réalisés dès que les conditions climatiques seront favorables.

Désagréments causés par la présence de SDF

Tout au long de ces derniers mois, la copropriété a été confrontée à la présence d'un SDF sur le long de sa façade rue en divers endroits.
Les mesures permettant de mettre un terme aux désagréments causés sont limités par l'évolution de la législation en 1994 qui a réduit le cadre légal permettant de lutter contre de telles situations.
Malgré ces contraintes, le conseil syndical a mandaté le syndic pour agir auprès des autorités compétentes (Préfecture de Police, Mairie du XVI arrondissement) pour mettre un terme aux nuisances.
Le syndic a procédé à plusieurs relances qui ont abouti à des évacuations.
Divers résidents ont également, de leur côté, manifesté auprès des mêmes autorités leur souhait de voir mettre un terme à cette situation préjudiciable, ce qui n'a pas manqué de renforcer la démarche du syndic.

Projet de clôture de la Résidence

Pour éviter la répétition d'incidents de cette nature ou d'occupation des halls d'entrée, le projet d'une clôture sur la façade rue de la résidence a été étudiée. Le projet transmis se heurte à ce jour soit à des difficultés esthétiques et techniques, soit à un coût à priori disproportionné.

Seuil à partir duquel l'avis du conseil syndical doit être sollicité pour les travaux

Le conseil syndical, dans sa réunion du 10 janvier 2018 a demandé un réaménagement de ces seuils qui n'avaient pas été revus de longue date et qui n'étaient plus adaptés.
Les nouveaux seuils seront soumis au vote de notre assemblée générale.

Albert BOCLE, Président du conseil syndical

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Comptabilité

Exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017

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

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

EDITION DU 18/12/2017 A 22:01:47

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice préc. approuvé	Exercice clos
Trésorerie		
50 Fonds placés		21.069,30
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	309.465,22	140.777,43
53 Caisse		
58 Virements internes		
Trésorerie disponible Total I	309.465,22	161.846,73

	Exercice préc. approuvé	Exercice clos
Provisions et avances		
101 Provisions sur opérations courantes	0,08-	0,08-
102 Provisions pour travaux		
103 Avances		
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 de Travaux		21.069,30-
106 Travaux et avances - ex. suivant	83.273,14-	5.587,88-
107 Provisions sur opérations courantes - ex. suivant	105.735,27-	105.356,97-
12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	201.248,87-	12.000,00-
131 Subventions en instance d'affectation		
Total I	459.057,36-	212.814,23-

II - CREANCES

	Exercice préc. approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	91.440,91	39.919,98
455 Copropriétaires-ex.suiv. (opérations courantes)	105.735,27	105.356,97
456 Copropriétaires-ex.suiv. (travaux et avances)	83.273,14	5.587,88
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)		
Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs		90,72
42 à 44 Autres créances		
46 Débiteurs divers	457,40	457,56
47 Compte d'attente		
48 Compte de régularisation		
Dépenses à répartir		
Total II	280.906,72	151.413,11
Total général (I) + (II)	590.371,94	313.259,84

DETTES

	Exercice préc. approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - excédents versés (2)	44.713,95-	36.638,71-
Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs	50.666,02-	34.234,54-
42 à 44 Autres dettes		
46 Créditeurs divers		
47 Compte d'attente	8.308,53-	
48 Compte de régularisation	27.626,08-	29.572,36-
49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Produits à répartir		
Total II	131.314,58-	100.445,61-
Total général (I) + (II)	590.371,94-	313.259,84-

(1) Une somme affectée du signe <<->> indique un découvert bancaire correspondant a une dette du syndicat
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Emprunts : montant restant dû		

COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N + 2) DU 1.10.2018 AU 30.09.2019

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:39

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	
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter
	2016	2017	2017	2018	2019
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES					
601 EAU	29.787,94	30.520,00	28.725,48	29.985,00	29.985,00
602 ELECTRICITE	11.580,51	12.150,00	14.008,14	12.500,00	12.500,00
603 CHAUFFAGE & CLIMATISATION / ENERGIE & COMBUSTIBLE	98.767,35	103.500,00	103.495,03	106.000,00	106.000,00
604 ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS	1.182,28	1.800,00	2.081,52	1.800,00	1.800,00
605 MATERIEL					
606 FOURNITURES	4.459,34	5.300,00	5.116,33	5.300,00	5.300,00
61 SERVICES EXTERIEURS					
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	967,88	990,00	974,93	985,00	985,00
612 LOCATIONS IMMOBILIERES	1.289,87	2.075,00	1.975,05	2.860,00	2.860,00
613 LOCATIONS MOBILIERES					
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	51.358,54	48.230,00	48.545,10	49.260,00	49.260,00
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	28.299,00	33.250,00	25.041,60	29.700,00	29.700,00
616 PRIMES D'ASSURANCES	16.046,00	16.485,00	16.483,00	16.815,00	16.815,00
617 INTERIM					
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES					
621 REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE	37.191,50	36.400,00	36.640,00	27.000,00	27.000,00
622 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC	2.691,00	3.040,00	1.732,50	1.000,00	1.000,00
623 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS	330,85	5.835,00	307,70	1.410,00	1.410,00
624 FRAIS DE CONSEIL SYNDICAL				120,00	120,00
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE	2.431,29	2.475,00	2.373,70	2.405,00	2.405,00
627 FRAIS BANCAIRES					
628 DEBOURS ET FRAIS POSTAUX	1.661,66	1.800,00	1.743,36	1.830,00	1.830,00
63 IMPOTS-TAXES-VERSEMENTS ASSIMILES					
631 Taxe d'habitation					
632 Taxe de balayage	4.546,00	4.550,00	4.546,00	4.700,00	4.700,00
633 Taxe foncière	1.315,00	1.330,00	1.330,00	1.335,00	1.335,00
634 AUTRES IMPOTS ET TAXES	541,00	550,00	546,00	550,00	550,00
64 FRAIS DE PERSONNEL					
641 SALAIRES	51.494,92	53.000,00	57.075,89	55.000,00	55.000,00
642 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX	48.442,00	49.840,00	53.100,00	51.185,00	51.185,00
643 TAXES SUR SALAIRES	7.443,00	7.660,00	8.303,00	8.200,00	8.200,00
644 AUTRES	1.025,35	645,00	680,50	700,00	700,00
65 AUTRES CHARGES					
650 AUTRES CHARGES	0,41-		0,05		
Sous-total	402.851,87	421.425,00	414.824,88	410.640,00	410.640,00
Solde (excédent s/-opérations courantes affecté aux copropriétaires)	25.003,93	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX	15.315,22	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
Total I	427.855,80	421.425,00	430.140,10	410.640,00	410.640,00

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

66 CHARGES FINANCIAIRES 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	16.499,99	636.650,00	667.140,19
672 TRAVAUX URGENTS			
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)	4.907,86	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX	
Total II	449.263,65	1.058.075,00	1.097.280,29

COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE (N + 2) DU 1.10.2018 AU 30.09.2019

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:39

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

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
	2016	2017	2017	2018	2019
70 APPELS DE FONDS					
701 PROVISIONS SUR OPERATIONS COURANTES	427.606,30-	413.117,00-	421.424,96-	410.640,00-	410.640,00-
71 AUTRES PRODUITS					
711 Subventions charges courantes					
713 Indemnités assurances charges courantes			5.031,42-		
714 Produits divers charges courantes	249,50-		3.520,28-		
715 Produits sur gestion parties communes					
716 Produits financiers charges courantes					
717 Remises - Accords GOLD - Bonus fournisseurs -					
719 Produits procédure contentieuse charges courantes					
79 Transfert de charges					
791 Indemnités sécurité sociale (Taux R 75%)			163,44-		
Sous-total	427.855,80-	413.117,00-	430.140,10-	410.640,00-	410.640,00-
Solde (insuffisance s/-opérations courantes affecté aux copropriétaires)		XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
Total I	427.855,80-	413.117,00-	430.140,10-	410.640,00-	410.640,00-

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

70 APPELS DE FONDS			
702 PROVISIONS TRAVAUX ART.14-2 & OPERATIONS EXCEPTION	21.407,85-	636.650,00-	628.342,45-
703 AVANCES			
704 REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D'EMPRUNTS			
705 ????????????			
71 AUTRES PRODUITS			
711 Subventions charges exceptionnelles			
712 Emprunts			
713 Indemnités assurances charges exceptionnelles			
714 Produits divers charges exceptionnelles		8.308,00-	8.310,64-
716 Produits financiers charges exceptionnelles			
718 Produits exceptionnels			
719 Produits procédure contentieuse charges except.			5.233,22-
78 Créances douteuses			
781 Reprise de dépréciation sur créances douteuses			
Solde (Insuffisance)		XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX	25.253,88-
Total II	449.263,65-	1.058.075,00-	1.097.280,29-

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
		Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
		2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
GRILLE 001	CHARGES GENERALES							
60	ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601	EAU							
601011	Eau froide	28.677,30	29.500,00	27.884,09	29.000,00	29.000,00	27.884,09	2.025,39
601012	Eau réchauffée	8.550,63-		8.493,20-			8.493,20-	
601015	Eau froide récupérée	15.581,96-		15.557,88-			15.557,88-	
601020	Eau froide loge	370,88	360,00	361,47	360,00	360,00		
601021	Eau chaude loge	739,76	660,00	479,92	625,00	625,00		
602	ELECTRICITE							
602011	Services généraux	11.580,51	12.150,00	14.008,14	12.500,00	12.500,00	14.008,14	2.303,94
604	ACHATS PRODUITS ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS							
604010	Produits d'entretien	1.182,28	1.800,00	2.081,52	1.800,00	1.800,00	2.081,52	346,92
606	FOURNITURES							
606030	Télécommandes - Emetteurs			384,00				64,00
606032	Badges			324,00				54,00
606035	Arbres et végétaux			200,00				
606041	Divers	534,74	1.300,00	657,53	1.300,00	1.300,00		
606042	Etiquettes de boite aux lettres							
61	SERVICES EXTERIEURS							
612	LOCATIONS IMMOBILIERES							
612020	Charges	1.289,87	2.075,00	1.975,05	2.860,00	2.860,00		
614	CONTRATS DE MAINTENANCE							
614100	CONTRATS DE MAINTENANCE SECURITE							
614115	Extincteurs	229,30	380,00	377,38	390,00	390,00		62,90
614120	Eclairage de sécurité	1.361,31	1.390,00	1.408,53	1.435,00	1.435,00		128,05
614122	Colonnes sèches	1.664,42	1.700,00	1.708,77	1.740,00	1.740,00		155,34
614300	CONTRATS DE MAINTENANCE TOITURE / ETANCHEITE							
614312	Couverture	954,80	975,00	954,80	975,00	975,00		86,80
614400	CONTRATS MAINTENANCE ELECTRICITE/ACCES/TELEVISION							
614414	Contrôle d'accès			550,00	560,00	560,00	550,00	50,00
614500	CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614511	Dératisation	419,23	420,00	419,23	420,00	420,00		38,11
614512	Désinsectisation	1.269,20	1.270,00	1.269,20	1.270,00	1.270,00	507,68	115,38

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 AU 30.09.2019

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

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 le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
614900 CONTRATS DE MAINTENANCE PARKINGS - GARAGES							
614911 Porte de parkings	3.521,13	3.305,00	3.280,31	3.315,00	3.315,00	3.280,31	174,57
614920 CONTRATS DE MAINTENANCE DIVERS							
614941 Prestataire remplacement gardien	398,89						
614945 Termites	308,40						
614946 Amiante	531,60						
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615032 Réparation canalisations	4.661,80						
615040 ELECTRICITE							
615041 Petites réparations			368,35			368,35	33,49
615060 AMENAGEMENT-TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615067 Serrurerie / Menuiserie	138,60		809,60				73,60
615180 GARAGES / PARKINGS							
615189 Travaux divers parkings	949,22	1.000,00		1.000,00	1.000,00		
615190 SECURITE							
615197 Eclairage sécurité	1.943,11		760,74				69,16
615199 Travaux divers sécurité		1.500,00					
615210 LOCAUX RESIDENTIELS							
615220 Charges diverses locaux communs	3.500,01	6.250,00	5.978,13	6.200,00	6.200,00		
615230 TRAVAUX LOGE							
615237 Travaux plomberie			1.173,70				106,70
615240 AUTRES TRAVAUX							
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
616 PRIMES D'ASSURANCES							
616100 Assurance multirisques immeubles	16.046,00	16.485,00	16.483,00	16.815,00	16.815,00		
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
621 REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE							
621100 Rémunération du syndic	36.400,00	36.400,00	36.400,00	27.000,00	27.000,00		6.066,68
621110 Honoraires de gestion	791,50		240,00				40,00
621162 Honoraires sur suivi sinistre							

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
622 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC							
622020 Vacations de soirée	1.350,00	1.330,00					
622030 Frais de rappel							
622040 Mises en demeure							
622050 Honoraires recouvrement	630,00	1.000,00	1.021,50	1.000,00	1.000,00		170,25
622072 Frais informatiques et façonnage							
622075 LoDaveille	711,00	710,00	711,00				118,52
623 REMUNERATION DE TIERS INTERVENANTS							
623110 Honoraires avocats		5.000,00		1.000,00	1.000,00		
623130 Honoraires huissiers		500,00					
623160 Honoraires d'études							
623250 Conservation et gestion des archives	330,85	335,00	307,70	410,00	410,00		51,28
624 FRAIS DE CONSEIL SYNDICAL							
624010 Remboursement frais engagés				120,00	120,00		
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							
625010 Frais divers assemblée générale	48,13						
628 DEBOURS ET FRAIS POSTAUX							
628201 Débours divers			13,00				2,17
628310 Frais envoi convocations	471,80	400,00	352,50	400,00	400,00		
628320 Frais envoi procès-verbaux	670,42	650,00	617,11	650,00	650,00		
628330 Frais envoi des comptes	519,44	600,00	591,60	600,00	600,00		77,25
628340 Affranchissements divers		150,00	169,15	180,00	180,00		
63 IMPOTS-TAXES-VERSEMENTS ASSIMILES							
630 IMPOTS-TAXES-VERSEMENTS ASSIMILES							
632000 Taxe de balayage	4.546,00	4.550,00	4.546,00	4.700,00	4.700,00	4.546,00	
633000 Taxe foncière	1.315,00	1.330,00	1.330,00	1.335,00	1.335,00		
634 AUTRES IMPOTS ET TAXES							
634100 Ordures ménagères	541,00	550,00	546,00	550,00	550,00	546,00	
64 FRAIS DE PERSONNEL							
641 SALAIRES							
641100 Gardiens (Taux R 75%)	51.494,92	53.000,00	57.075,89	55.000,00	55.000,00	42.806,92	
642 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX							
642100 URSSAF (Taux R 75%)	31.178,00	32.100,00	34.830,00	33.500,00	33.500,00	26.122,50	
642200 ASSEDIC - GARP (Taux R 75%)	4.587,00	4.700,00	5.018,00	4.900,00	4.900,00	3.763,50	
642300 Retraite complémentaire (Taux R 75%)	8.911,00	9.170,00	10.012,00	9.500,00	9.500,00	7.509,00	

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 AU 30.09.2019

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

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 le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à apprcuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
642410 Prévoyance HUMANIS (Taux R 75%)	996,00	1.020,00	1.089,00	1.070,00	1.070,00	816,75	
642420 Mutuelle HUMANIS (Taux R 75%)	2.770,00	2.850,00	2.151,00	2.215,00	2.215,00	1.613,25	
643 TAXES SUR SALAIRES							
643100 Taxes sur salaires (Taux R 75%)	7.443,00	7.660,00	8.303,00	8.200,00	8.200,00	6.227,25	
644 AUTRES							
644100 Médecine du travail (Taux R 75%)	218,40	225,00	223,20	230,00	230,00	167,40	
644700 Formation professionnelle	410,95	420,00	457,30	470,00	470,00		
644900 Divers	396,00						
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
650999 Rompus	0,41-		0,05				
71 AUTRES PRODUITS							
713 INDEMNITES D'ASSURANCE							
713100 Indemnités assurances charges courantes							
714 PRODUITS DIVERS (dont intérêts légaux)							
714101 Produits sur ventes émetteurs	105,00-		70,00-				
714103 Produits sur ventes clés	144,50-		68,00-				
714300 Produits divers			386,98-			386,98-	
79 Transfert de charges							
790 Transfert de charges							
791100 Indemnités sécurité sociale (Taux R 75%)			163,44-			122,58-	
Charges nettes grille 001 : CHARGES GENERALES	214.620,27	251.170,00	225.162,96	239.595,00	239.595,00	118.238,02	12.414,50
GRILLE 201 CHARGES BATIMENT A (57 BIS)							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide-ordures	550,00	560,00	550,00	555,00	555,00	55,00	50,00
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/CLIMATISATION							
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	373,64	380,00	377,54	380,00	380,00	377,54	34,32

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615032 Réparation canalisations			183,70				16,70
615034 Réparation de fuites	1.135,20						
615040 ELECTRICITE							
615042 Minuteries	386,70						
615045 Luminaires			2.348,50				213,50
615060 AMENAGEMENT-TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615068 Mobilier / Agencement	49,99						
615070 CONTROLE D'ACCES							
615071 Interphones / vidéophones							
615075 Freins de portes			409,75				37,25
615240 AUTRES TRAVAUX							
615250 Travaux suite sinistre			2.719,97				247,27
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
71 AUTRES PRODUITS							
713 INDEMNITES D'ASSURANCE							
713100 Indemnités assurances charges courantes			2.991,97-				
Charges nettes grille 201 : CHARGES BATIMENT A (57 BIS)	2.495,53	4.940,00	3.597,49	4.935,00	4.935,00	432,54	599,04
GRILLE 202 CHARGES BATIMENT B (59 A 65)							
61 SERVICES EXTERIEURS							
611 NETTOYAGE DES LOCAUX							
611060 Nettoyage des marbres	967,88	990,00	974,93	985,00	985,00	974,93	162,49
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide-ordures	550,00	560,00	550,00	555,00	555,00	55,00	50,00

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/CLIMATISATION							
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	373,64	380,00	377,54	380,00	380,00	377,54	34,31
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615031 Dégorgement canalisations-assainissement	156,20						
615033 Recherche de fuites							
615037 Vannes			2.001,08				204,08
615039 Divers plomberie	299,20						
615040 ELECTRICITE							
615045 Luminaires	135,37		699,46				63,59
615049 Divers électricité	225,95						
615060 AMENAGEMENT-TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615068 Mobilier / Agencement	49,99						
615240 AUTRES TRAVAUX							
615250 Travaux suite sinistre			1.854,05				168,55
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
71 AUTRES PRODUITS							
713 INDEMNITES D'ASSURANCE							
713100 Indemnités assurances charges courantes			2.039,45-				
Charges nettes grille 202 : CHARGES BATIMENT B (59 A 65)	2.758,23	5.930,00	4.417,61	5.920,00	5.920,00	1.407,47	683,02
GRILLE 203 CHARGES BATIMENT C (67)							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614500 CONTRATS DE MAINTENANCE HYGIENE							
614517 Désinfection vide-ordures	550,00	560,00	550,00	555,00	555,00	55,00	50,00
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/CLIMATISATION							

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
614618 Ventilation Mécanique Contrôlée	373,64	380,00	377,53	380,00	380,00	377,53	34,32
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615030 PLOMBERIE							
615032 Réparation canalisations			283,25				25,75
615034 Réparation de fuites	211,20		140,25				12,75
615040 ELECTRICITE							
615043 Tableau électrique	466,40						
615045 Luminaires			1.002,10				91,10
615049 Divers électricité	297,55						
615060 AMENAGEMENT-TRAVAUX EXTERIEUR / INTERIEUR							
615068 Mobilier / Agencement	49,99						
615070 CONTROLE D'ACCES							
615071 Interphones / vidécphones	368,50						
615075 Freins de portes			156,75				14,25
615076 Contrôles d'accès	797,50						
615240 AUTRES TRAVAUX							
615999 Travaux divers		4.000,00		4.000,00	4.000,00		
Charges nettes grille 203 : CHARGES BATIMENT C (67)	3.114,78	4.940,00	2.509,88	4.935,00	4.935,00	432,53	228,17
GRILLE 301 CHARGES ASCENSEURS							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614700 CONTRATS ASCENSEURS - ESCALATORS - MONTE-CHARGES							
614711 Ascenseur (Prestation étendue R 73%)	12.967,26	13.185,00	13.132,95	13.360,00	13.360,00	9.587,05	1.193,94
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615130 ASCENSEURS							
615136 Boite à boutons et fermeture cabines			363,00				33,00
615138 Travaux divers ascenseurs	121,00	500,00	1.534,50	500,00	500,00		139,50
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							
625050 Téléphone - Abonnement	2.096,76	2.180,00	2.075,74	2.100,00	2.100,00		345,95

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 301 : CHARGES ASCENSEURS	15.185,02	15.865,00	17.106,19	15.960,00	15.960,00	9.587,05	1.712,39
GRILLE 400 CHARGES CHAUFFAGE							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601012 Eau réchauffée	22.181,37-		21.482,80-			21.482,80-	
603 CHAUFFAGE & CLIMATISATION / ENERGIE & COMBUSTIBLE							
603017 Electricité	98.767,35	103.500,00	103.495,03	106.000,00	106.000,00	103.495,03	17.249,18
606 FOURNITURES							
606029 Système traitement d'eau	3.924,60	4.000,00	3.550,80	4.000,00	4.000,00	3.550,80	591,80
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE							
614212 Adoucisseur et traitement d'eau	5.103,88	5.170,00	5.157,11	5.230,00	5.230,00	5.157,11	468,82
614600 CONTRATS CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/CLIMATISATION							
614614 Chauffage P2	5.367,18	5.435,00	5.423,19	5.500,00	5.500,00	5.423,19	493,01
614621 Eau Chaude Sanitaire	3.801,52	1.660,00	1.659,00	1.675,00	1.675,00	1.659,00	150,80
615 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS							
615090 CHAUFFAGE							
615094 Réparation-travaux sur régulations	378,40						59,20
615095 Réparation-travaux sur canalisations	8.781,30	5.000,00	651,20	3.000,00	3.000,00		23,40
615096 Réparation-travaux en sous-station			257,37				
615100 PRODUCTION EAU CHAUDE							
615101 Réparation-travaux sur ballons ecs	2.396,49		1.346,15				122,38
615104 Réparation sur réseau	519,20						
615109 Divers production eau chaude	280,13	3.000,00		3.000,00	3.000,00		
62 FRAIS D'ADMINISTRATION ET HONORAIRES							
625 AUTRES FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE							

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 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

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
625050 Téléphone - Abonnement	286,40	295,00	297,96	305,00	305,00		49,66
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
71 AUTRES PRODUITS							
714 PRODUITS DIVERS (dont intérêts légaux)							
714100 Produits divers charges courantes			2.995,30-				272,30-
Charges nettes grille 400 : CHARGES CHAUFFAGE	107.425,08	128.060,00	97.359,71	128.710,00	128.710,00	97.802,33	18.935,95
GRILLE 701 CHARGES EAU FROIDE COMPTEURS							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601015 Eau froide récupérée	15.581,96		15.557,88			15.557,88	
Charges nettes grille 701 : CHARGES EAU FROIDE COMPTEURS	15.581,96		15.557,88			15.557,88	
GRILLE 702 CHARGES EAU CHAUDE COMPTEURS							
60 ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES							
601 EAU							
601016 Eau chaude récupérée	30.732,00		29.976,00			29.976,00	
Charges nettes grille 702 : CHARGES EAU CHAUDE COMPTEURS	30.732,00		29.976,00			29.976,00	
GRILLE 703 CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE							
614215 Vannes/robinets d'arrêt	1.186,57	1.000,00	989,78	1.005,00	1.005,00		89,98
614800 CONTRATS DE MAINTENANCE COMPTEURS							
614812 Compteurs d'eau froide	4.227,27	4.330,00	4.292,94	4.360,00	4.360,00	4.292,94	417,14

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 1.10.2016 AU 30.09.2017
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2018 AU 30.09.2019

EDITION DU 18/12/2017 A 21:58:43

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 le vote du budget prévisionnel			
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex.clos réalisé à approuver	Budget prév.en cours voté	Budget prév. à voter	Ex.clos réalis à approuver	Ex.clos réalis à approuver
	2016	2017	2017	2018	2019	MT Récupérable	Montant TVA
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 703 : CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE	5.413,84	5.330,00	5.282,72	5.365,00	5.365,00	4.292,94	507,12
GRILLE 704 CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE							
61 SERVICES EXTERIEURS							
614 CONTRATS DE MAINTENANCE							
614200 CONTRATS DE MAINTENANCE PLOMBERIE 614215 Vannes/robinets d'arrêt	1.154,36	975,00	962,91	980,00	980,00		87,54
614800 CONTRATS DE MAINTENANCE COMPTEURS 614813 Compteurs d'eau chaude	4.121,30	4.215,00	4.176,39	4.240,00	4.240,00	4.176,39	405,83
65 AUTRES CHARGES							
650 AUTRES CHARGES							
650900 Divers							
Charges nettes grille 704 : CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE	5.275,66	5.190,00	5.139,30	5.220,00	5.220,00	4.176,39	493,37
TOTAL CHARGES NETTES	402.602,37	421.425,00	406.109,74	410.640,00	410.640,00	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX
Provisions copropriétaires	427.606,30	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX	421.424,96	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX
Solde (excédent ou Insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	25.003,93	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX	15.315,22	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RÉSIDENCE CONSTELLATION 57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

v 02/2015

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 01/10/2016 au 30/09/2017

Libellé	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées	Solde
Travaux de l'article 14-2				
Tavaux de ravalement des façades Assemblée générale du 05/03/2015				
Grille 1 - Charges Générales	636 650,21	667 140,19	636 650,64	30 489,55
Rembt fonds plaçés des recettes antennes Assemblée générale du 11/02/2016				
Grille 1 - Charges Générales	-8 310,64	-8 310,64	-8 308,19	-2,45
Total travaux de l'article 14-2 =	628 339,57	658 829,55	628 342,45	30 487,10
Opérations exceptionnelles				
Remboursement frais huissiers (Affaire Karim)				
Grille 1 - Charges Générales		-5 233,22		-5 233,22
Total opérations exceptionnelles =	0,00	-5 233,22	0,00	-5 233,22
Total travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles	628 339,57	653 596,33	628 342,45	25 253,88

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
RÉSIDENCE CONSTELLATION 57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

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 01/10/2016 au 30/09/2017

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	
Traitement antigraffiti du rdc façade rue											
Grille 1 : Charges Générales	12 000,00	11/02/16					12 000,00	01/10/16	12 000,00		
Total =	12 000,00		0,00		0,00		12 000,00		12 000,00	0,00	

Service 02 Immeuble 719 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
57 BIS/67 BLD EXELMANS
75016 PARIS

Edition du
18.12.2017

SOLDES DES COPROPRIETAIRES APRES REPARTITION DES CHARGES EXERCICE 01.10.2016 / 30.09.2017

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

compte	nom du copropriétaire	Ex.pré.approuvé	Exercice clos
181	MLE ACHALME FRANCOISE	502,88-	161,78-
146	MR ET ME AHMAD BEIGUI ASGHAR	386,70	698,71
1	MR AISENE	24,92-	1,02-
170	INDIVIS. ALLARD	1.586,84-	1.586,84-
79	M OU MME ALMASSI	169,38-	573,78
15	SCI ASTARTE	288,32	518,16
3070	MONSIEUR BADRA MAZEN	69,84	257,19
2	M OU MME BENASOULI GUY C/AJC IMMOBILIER	223,81-	39,48
1007	CONSORTS BESSON REPR. MME BESSON G.	1.003,22-	267,95-
1069	INDIVIS° BISHOP SOHI/MC ILWAIN SELMA	215,91-	161,14
4	MME BLANCHET M.OU MR BLANCHET P.	112,25-	112,25-
1047	MADAME BLOCQ DORIS	555,13-	289,69-
1154	M OU MME BOCLE ALBERT	584,80-	163,62
5	MONSIEUR BOJANIC IGOR	200,64-	200,64-
1043	SCI BOULE		59,84-
6	CONSORTS BOYER	743,39-	743,39-
106	MONSIEUR BOYER OLIVIER	500,70-	150,23-
160	MONSIEUR BOYER OLIVIER	661,43-	160,48
1064	MONSIEUR BOYER OLIVIER	781,46-	11,92
152	SCI BP REPR PAR MONSIEUR DE LUCA		529,62
87	MME CAULA CATHERINE	30,51-	344,47
88	MME CAULA CATHERINE	54,90-	211,42-
1042	M OU MME CAULA JEAN-PIERRE	31,50	255,67
9	M OU MME CAULA JP	433,60-	212,20
11	MME CAYROU	1.617,11-	247,25-
12	CONSORTS CHAMBREAU REPR. MME CHAMBREAU	372,99-	269,25
1005	MME CHARRAS GERMAINE	479,36	136,30
13	MR CHARRON DOMINIQUE	934,00-	1.868,35-
3026	M OU MME CHAUVIN JULIEN	2.618,65-	895,31-
2028	M OU MME CHRISTOPHI NICOLAS	143,69	193,45
16	MR COHEN ELIE	187,52-	187,52-
66	STE COLUNI	1.147,88-	
70	STE COLUNI	1.680,43-	32,43-
74	STE COLUNI	1.659,99-	
99999	COMPTE A REGULARISER		
17	SUCCESS° COZETTE GILBERT (DCD 17/08/16)	513,75-	1.330,11-
173	MME DARJOU-BARREAU ANNIE	836,78-	238,99-
2047	MONSIEUR DE HAUT DE SIGY EDME	558,13-	27,07-
1025	MR OU ME DE LA TOUR DU PIN CHAMBLY	743,08-	1.836,70-
1103	M OU MME DE QUELEN HERVE	3.074,71-	301,62-
19	MR DE REYNAL DE ST MICHEL	2.481,56	669,44-
1066	M OU MME DENIZE ALAIN	291,48-	24,67
14066	M OU MME DEREIMS BRICE	543,23-	290,57
20	M OU MME DESCHAMP RAYMOND	667,36-	125,06
1033	MADAME DESCHEIRDER ODILE	159,53-	70,96-
22	M OU MME DIB ISSAM ***	31,75-	22,14-
21	M OU MME DIB ISSAM ***	704,19-	376,64-
1024	MONSIEUR DICHY JOSEPH	578,33-	1.552,61-
2014	MADAME DORINET BENEDICTE	109,63-	18-
25	MADAME DU HAYS D		
1014	MR DUBOUT LOUIS	104,97-	104,97-
1031	MADAME DURAND MARIE	157,83-	211,28
26	MR DURAND PHILIPPE	112,40-	4,46-
1051	MONSIEUR DURAND PHILIPPE	93,78	794,10
27	M OU MME DUTHUILLE M	447,60-	1.342,92-
29	MME FAYET MICHELE	687,51-	75,91-
30	SUCCESSI FEINGOLD HALINA	352,21	976,93
1531	MADAME FREYMOND ODILE	133,36-	38,94-
32	M OU MME GAC ANDRE	441,76-	143,36
33	DEMEMBT GEMAYEL MICHELLE/DIALA	49,79	2,54-
34	M OU MME GEMAYEL S	654,27	1.649,99-
47	SCI GENERALI PIERRE	386,98-	
35	MME GERARD EVELYNE	24,80-	1,16-
60	MADAME GIBERT- MULLER MARIE	572,69-	1.164,08-
36	M OU MME GODEST GUY	515,50-	1.242,40-
135	MME GUILLON-HAZARD FRANCOISE	24,80-	3,05

compte	nom du copropriétaire		Ex.pré.approuvé	Exercice clos	
172	MLLE	HADJIMANOLIS LAURINA	816,20	127,37-	
235	MELLE	HAMEG SABRINA	133,27-	252,30	
470	MR	HAYET PATRICK	938,36-	328,45-	
39		HEXAGONE EDITIONS	25,12-	25,12-	
18		HSBC FRANCE	4.629,51	4.219,09-	
1170	SCI	HU EXELMANS	479,52-	2.539,53	
110	INDIVIS.	KARIM	30.864,88	2.213,96	contentieux
43	MR	KARIM PREMJY	26.165,25		
2070	MADAME	KEBAILI SABRINA	190,55-	159,45	
44	MME	KHAIRALLAH IOANNA	529,91-	134,61-	
185	M OU MME	KONISKI ROGER	1.104,88-	489,30	
1041	MONSIEUR	LALLEMAND DE DRIESEN PIERRE	87,24-	149,32	
2140	M OU MME	LAROCHE JEAN	308,79-	191,09	
46	MELLE	LAUREAU CECILE	40,26-	40,26-	
1158	MADAME	LE NAIN JEHANNE	34,69-	205,98	
50	MME	LECARDONNEL LISE	79,25-	194,87	
7	MONSIEUR	LESUR LIONEL	6,23-	8,40-	
1037	MONSIEUR	LHUILLIER JEAN-PHILIPPE	3,07-	840,69	
52	INDIVIS.	LINE	546,73-	493,86	
154	MME	LOMPRE ANNICK	112,40-	4,46-	
2074	SOCIETE	LTA	549,12	236,42	
1034	MR OU ME	LUCAS NOEL	49,40-	55,41	
182	M OU MME	MAISSANT THIERRY	283,43-	195,30-	
1023	M OU MME	MALKA DAVID	1.985,02	57,94	
55	SUCCESS	MAMALEPOT J FELIX	7.912,27	9.316,23-	
56	MR	MANAMANI DIDJA	553,94-	187,93-	
57	M OU MME	MARAIS GEORGES	361,31-	22,63	
3047	M OU MME	MAZAS DOMINIQUE	32,64	91,07	
62	M OU MME	MEYER ALAIN	382,01-	399,08	
3066	MONSIEUR	MOREL SEBASTIEN	173,50-	984,30	
63	MR	MORICE CLAUDE	1.271,06	358,44	
65	M OU MME	PALLU J LOUIS	3,10-	810,89	
68		PARTIES COMMUNES LOT 245	60,50	57,66	
67		PARTIES COMMUNES LOTS 101/104	5.917,63	5.697,98	
3074	M OU MME	PASERI - BERGIA	770,33-	443,58	
1038	MADAME	PELAT NICOLE	201,14	340,31	
12066	MADAME	PEYRAUD ANNIE	87,40-	122,60	
1118	MR OU ME	ROMANET DANIEL	56,49-	56,49-	
71	M OU MME	ROOS J	621,47-	85,06	
76	MR	SAFONT JEAN NOEL	52,83	152,97-	
1070	SOCIETE	SCAE	1.731,41-	339,85	
78	CONSORTS	SERALINE	37,81-	14,39	
158	MLE	SEYED NEJAD	180,00		
80	M OU MME	SIMART STEPHANE	495,86	218,29-	
116	MONSIEUR	SIMART STEPHANE	332,68	183,73	
180	MR OU ME	SIMART STEPHANE	188,32	447,67-	
1074	SCI	SME	1.339,76	10.679,91	contentieux
90000		STUDIO (LOT 116) + LOGE	2.816,44	2.809,35	
1003	MONSIEUR	TAUBERT CLAUDE	82,83-	69,68-	
104	MADAME	THOMAS-BLONDEL ANNE-MARIE	828,14-	177,17-	
10077	BANQUE	TRANSATLANTIQUE MME CHAPPARINI	113,00-	906,26-	
82	MME	TRIGAULT MARIANNE	129,83	172,05	
10047	MONSIEUR	UZAN MICHAEL	12,51-	517,35	
59	MR	VAN CLEEF JEAN FRANCOIS	455,43-	315,59-	
84	MR	VANNEROT HENRI	25,08-	33,92-	
86	MLLE	VANNEROT MONIQUE	50,16-	1,78-	
1149	M OU MME	VERGES ROBERT	599,49-	112,66	
1110	MADAME	VIGNIER LEA	157,11-	137,24-	
2083	MELLE	WANG XIAOYAN	468,95	74,90	
45	MME	WITAS	287,15-	120,68-	
1075	MELLE	ZARGHAM NAHID	967,98-	344,01-	
147	INDIVIS.	ZERBIB	376,71-	427,61	

Exercice précédent approuvé au 30.09.2016	débits	91.440,91
	crédits	44.713,95-
	Immeuble débiteur	46.726,96
Exercice clos 01.10.2016 / 30.09.2017	débits	39.919,98
	crédits	36.638,71-
	Immeuble débiteur	3.281,27

02/719
RÉSIDENCE CONSTELLATION
75016 PARIS

SITUATION COMPTE 509000 : SITUATION FONDS TRAVAUX (LOI ALUR)

DESIGNATION	DEBIT	CREDIT
Appel au 01/04/2017		10 534,65
Appel au 01/07/2017		10 534,65
Appel au 01/10/2017		
Appel au 01/01/2018		
Appel au 01/04/2018		
Appel au 01/07/2018		
Appel au 01/10/2018		
Totaux :	**0,00**	**21 069,30**
Solde Créditeur du compte 509000 au 30/09/2017	**21 069,30**	
	21 069,30	**21 069,30**

Immeuble : 02/719
Résidence 57 Bis/67 Boulevard Exelmans 92100 Boulogne

RAPPROCHEMENT BANCAIRE BANQUE H.S.B.C. COMPTE N°09170062581 AU 30 SEPTEMBRE 2017

JOURNAL B.B.B.		DEBIT	CREDIT	B.B.B.		DEBIT	CREDIT
DATES	LIBELLES			DATES	LIBELLES		
30 sept. 2017	SOLDE AU JOURNAL	140 777,43		30 sept. 2017	SOLDE A LA BANQUE		140 856,57
	MOUVEMENTS NON CREDITES AU JOURNAL				**MOUVEMENTS NON CREDITES A LA BANQUE**		
				25 sept. 2017	RECETTE TIP		317,91
				26 sept. 2017	RECETTE TIP		785,02
				27 sept. 2017	RECETTE TIP		3 508,04
				29 sept. 2017	RECETTE TIP		1 966,71
	MOUVEMENTS NON DEBITES AU JOURNAL				**MOUVEMENTS NON DEBITES A LA BANQUE**		
				26 sept. 2017	PRELEVEMENT FOURNISSEUR	6 332,91	
				30 sept. 2017	HONORAIRES DE GESTION	323,91	
					CHEQUES NON DÉBITÉS A LA BANQUE	0,00	
	TOTAUX =	140 777,43	0,00		**TOTAUX =**	6 656,82	147 434,25
	SOLDE =	**140 777,43**			**SOLDE =**		**140 777,43**

BBB 09170062581 D E F I N I T I F "chez nous"

DATE	N° CHEQ	L I B E L L E	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS PRECEDENT	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS EN COURS	CHEQUES NON ENCAISSES	MOUVEMENTS RAPPROCHES	
31.08.2017		HONORAIRES GESTI				399,35-	
1.09.2017		RECETTE 01427 CENTRE TRAIT.TIP				2.400,84	
4.09.2017		VIRMT.MAGNETIQUE 0783830 EMIS.				10.534,65-	
6.09.2017		VIRT CPAM RECU LE 17/08/2017				163,44	
7.09.2017		PRELEV.391302 FOURNISS.: 05001				3.009,05-	
7.09.2017		PRELEV.391303 FOURNISS.: 05001				912,17-	
7.09.2017		PRELEV.391283 FOURNISS.: 04895				52,86-	
8.09.2017		RECETTE 01432 CENTRE TRAIT.TIP				1.687,23	
9.09.2017		V.0784488|URS F/8576				3.295,26-	
12.09.2017		PRELEV.391809 FOURNISS.: 04895				56,46-	
12.09.2017		PRELEV.391810 FOURNISS.: 04895				56,46-	
12.09.2017		PRELEV.391812 FOURNISS.: 04895				56,46-	
15.09.2017		VOTRE TELEREGLEMENT INTERNET				182,04	
18.09.2017		VOTRE TELEREGLEMENT INTERNET				33,03	MANUEL
18.09.2017		VOTRE TELEREGLEMENT INTERNET				1.675,67	MANUEL
18.09.2017		RECETTE 01438 CENTRE TRAIT.TIP				3.301,88	
19.09.2017		PRELEV.392314 FOURNISS.: 04895				58,85-	
19.09.2017		PRELEV.392316 FOURNISS.: 04895				58,85-	
19.09.2017		PRELEV.392315 FOURNISS.: 04895				58,84-	
19.09.2017		RECETTE 01439 CENTRE TRAIT.TIP				2.324,90	
19.09.2017		RECETTE 01439 CENTRE TRAIT.TIP				2.903,68	
20.09.2017		RECETTE 01440 CENTRE TRAIT.TIP				3.790,95	
20.09.2017		RECETTE 01440 CENTRE TRAIT.TIP				12.732,94	
21.09.2017		RECETTE 01441 CENTRE TRAIT.TIP				837,48	
21.09.2017		VOTRE TELEREGLEMENT INTERNET				1.743,75	
21.09.2017		RECETTE 01441 CENTRE TRAIT.TIP				2.489,14	
22.09.2017		PRELEV.392891 FOURNISS.: 05001				3.070,60-	
22.09.2017		RECETTE 01442 CENTRE TRAIT.TIP				,76	
22.09.2017		RECETTE 01442 CENTRE TRAIT.TIP				1.514,33	
25.09.2017		V.SAL 09/17				3.818,01-	
25.09.2017		V.0787524| F/35013				3.369,41-	
25.09.2017		V.0787669| F/FC4562				2.424,58-	
25.09.2017		V.0787676| (TRAVAUX F/35940				522,00-	
25.09.2017		V.0787555|ICE ENTRE F/F17G1189				297,55-	
25.09.2017		V.0787630|ELLE F/C1705208				244,32-	
25.09.2017		V.0787762|VAL-LODIEU- F/252546				172,79-	
25.09.2017		RECETTE 01443 CENTRE TRAIT.TIP		317,91			
25.09.2017		RECETTE 01443 CENTRE TRAIT.TIP				427,80	
26.09.2017		PRELEV.393221 FOURNISS.: 04371		6.332,91-			
26.09.2017		RECETTE 01444 CENTRE TRAIT.TIP		785,02			
26.09.2017		RECETTE 01444 CENTRE TRAIT.TIP				1.965,28	
27.09.2017		RECETTE 01445 CENTRE TRAIT.TIP				1.966,81	
27.09.2017		VOTRE TELEREGLEMENT INTERNET				2.997,13	
27.09.2017		RECETTE 01445 CENTRE TRAIT.TIP		3.508,04			
29.09.2017		RECETTE 01447 CENTRE TRAIT.TIP		66,06			
29.09.2017		RECETTE 01446 CENTRE TRAIT.TIP				1.787,74	

BBB 09170062581 DEFINITIF "chez nous"

DATE	N° CHEQ	LIBELLE	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS PRECEDENT	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS EN COURS	CHEQUES NON ENCAISSES	MOUVEMENTS RAPPROCHES
29.09.2017		RECETTE 01447 CENTRE TRAIT.TIP		1.900,65		
30.09.2017		HONORAIRES GESTI		323,91-		
		* T O T A U X	,00	79,14-	,00	14.458,30

SOLDE AU 30.09.2017	140.777,43
ECRITURES NON RAPPROCHEES	79,14-
SOLDE A RAPPROCHER DE LA BANQUE	140.856,57

SERVICE 02 IMMEUBLE 719 LOISELET & DAIGREMONT SA LE 31.10.2017

70062581 RAPPROCHEMENT BANCAIRE AUTOMATIQUE AU 30.09.2017 PAGE 1

BBB 09170062581 DEFINITIF "à la banque"

DATE	N° CHEQ	LIBELLE	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS PRECEDENT	MOUVEMENTS NON RAPPROCHES MOIS EN COURS
		* T O T A U X	,00	,00
		SOLDE BANQUE AU 30.09.2017	140.856,57	
		ECRIT.NON RAPPROCHEES BANQUE	,00 <-----	
		SOLDE A RAPPROCHER DE LOISELET & DAIGREMONT SA	140.856,57	

HSBC

Pour contacter HSBC Relations Clients Entreprises
0 810 83 84 85 Service 0,05 €/min + prix appel
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 18 h 00
Pour accéder à votre espace de banque en ligne, connectez-vous sur **www.business.hsbc.fr**

CI 0083 002263 0099 00085870 01410 001/003 018 F 0000 G4 K3

Votre Relevé de Compte

Compte n° **EUR 00917 09170062581**
Période Du 31.08.2017 au 29.09.2017
Relevé n° 009 SOCIETE GESTION IMMO.

05 OCT. 2017

SDC RESIDENCE CONSTELLATION 02/7A9
C/O LOISELET DAIGREMONT
67 RTE DE LA REINE
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Date	Détail des opérations	Valeur	exo	Débit	Crédit
	SOLDE DE DEBUT DE PERIODE AU 31.08.2017				123.389,22
04.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO5 05317 0782847/1 FR17090461744742 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	04.09		399,35	
04.09	REMISE CHEQUES 7247133 00002 CHEQUE(S)	05.09			2.400,84
04.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI1 12040 147430794 474307947G174E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041160774 Votre abonnement fixe: 01XXXXX794 (facture: XXXXX7947G1) - P	04.09		52,86	
06.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO4 00117 0783830/1 FR17090663526910 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	06.09		10.534,65	
07.09	VIREMENT SEPA RECU YCI0 06381 VIRDK3 LOISELET DAIGREMONT LOISELET DAIGRE MONT REGUL.COMPTE PAR VIR.No078386	07.09			163,44
11.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO6 03716 0784488/1 FR17091167607414 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	11.09		3.295,26	
11.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI2 03282 Z000261651338 99285 2 FELIX 992 FR47EDF001007 EDF MA970000223902 Z000261651338 99285 2 F03 PR NC	11.09		912,17	

HSBC France - *Société Anonyme au capital de 337 189 135 euros - SIREN 775 670 284 RCS Paris - N° TVA Intracommunautaire FR 70 775 670 284*
Siège social : 103, avenue des Champs-Elysées - 75419 Paris Cedex 08 - www.hsbc.fr

Votre Relevé de Compte

Date	Détail des opérations	Valeur	exo	Débit	Crédit
	: AG CAE OPERA ? 2017-09-11				
14.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI6 02945 147430084 474300847G474E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041053577 Votre abonnement fixe: 01XXXXX084 (facture: XXXXX0847G4) - P	14.09		56,46	
14.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI7 02989 147430005 474300057G474E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041053576 Votre abonnement fixe: 01XXXXX005 (facture: XXXXX0057G4) - P	14.09		56,46	
14.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI3 03753 147430304 474303047G474E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041160775 Votre abonnement fixe: 01XXXXX304 (facture: XXXXX3047G4) - P	14.09		56,46	
15.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO1 00016 270296-08092017141705439-19 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE FR73ZZZ270296 FR17091166962295	15.09			1.687,23
18.09	PRLV SEPA EMIS RCUR YDO8 00175 SDD-20170915-011925-824-301 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE FR73ZZZ270296 FR17091570446834	18.09			182,04
18.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI2 19006 140710012 407100127G574E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041850456 Votre abonnement fixe: 01XXXXX012 (facture: XXXXX0127G5) - P	18.09		58,84	
18.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI9 19175 147430098 474300987G574E FR18ZZZ002305 ORANGE M0041850458 Votre abonnement fixe: 01XXXXX098 (facture: XXXXX0987G5) - P	18.09		58,85	
18.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI4 19673 140710118 407101187G574E FR18ZZZ002305	18.09		58,85	

HSBC France - *Société Anonyme au capital de 337 189 135 euros - SIREN 775 670 284 RCS Paris - N° TVA intracommunautaire FR 70 775 670 284*
Siège social : 103, avenue des Champs-Elysées - 75419 Paris Cedex 08 - www.hsbc.fr

MIXTE
Papier issu de sources responsab
FSC® C02312
FSC www.fsc.org

HSBC

Votre Relevé de Compte

Date	Détail des opérations	Valeur	exo	Débit	Crédit
	ORANGE M0041850457 Votre abonnement fixe: 01XXXXX118 (facture: XXXXX1187G5) - P				
19.09	PRLV SEPA EMIS RCUR YDO0 00438 SDD-20170918-012042-427-16 REM TELETRANSMIS DE 2 OPE FR73ZZZ270296 FR17091871203140	19.09			1.708,70
20.09	REMISE CHEQUES 7263315 00002 CHEQUE(S)	21.09			2.324,90
21.09	REMISE CHEQUES 7264125 00004 CHEQUE(S)	22.09			3.790,95
22.09	PRLV SEPA EMIS RCUR YDO1 00446 SDD-20170921-011912-729-143 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE FR73ZZZ270296 FR17092173410792	22.09			1.743,75
22.09	REMISE CHEQUES 7265672 00001 CHEQUE(S)	25.09			837,48
25.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO9 00227 270296-18092017140007224-110 REM TELETRANSMIS DE 3 OPE FR73ZZZ270296 FR17091971671010	25.09			3.301,88
25.09	PRLV SEPA RECU RCUR YDI3 01369 Z009199947714 99285 2 FELIX 992 FR47EDF001007 EDF MA970000223902 Z009199947714 99285 2 F03 PR NC : AG CAE OPERA ? 2017-09-25	25.09		3.070,60	
25.09	REMISE CHEQUES 7268267 00001 CHEQUE(S)	26.09			0,76
26.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO9 00346 270296-19092017141525135-429 REM TELETRANSMIS DE 3 OPE FR73ZZZ270296 FR17092072562458	26.09			2.903,68
26.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO7 00260 0786844/1 FR17092675551058 REM TELETRANSMIS DE 2 OPE	26.09		3.818,01	
26.09	REMISE CHEQUES 7269198 00002 CHEQUE(S)	27.09			427,80
27.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO1 00551 270296-20092017142126994-470 REM TELETRANSMIS DE 12 OPE FR73ZZZ270296	27.09			12.732,94

HSBC France - *Société Anonyme au capital de 337 189 135 euros - SIREN 775 670 284 RCS Paris - N° TVA intracommunautaire FR 70 775 670 284*
Siège social : 103, avenue des Champs-Elysées - 75419 Paris Cedex 08 - www.hsbc.fr

Votre Relevé de Compte

Date	Détail des opérations	Valeur	exo	Débit	Crédit
	FR17092173127021				
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO3 00261 0787524/1 FR17092776991050 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		3.369,41	
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO6 00263 0787555/1 FR17092776992062 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		297,55	
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO9 00264 0787630/1 FR17092776993010 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		244,32	
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO3 00280 0787669/1 FR17092776993238 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		2.424,58	
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO0 00287 0787676/1 FR17092776993402 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		522,00	
27.09	VIREMENT SEPA EMIS YCO5 00292 0787762/1 FR17092776994924 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE	27.09		172,79	
27.09	REMISE CHEQUES 7270606 00002 CHEQUE(S)	28.09			1.965,28
28.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO5 00377 270296-21092017142143872-292 REM TELETRANSMIS DE 2 OPE FR73ZZZ270296 FR17092274148903	28.09			2.489,14
28.09	PRLV SEPA EMIS RCUR YDO9 00413 SDD-20170927-011915-289-85 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE FR73ZZZ270296 FR17092777093884	28.09			2.997,13
28.09	REMISE CHEQUES 7271299 00002 CHEQUE(S)	29.09			1.966,81
29.09	PRLV SEPA EMIS PONCT YDO6 00630 270296-22092017141552262-329 REM TELETRANSMIS DE 1 OPE FR73ZZZ270296 FR17092574921494	29.09			1.514,33
29.09	REMISE CHEQUES 7272980 00001 CHEQUE(S)	02.10			1.787,74
	TOTAL DES MOUVEMENTS			29.459,47	46.926,82
	SOLDE DE FIN DE PERIODE AU 29.09.2017				140.856,57

HSBC France - *Société Anonyme au capital de 337 189 135 euros - SIREN 775 670 284 RCS Paris - N° TVA intracommunautaire FR 70 775 670 284*
Siège social : 103, avenue des Champs-Elysées - 75419 Paris Cedex 08 - www.hsbc.fr

MIXTE
Papier issu de sources responsabl
FSC® C02312
HFCD3 - 03/2017

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Contrat de syndic

Syndicat des copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis / 67 bd 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 :
Immatriculé au registre des copropriétés : AB2810307
Représenté pour le présent contrat par , agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 Mars 2018.
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 7 Mars 2018.
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 Madame Cécilia NABTI en qualité de Gestionnaire
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 542 061 015.
Titulaire de la carte professionnelle mention GESTION n°92/A/0511, délivrée le 5 Novembre 2012 par la Préfecture des Hauts de Seine.
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.

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 30 mois (1).
Il prendra effet le 7 Mars 2018 et prendra fin le 30 Septembre 2020 (2).
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

---

(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. 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 syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel
Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Du lundi au vendredi, de 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 :
- Prestation standard : du lundi au vendredi, de 09 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h
- Option LoDaVeille (*) : 24/24 H – 365 J/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).

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), sans rédaction d'un rapport et hors la présence du président du conseil syndical.

Une liste **non limitative** des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.
Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.
Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :
- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

---

(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.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle
Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 6 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures, par deux collaborateurs, préposé du syndic.

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties
Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :
(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 assemblée (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 28,48 € 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
Elle est révisée chaque année par vote de l'assemblée générale.

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

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (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 0 € (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 :
78,33 €/ heure hors taxes, soit 94 €/ heure toutes taxes comprises.
Tarif spécifique hors heures ouvrables :

De 17 à 19 h	139 € TTC/heure (applicable également les week-end et jour férié de 9 à 17 h)
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.

---

(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.

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)
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, pendant les heures ouvrables.	15,50 € par lot principal (Facturation mini : 500 €) Au-delà de 2 h : 94 € / heure Tarif spécifique hors heures ouvrables : De 17 à 19 h 139 € / heure De 19 à 21 h + 50 % Au-delà + 100 %
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-delà de 2 h : 94 € / heure Tarif spécifique hors heures ouvrables : De 17 à 19 h 139 € / heure De 19 à 21 h + 50 % Au-delà + 100 %
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	94 € / heure Tarif spécifique hors heures ouvrables : De 17 à 19 h 139 € / heure De 19 à 21 h + 50 % Au-delà + 100 %

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC)
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)	Sur devis
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Sur devis

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC)	
Les déplacements sur les lieux La prise de mesures conservatoires L'assistance aux mesures d'expertise Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Sinistre < 750 € (une vacation)	94 €
	Sinistre compris entre 750 € et 5000 €	250 €
	Sinistre > 5000 € (en % de l'indemnité versée)	5 %

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :
- De 17 à 19 h : 139 € TTC/heure (applicable également les week-ends et jours fériés de 9 à 17 h)
- De 19 à 21 h : + 50 %
- Au-delà : + 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)
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Au temps passé : 94 € / heure
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)	195 €
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé : 94 € / heure

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION (TTC)
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au temps passé : 94 € / heure
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé : 94 € / heure
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	94 € / heure Tarif spécifique hors heures ouvrables : De 17 à 19 h : 139 € / heure De 19 à 21 h : + 50 % Au-delà : + 100 %
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	1/2 vacation par emprunteur (minimum 3 vacations / maximum 10 vacations)
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	2,40 % 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
Sans objet.

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).	38,00 € 32,00 € 94 € / h 139,00 € 94 € 370,00 € 195,00 € 94 € / 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) ;	499,00 € 195,00 €
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.
- Les options LODAVEILLE ET CITYLITY sont offertes.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 7 Mars 2018 à PARIS

Pour le syndic,
Madame Cécilia NABTI

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.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travails des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d’assurance au nom du syndicat soumise au vote de l’assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le 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 juilet 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.

(*) Précisions sur l'option LoDaVeille

Loiselet & Daigremont peut mettre en option à disposition du syndicat des copropriétaires un service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes. Ce service, disponible 24/24 heures, 365 jours par an, en dehors des heures ouvrables de ses agences, est appelé LoDaVeille.

1 - Objet du service
Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels de travail de Loiselet & Daigremont, et doit donc être considérée comme un service d'urgence.
2 - Prestations en dehors du champ d'action du service
Ce service n'a pas vocation et ne pourra donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement de questions techniques, nécessitant une intervention urgente.
3 - Entreprises intervenantes
Le service LoDaVeille fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte.
Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété, ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, LoDaVeille fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté, dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.
4 - Qualité et conditions exigées pour recourir au service
Si la copropriété a souscrit à l'option LoDaVeille, ce service est à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.
Les modalités d'utilisation de LoDaVeille sont décrites dans un fascicule, remis à chaque résident par l'intermédiaire de Loiselet & Daigremont, avant la mise en route du service.
5 - Prix
Le montant du forfait d'honoraires tient compte de la souscription ou non du service LoDaVeille (à raison de 9 € TTC par lot principal et par an). Ce service étant une option du contrat de syndic de Loiselet & Daigremont, sa durée sera donc celle dudit contrat.
Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme, tout en poursuivant le mandat de syndic, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

Assemblée générale
du 7 mars 2018

Pièces annexes

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

ASFALIA

Devis
DE170602

Contrôle d'accès

65, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Etabli le 13/12/2017

Représenté par
(Mme Cécilia NABTI / LOISELET et DAIGREMONT)
(67, route de la reine 92100 Boulogne Billancourt)

. Contact
0 821 805 500
contact@asfalia.fr

. Siège social
15, avenue Mac Mahon
75017 Paris

. Service clients
67, route de la reine
92100 Boulogne

SAS au capital de 300 000 € - RCS PARIS B 450 709 753
Autorisation administrative n°2463 délivrée par le Préfet de police

Descriptif de l'installation

L'installation a pour but aux visiteurs de pouvoir contacter les différents occupants du bâtiment de leur présence.

L'installation sera conforme à la loi handicapée.

Un système d'interphone permettra aux visiteurs de contacter les différents occupants, une platine à défilement de nom avec écran rétro éclairé sera installée à l'entrée du bâtiment.

L'emplacement de l'ancienne platine sera rebouché avec une plaque de propreté.
La nouvelle platine d'interphone sera placée en encastré en lieu et place de l'ancienne.

L'ensemble de l'installation permettra de raccorder pour tous les résidants un poste vidéo, l'offre de base propose un poste audio pour les résidants, et chaque résidant pourra choisir de prendre un poste vidéo.

Les interphones prévus par cette offre seront placés en entrée de l'appartement, l'accès aux parties privatives devra nous être autorisé, afin de placer les interphones. Toutes demandes particulières feront l'objet d'un devis pour le résidant qui en fait la demande (pose à un autre endroit de l'appartement).

Référence de la platine à défilement : NORALSY NPH 300
Finition inox brossée.

Référence des postes audio Agata : NORALSY AGATA C
Dimension : 102x190x30,9mm

Cette offre prévoit un interphone audio par appartement. Le client pourra s'il le souhaite s'équiper d'un interphone vidéo à la place d'un interphone audio. Le tarif indiqué est une plus-value le poste vidéo couleur coûtera au total pour un résidant 170+32 = 202 € H.T. et le poste audio ne sera ni fourni ni posé. Dans ce cas le client devra régler 170 € H.T. (TVA à 10%) soit 187,00 € T.T.C. en supplément du poste audio qui ne sera ni fourni ni posé.

Référence de l'option poste vidéo couleur
Avec boucle magnétique pour malentendant : NORALSY AGATA VC BF
Plus value du poste à l'unité : 170 € H.T. soit 187,00 € TTC
Dimension : 170x190x30,9mm

Référence de l'option poste vidéo couleur modèle PERLA
Avec boucle magnétique pour malentendant : NORALSY PERLA
Plus value du poste à l'unité : 190 € H.T. soit 209,00 € TTC
Dimension : 145x170x30,9mm

La liste des noms des personnes apparaissant sur la platine de rue devra nous être fournie avant le début des travaux.

Le système de contrôle d'accès sera conservé, mais la tête de lecture sera remplacée par une tête de lecture au format T 25.

À la demande du client, nous nous engageons à fournir toutes les informations permettant l'exploitation du système de contrôle d'accès.

Afin de pouvoir réaliser l'installation dans les meilleures conditions, tous les accès devront nous être donnés, nous ne pourrons être tenus pour responsables en cas de retard, ou en cas de non-réalisation de toute ou partie, si ceux-ci nous sont refusés.

ASFALIA

15, ave Mac Mahon

75017 PARIS

Numéro	Référence
DE170602	Contrôle d'accès
Date	**Affaire suivie par**
13/12/17	Stéphane PENNECE

SDC 57bis - 67, BD EXELMANS

représenté par LOISELET&DAIGREMONT
67, route de la Reine
92100 Boulogne

Contact
N° téléphone contact
N° télécopie contact

Devis

Référence	Désignation	Qté	Px unitaire	Remise	Montant HT
	DE170602 du 13/12/17				
	Site :				
	65, boulevard Exelmans				
	75016 PARIS				
	Fourniture et pose d'un système d'interphone				
FS_CA_MAT	Platine de rue à défilement de nom inox brossé	1,00	1 150,00		1 150,00
FS_CA_MAT	Ensemble d'alimentation électrique et de répartiteur	1,00	1 500,00		1 500,00
FS_CA_MAT	Centrale de gestion	1,00	135,00		135,00
FS_CA_MAT	Ensemble de câbles et de conduits	1,00	150,00		150,00
FS_CA_MAT	Poste interphone audio	45,00	32,00		1 440,00
FS_CA_MAT	Lecteur de badge format T25	1,00	250,00		250,00
FS_CA_MAT	Ensemble de petites fournitures	1,00	300,00		300,00
FS_CA_INS_	Forfait pose, raccordement et mise en service	1,00	3 800,00		3 800,00
			TOTAL DEVIS N° DE170602		**8 725,00**

Code	Base	Taux	Montant
C04	8 725,00	10%	872,50
TOTAL			872,50

Total HT	Escompte	Total TTC	Acompte	NET A PAYER
8 725,00	0,00	9 597,50	0,00	**9 597,50€**

Conditions de règlement : 9 597,50 Virement 12/01/18

Le présent devis est valable dans la limite des 30 Jours.
Dans le cas où le paiement intégral n'interviendrait pas à la date prévue par les parties, le vendeur se réserve le droit de reprendre la livraison et de dissoudre le contrat. En cas de paiement anticipé application d'un escompte de 2 %.
En cas de retard de paiement, les pénalités seront calculées sur la base de 1 fois et demi le taux d'intérêt légal, par jour de retard.
En outre, une pénalité forfaitaire de 40 euros sera dûe au titre des frais de recouvrement (art D.441-5 du code du Commerce).

Téléphone :01 41 22 18 30 Courriel :contact@asfalia.fr SAS au capital de 300000 € N° Siret :45070975300013 N.A.F. : 7112B
Télécopie :01 41 22 18 01 Site : www.asfalia.fr RCS PARIS B450709753 N° intracommunautaire : FR02450709753

ASFALIA

Devis
DE170603

Contrôle d'accès

67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Etabli le 13/12/2017

Représenté par
(Mme Cécilia NABTI / LOISELET et DAIGREMONT)
(67, route de la reine 92100 Boulogne Billancourt)

. Contact
0 821 805 500
contact@asfalia.fr

. Siège social
15, avenue Mac Mahon
75017 Paris

. Service clients
67, route de la reine
92100 Boulogne

SAS au capital de 300 000 € - RCS PARIS B 450 709 753
Autorisation administrative n°2463 délivrée par le Préfet de police

Descriptif de l'installation

L'installation a pour but aux visiteurs de pouvoir contacter les différents occupants du bâtiment de leur présence.

L'installation sera conforme à la loi handicapée.

Un système d'interphone permettra aux visiteurs de contacter les différents occupants, une platine à défilement de nom avec écran rétro éclairé sera installée à l'entrée du bâtiment.

L'emplacement de l'ancienne platine sera rebouché avec une plaque de propreté.
La nouvelle platine d'interphone sera placée en encastré en lieu et place de l'ancienne.

L'ensemble de l'installation permettra de raccorder pour tous les résidants un poste vidéo, l'offre de base propose un poste audio pour les résidants, et chaque résidant pourra choisir de prendre un poste vidéo.

Les interphones prévus par cette offre seront placés en entrée de l'appartement, l'accès aux parties privatives devra nous être autorisé, afin de placer les interphones. Toutes demandes particulières feront l'objet d'un devis pour le résidant qui en fait la demande (pose à un autre endroit de l'appartement).

Référence de la platine à défilement : NORALSY NPH 300
Finition inox brossée.

Référence des postes audio Agata : NORALSY AGATA C
Dimension : 102x190x30,9mm

Cette offre prévoit un interphone audio par appartement. Le client pourra s'il le souhaite s'équiper d'un interphone vidéo à la place d'un interphone audio. Le tarif indiqué est une plus-value le poste vidéo couleur coûtera au total pour un résidant 170+32 = 202 € H.T. et le poste audio ne sera ni fourni ni posé. Dans ce cas le client devra régler 170 € H.T. (TVA à 10%) soit 187,00 € T.T.C. en supplément du poste audio qui ne sera ni fourni ni posé.

Référence de l'option poste vidéo couleur
Avec boucle magnétique pour malentendant : NORALSY AGATA VC BF
Plus value du poste à l'unité : 170 € H.T. soit 187,00 € TTC
Dimension : 170x190x30,9mm

Référence de l'option poste vidéo couleur modèle PERLA
Avec boucle magnétique pour malentendant : NORALSY PERLA
Plus value du poste à l'unité : 190 € H.T. soit 209,00 € TTC
Dimension : 145x170x30,9mm

La liste des noms des personnes apparaissant sur la platine de rue devra nous être fournie avant le début des travaux.

Le système de contrôle d'accès sera conservé, mais la tête de lecture sera remplacée par une tête de lecture au format T 25.

À la demande du client, nous nous engageons à fournir toutes les informations permettant l'exploitation du système de contrôle d'accès.

Afin de pouvoir réaliser l'installation dans les meilleures conditions, tous les accès devront nous être donnés, nous ne pourrons être tenus pour responsables en cas de retard, ou en cas de non-réalisation de toute ou partie, si ceux-ci nous sont refusés.

ASFALIA

15, ave Mac Mahon

75017 PARIS

Numéro	Référence
DE170603	Contrôle d'accès
Date	**Affaire suivie par**
13/12/17	Stéphane PENNECE

SDC 57bis - 67, BD EXELMANS

représenté par LOISELET&DAIGREMONT
67, route de la Reine
92100 Boulogne

Contact
N° téléphone contact
N° télécopie contact

Devis

Référence	Désignation	Qté	Px unitaire	Remise	Montant HT
	DE170603 du 13/12/17				
	Site :				
	67, boulevard Exelmans				
	75016 PARIS				
	Fourniture et pose d'un système d'interphone.				
FS_CA_MAT	Platine de rue à défilement de nom inox brossé	1,00	1 150,00		1 150,00
FS_CA_MAT	Ensemble d'alimentation électrique et de répartiteur	1,00	1 050,00		1 050,00
FS_CA_MAT	Centrale de gestion	1,00	135,00		135,00
FS_CA_MAT	Ensemble de câbles et de conduits	1,00	150,00		150,00
FS_CA_MAT	Poste interphone audio	30,00	32,00		960,00
FS_CA_MAT	Lecteur de badge format T25	1,00	250,00		250,00
FS_CA_MAT	Ensemble de petites fournitures	1,00	250,00		250,00
FS_CA_INS_	Forfait pose, raccordement et mise en service	1,00	3 200,00		3 200,00
			TOTAL DEVIS N° DE170603		**7 145,00**

Code	Base	Taux	Montant
C04	7 145,00	10%	714,50
TOTAL			714,50

Total HT	Escompte	Total TTC	Acompte	NET A PAYER
7 145,00	0,00	7 859,50	0,00	**7 859,50€**

Conditions de règlement : 7 859,50 Virement 12/01/18

Le présent devis est valable dans la limite des 30 Jours.
Dans le cas où le paiement intégral n'interviendrait pas à la date prévue par les parties, le vendeur se réserve le droit de reprendre la livraison et de dissoudre le contrat. En cas de paiement anticipé application d'un escompte de 2 %.
En cas de retard de paiement, les pénalités seront calculées sur la base de 1 fois et demi le taux d'intérêt légal, par jour de retard.
En outre, une pénalité forfaitaire de 40 euros sera dûe au titre des frais de recouvrement (art D.441-5 du code du Commerce).

Téléphone :01 41 22 18 30
Télécopie :01 41 22 18 01
Courriel :contact@asfalia.fr
Site : www.asfalia.fr
SAS au capital de 300000 €
RCS PARIS B450709753
N° Siret :45070975300013
N° intracommunautaire : FR02450709753
N.A.F. : 7112B

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

DEMANDE D'AUTORISATION D'EXECUTION DE TRAVAUX RÉGLEMENTÉS (décret du 17 mars 1967) DE M. ou Mme Xavier de Peynal de Saint-Michel
copropriétaire(s) du/des lot(s) au sein de la résidence/CONSTELLATION sise 57Bis/ 65/67 Bd Exelmans, 75016 PARIS
Tél : 0690 388991 **Adresse électronique :** xdepeynal@gmail.com

Description succincte des travaux : Fermeture de l'espace balcon (régularisation)

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 scie avec disques diamantés** pour la 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.

XR

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 sciage à disque diamantés.

1) Concernant l'ouverture entre deux pièces, d'un mur d'accès sur le balcon côté jardin, la découpe de la structure porteuse de lavabos de salle de bains etc....

2) Pour les accès sur balcons côté jardin. Une marche de 15 cm de hauteur doit être conservée.

3) Les fermetures totales ou partielles des balcons côté jardin n'autorisent pas l'enlèvement des soubassements des baies vitrées, ces dernières pouvant toutefois être déposées.

4) Le percement 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 enfreindre les règles d'harmonie.
- Changer la couleur gris alu, des huisseries de baies 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 cochées d'une croix et stabilotés dans les cercles les éléments indispensables à faire parvenir au syndic.

2/2

exxetude

ETUDES TECHNIQUES ▪ MAITRISE D'OEUVRE ▪ SURVEILLANCE DE CHANTIERS

67 route de la Reine
92100 Boulogne
Téléphone : 01 41 22 18 09
Email: exxetude@exxetude.fr

Courrier à l'attention de :
M. De Raynal de Saint Michel
Vos références :
02/601
Immeuble :
67 bd Exelmans 75016 Paris

LOISELET & DAIGREMONT
67 route de la Reine
92100 - BOULOGNE

Boulogne le 28/11/17

Monsieur,

Sur votre demande, je suis venu me rendre compte de l'état des travaux effectués pour votre compte en ce qui concerne la mise en place de baies coulissantes venant fermer l'espace du balcon.

La photo 1 est prise du séjour vers l'espace balcon. La photo 2 montre ce même balcon vu depuis l'extérieur.

La photo suivante, montre l'intérieur de l'appartement au droit de l'emplacement des anciennes baies coulissantes. Nous notons la disparition de l'appuis maçonné sur lequel reposait les anciennes baies.

La photo 4 révèle un désordre, sans doute une infiltration au niveau des baies actuelles, la photo suivante montre que la baie est calfeutrée à l'aide d'un papier auto collant.

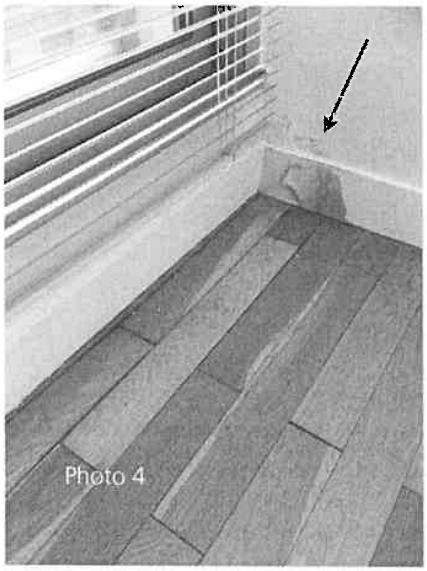


Photo 4

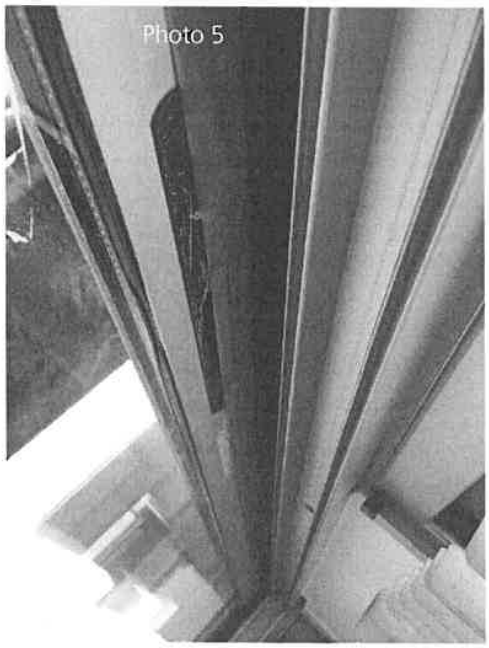


Photo 5

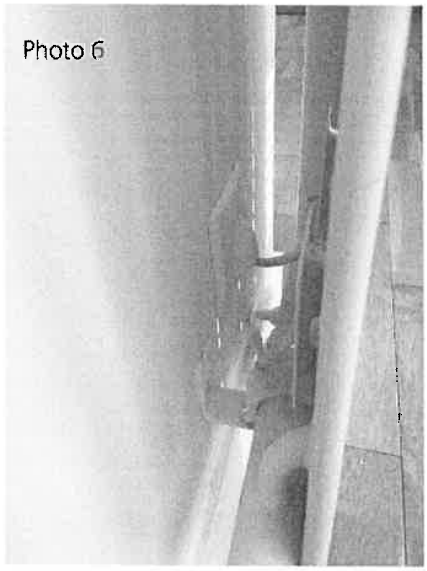


Photo 6

La photo 6 montre l'installation d'un radiateur électrique permettant le chauffage de l'espace balcon.

Nous n'avons pas d'observations particulières à formuler sur ces travaux sachant que les matériaux mis en oeuvre sont les mêmes que ceux existant sur les autres balcons. Nous notons toutefois que l'absence de seuil (photo 3), retiré lors de ces travaux , est regrettable. Il eut fallu selon notre appréciation conserver cet élément de maçonnerie qui sépare l'espace balcon de l'appartement lui-même.

Il n'y a pas, à notre connaissance, un cahier des charges imposé par la copropriété pour effectuer les travaux consistant à fermer l'espace balcon.

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en nos sentiments les plus sincères.

Philippe LEBARD

M. et Mme Chauvin

67 Boulevard Exelmans

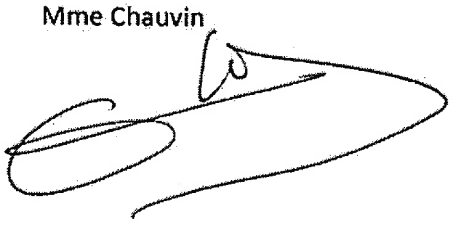
75016 Paris

Madame,

Je souhaiterais faire inscrire à l'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale du 67 Boulevard Exelmans, la pose de Jardinière sur le trottoir sous les balcons du 67 boulevard Exelmans dont le devis a été fait.

Cordialement,

Mme Chauvin



PAYSAGISTES
ENTREPRISE BIZOT
PÈRE & FILS

66, RUE DES BINELLES
92310 SÈVRES
TÉL. : 01 46 20 04 58
FAX : 01 46 21 70 27
PORT. 06 07 24 76 29

CRÉATION, ENTRETIEN D'ESPACES VERTS ET DE TERRASSES,
ÉLAGAGE, ANALYSE ET GESTION DES VÉGÉTAUX,
ARROSAGE AUTOMATIQUE, ECLAIRAGE DE JARDINS

Tél : 01 41 22 55 55

LOISELET & DAIGREMONT
à l'attention de Mme NABTI
Administrateur de Biens

67, Route de la Reine
92773 BOULOGNE CEDEX

Adresse chantier :

67, Bld Exelmans
75016 Paris

Sèvres , le 19-10-2017

JARDIN

DEVIS N° B17/11964

Affaire suivie par M Laurent BIZOT
Port :06 07 24 76 29

Madame,

Vous pouvez trouver ci-joint notre meilleure proposition technique et commerciale concernant la prestation demandée.
Nous vous en souhaitons bonne réception.

Désignation	Quantité	Unité	Prix unitaire H.T.	Mont H.T.€
JARDINIERE				
JARDINIERE RECTANGLE NOIR FIBERSTONE 120x50xH55	5	U	345,00	1725,00
DRAINAGE, FEUTRE NON TISSE	1	Forf.	220,00	220,00
OSMANTHUS HETEROPHYLLUS TRICOLOR C7 60/80	10	U	54,50	545,00
CHOISYA AZTEC PEARL C7 60/80	5	U	44,20	221,00
Terreau horticole en sacs de 50 L	35	U	11,50	402,50
Main d'oeuvre d'installation	1	Ens	650,00	650,00
		Montant		3763,50
			Montant Devis ...	3763,50

Montant		Montant H.T.	% TVA	Montant T.V.A.		Mont TTC €
2 595,00 1 168,50		2 595,00 1 168,50	20,00 10,00	519,00 116,85		3 114,00 1 285,35
3 763,50		3 763,50		635,85		4 399,35

Chèque à réception de facture

DEVIS N° B17/11964

Le 19-10-2017

LOISELET & DAIGREMONT
à l'attention de Mme NABTI
Administrateur de Biens

67, Route de la Reine
92773 BOULOGNE CEDEX

JARDIN

Récapitulatif Lots

	Montants Euros
* **JARDINIERE**	3 763,50
Montant H.T. ...	3 763,50
Montant TVA ...	635,85
Total T.T.C. ...	**4 399,35**

Madame,

Pour nous passer commande veuillez nous retourner le devis signé,
nous vous prions de croire , en l'assurance de nos sentiments distingués.

Bon pour Commande

A

Le

Le Client

BIZOT Père & Fils

BIZOT Père et Fils
SARL au Capital de 50.000 €
66, rue des Binelles
92310 SEVRES
Tél. : 01 46 20 64 58 - Fax : 01 46 21 70 27
RCS Nanterre B 389 905 357 00015

Laurent Bizot
Gérant

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.