



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE

SAS 29.321.164,85 Euros - RCS 529 196 412

Siège social : IMMO DE FRANCE PARIS IDF 67/69 Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS CEDEX 17

VERSAILLES

7 ter rue de la Porte de Buc

Tél : 01 30 24 99 00

78000 Versailles

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - Carte professionnelle CPI75012016000005019

Garanties : CECG 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS - 01 47 70 32 69 -

www.immodefrance.com



**EPAMSA
ARRIVE LE**

29 MARS 2024

ETS EPAMSA
AGISSANT POUR L'EPFIF
1 RUE DE CHAMPAGNE
78200 MANTES LA JOLIE

CONVOCAZIONE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Syndicat des copropriétaires
92 LOGEMENTS

A rappeler impérativement

N/Réf. : S 3258.00830_296474
EPAMSA

RECOMMANDE A.R.

PARIS CEDEX 17, le 25/03/2024

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi du 31/12/1985, les Décrets du 09/06/1986 et 27/06/2019 et de l'ordonnance du 30/10/2019) et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre Résidence qui se tiendra, le :

JEUDI 25 AVRIL 2024 à 18 H 00

à l'adresse suivante

**AGORA - SALLE A
254 Bd du Maréchal Juin
78200 MANTES LA JOLIE**

Vous trouverez ci-joint :

- ✓ Ordre du jour de cette Assemblée,
- ✓ Projets de résolutions,
- ✓ Formulaire de vote par correspondance, Pouvoir,
- ✓ Annexes comptables prévues par le décret 2005_240 du 14 mars 2005,
- ✓ Devis et contrats (si prévus à l'ordre du jour).

Au cas où vous ne pourriez assister à la présente Assemblée Générale, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir utiliser le pouvoir joint, au nom d'un mandataire de votre choix, étant précisé que le syndic ne peut accepter de procuration.

En application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires ont la faculté de consulter les pièces justificatives de charges dans les bureaux du syndic, au cours des 6 jours précédant la date de la tenue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes, aux heures d'ouverture des bureaux et sur rendez-vous.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

LE SYNDIC

92 LOGEMENTS

ASSEMBLEE DU JEUDI 25 AVRIL 2024 à 18 H 00

ORDRE DU JOUR

- | | |
|---|------------|
| 1) Election du président de séance | Article 24 |
| 2) Election du/des scrutateurs | Article 24 |
| 3) Election du secrétaire de séance | Article 24 |
| 4) Rapport du conseil syndical | Sans vote |
| 5) Approbation des comptes de l'exercice clos 2022 | Article 24 |
| 6) Approbation des comptes de l'exercice clos 2023 | Article 24 |
| 7) Désignation du syndic | Article 25 |
| 8) Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 | Article 24 |
| 9) Désignation du Conseil Syndical | Titre |
| 9.1) Candidature de : SCI CINQ ETOILES représentée par M.MIMOUNA | Article 25 |
| 9.2) Candidature de : EPFIF représenté par Mme QUIEN | Article 25 |
| 9.3) Candidature de : M. ISMAIL JBARI | Article 25 |
| 9.4) Candidature de : Mme LEMZAOURI | Article 25 |
| 9.5) Candidature de : M. EL MOUINI | Article 25 |
| 9.6) Candidature de : M. BOUDINA | Article 25 |
| 9.7) Candidature de : M. TURPIN | Article 25 |
| 9.8) Candidature de : Mme KESSOULA | Article 25 |
| 9.9) Candidature de : M. IBRAHIM EL ALAOU | Article 25 |
| 9.10) Candidature de : MME SIHAM | Article 25 |



9.11) Nouvelle candidature de :	Article 25
9.12) Nouvelle candidature de :	Article 25
10) Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical	Article 25
11) Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire	Article 25
12) Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire	Article 25
13) Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019	Titre
13.1) Décision à prendre concernant la régularisation du compte fournisseur prestation de ménage débiteur de 10 960.56€	Article 24
14) Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO	Titre
14.1) Décision à prendre concernant la régularisation du compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO débiteur de 35 946.02€	Article 24
15) ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUPIZET	Titre
15.1) Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancement d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion	Article 24
15.2) En cas de vote négative de la résolution 15.1, décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat	Article 24
16) ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE	Titre
16.1) Décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat et d'expertise	Article 24
17) Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage	Titre
17.1) Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise ETUDES DES FLUIDES	Article 24
17.2) Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise GIFFARD	Article 24

17.3) Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise BEST ENERGIE	Article 24
18) Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO	Titre
18.1) Autorisation au Syndic d'agir en justice devant toutes juridictions tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et assureur afin d'obtenir sa condamnation, d'une part, à réparer le préjudice que cause à la copropriété le défaut de communication des archives non encore transmises et, à communiquer au syndicat des copropriétaires, sous astreinte pécuniaire, la totalité des archives	Article 25
19) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A	Titre
19.1) Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A	Article 24
19.2) Honoraires du syndic pour travaux	Article 24
20) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B	Titre
20.1) Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B	Article 24
20.2) Honoraires du syndic pour travaux	Article 24
21) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C	Titre
21.1) Décision à prendre concernant la ratification des travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C	Article 24
21.2) Honoraires du syndic pour travaux	Article 24
22) Application d'un forfait de consommation EC/EF	Article 24
23) Constitution "FONDS TRAVAUX"	Article 25
24) Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel	Article 25
25) Archives du syndicat	Article 25
26) Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion	Article 24
27) Information sur les procédures en cours	Sans vote

POUR RAPPEL

MAJORITES de la loi du 10/07/1965

Art. 24 - Majorité simple : la résolution doit recueillir plus de la moitié des tantièmes des présents ou représentés à l'exclusion des abstentions.

Art. 25 - Majorité absolue : la majorité absolue est constituée par 50 % des tantièmes + 1 de tous les copropriétaires.



- Art 25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée décide à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- Art. 26 - Majorité des 2/3: la majorité est constituée par au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires. Ce même article prévoit, sous certaines conditions, le vote à la double majorité ou à l'unanimité.
- Art. 26 - Double majorité : pour être votée, la décision doit recueillir tout d'abord la majorité en nombre de tous les copropriétaires, lesquels doivent par ailleurs posséder au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires.
- Art 26-1 Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote à la majorité prévue à l'article 25.

PROJETS DE RESOLUTIONS

RESOLUTION 1 Election du président de séance

L'assemblée générale désigne M(me)..... en qualité de Président de séance qui par suite de son élection, certifiera, après vérification, la feuille de présence, conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967.

RESOLUTION 2 Election du/des scrutateurs

L'assemblée générale désigne M/Mme en qualité de scrutateur de séance.

RESOLUTION 3 Election du secrétaire de séance

L'assemblée générale désigne le cabinet IMMO DE FRANCE PARIS IDF, syndic, représenté par Mme MALKI, en qualité de secrétaire de séance.

RESOLUTION 4 Rapport du conseil syndical

Le conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission concernant l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 Approbation des comptes de l'exercice clos 2022

Le syndic précise avoir procédé aux correctifs suivants :

- corrections des TVA notamment auprès de DALKIA qui a apporté un correctif sur la TVA jusqu'à 2019
- la prestation de ménage restera en charges communes générales conformément aux dispositions du règlement de copropriété
- la prestation de dératization restera en charges communes générales conformément aux dispositions du règlement de copropriété

Il est précisé que la reprise comptable est partielle car il manque des éléments :

- la répartition des charges 2021 et 2022.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.

RESOLUTION 6 Approbation des comptes de l'exercice clos 2023

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023.

RESOLUTION 7 Désignation du syndic

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE PARIS IDF, société au capital de 29 321 164.85€, dont le siège social est 67/69 Boulevard Bessières - CS 35260 75176 PARIS CEDEX 17, immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 529 196 412, garantie par CECG 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI75012016000005019, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 17003269 et ce pour une durée de 3 ans, à compter du 26/04/2024 jusqu'au 25/04/2027.

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, pour la rémunération forfaitaire annuelle de 19 706.40€ TTC, pour l'exercice et donc à effet du 25/04/2024, et donne mandat au Président de séance, M , pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

Etant précisé que l'offre d'une assemblée générale spéciale gratuite sera prolongée d'une année.



RESOLUTION 8 Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, pour un montant de 253 000 € TTC.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

RESOLUTION 9 Désignation du Conseil Syndical

Le syndic rappelle qu'au cours de l'assemblée générale les copropriétaires présents pourront présenter leur candidature pour devenir membre du conseil syndical, dans ce cas seuls les copropriétaires présents et représentés (pouvoirs) participeront au vote. Les copropriétaires votant par le biais du vote par correspondance ne seront pas comptabilisés pour l'élection des nouveaux candidats.

Le règlement de copropriété prévoit un conseil syndical de 10 membres.

Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :

CINQ ETOILES M.MIMOUNA, EPFIF, ISMAIL JBARI, LEMZAOURI, EL MOUINI, BOUDINA, TURPIN, KESSOULA, IBRAHIM EL ALAOUI

RESOLUTION 9.1 Candidature de : SCI CINQ ETOILES représentée par M.MIMOUNA

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.2 Candidature de : EPFIF représenté par Mme QUIEN

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.3 Candidature de : M. ISMAIL JBARI

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.4 Candidature de : Mme LEMZAOURI

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.5 Candidature de : M. EL MOUINI

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.6 Candidature de : M. BOUDINA

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.7 Candidature de : M. TURPIN

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.8 Candidature de : Mme KESSOULA

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.9 Candidature de : M. IBRAHIM EL ALAOUI

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.10 Candidature de : MME SIHAM

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.11 Nouvelle candidature de :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 9.12 Nouvelle candidature de :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

RESOLUTION 10 Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical

Point d'information :

L'ordonnance de réforme du droit de la copropriété instituée dans la loi du 10 juillet 1965 la possibilité d'une délégation de pouvoirs, dite conventionnelle, au profit du conseil syndical comprenant au moins trois membres (loi du 10.07.1965, art. 21-1 et s.).

Un texte permet ainsi à une assemblée générale (AG) des copropriétaires de déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (loi du 10.07.1965, articles 21-1 à 21-5). La délégation de pouvoirs peut être accordée pour une durée maximale de deux ans, et elle est renouvelable. La délégation ne peut porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires.

L'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'AG des copropriétaires fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre la délégation de pouvoirs.

Des précisions pour les décisions prises par le conseil syndical... Le décret 2020-834 du 2 juillet 2020 (JO du 03.07.2020) est venu préciser qu'une décision prise par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie de la délégation de pouvoirs, doit être consignée dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres. Le procès-verbal doit mentionner le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Le procès-verbal des décisions du conseil syndical doit être transmis au syndic de copropriété, qui doit l'inscrire au registre des procès-verbaux des assemblées générales (Décret du 17.03.1967, nouvel art. 21-1).

Selon les dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de 2 000 € HT et à 5000€ HT uniquement en cas d'urgence.

Ce montant sera financé par le biais du budget de fonctionnement de la copropriété en charges communes générales. Il s'agit en l'état de petites dépenses liées au fonctionnement de la résidence (ex : remplacement des tapis d'entrées d'immeuble).

RESOLUTION 11 Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

L'assemblée générale décide de fixer à 3000 € le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

RESOLUTION 12 Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

L'assemblée générale décide de fixer à 1000 € le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical par le syndic est obligatoire.

RESOLUTION 13 Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019

Lors de la reprise comptable de la copropriété par IMMO DE FRANCE il a été constaté que le compte de charges ménage laisse apparaître un solde au 31/12/2019 débiteur de 10 960.56€.

Dans le relevé dépenses de 2019 de RB COPRO, ont été enregistrés 3 avoirs correspondant au mois de mai, juin et juillet 2019 sans en comptabiliser les factures.

Il est proposé de régulariser ce poste en charges de gestion courantes de l'année en cours.

RESOLUTION 13.1 Décision à prendre concernant la régularisation du compte fournisseur prestation de ménage débiteur de 10 960.56€



Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré l'assemblée générale décide de procéder à la régularisation du compte de charge ménage débiteur au 31/12/2019 d'un montant de 10 960.56€ sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 soit le 01/01/2024 en charges communes générales.

RESOLUTION 14 Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO

Lors de la reprise comptable de la copropriété le copropriétaire vendeur BEMBA LOCKO laisse apparaître un solde débiteur de 35 946.02€ à la suite de la vente par adjudication de l'appartement. Il est proposé de régulariser ce compte afin de ne pas augmenter le manque de trésorerie compte tenu du montant des dettes en cours.

RESOLUTION 14.1 Décision à prendre concernant la régularisation du compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO débiteur de 35 946.02€

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré l'assemblée générale décide de procéder à la régularisation du **compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO** débiteur pour un montant de 35 946.02€ sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 soit le 01/01/2024 en charges communes générales.

RESOLUTION 15 ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUPIZET

L'action est caduque car le cabinet SOUPIZET n'est plus le dernier syndic en place.

RESOLUTION 15.1 Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancement d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion

Après avoir délibéré l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancer d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion.

RESOLUTION 15.2 En cas de vote négative de la résolution 15.1, décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat

Après avoir délibéré et avoir décidé de poursuivre la procédure à l'encontre du cabinet RB Copro, l'assemblée générale décide de constituer une provision afin de couvrir les frais d'avocat pour un montant de 5 000€ TTC.

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de la procédure pour un montant de 5 000 €, réparti en charges communes générales, selon les modalités suivantes :

-	Montant	:	.....	,	exigibilité	:	.....
-	Montant	:	.....	,	exigibilité	:	.....

Cette somme ne constitue qu'une avance, et dans l'hypothèse où des émoluments supplémentaires viendraient à être réclamés tant par l'expert judiciaire que l'avocat, ces derniers seraient affectés dans le cadre du budget de gestion courante.

RESOLUTION 16 ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE

La procédure dans le cadre de la GPA est prescrite, défaut de paiement de consignation complémentaire.

Il reste toutefois une possible d'engager une procédure en responsabilité en droit commun (complexe car il faut établir une faute dans les 5 ans de la réception des travaux). Il est proposé de missionner un thermicien afin d'analyser les résultats des travaux en termes de performance énergétique. Selon les conclusions il sera opportun d'envisager une action en justice.

RESOLUTION 16.1 Décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat et d'expertise

Après avoir délibéré et avoir décidé de poursuivre la procédure à l'encontre du cabinet RB Copro, l'assemblée générale décide de constituer une provision afin de couvrir les frais d'avocat pour un montant de 15 000€ TTC (frais d'expert judiciaire + avocat...).

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de la procédure pour un montant de 15 000 €, réparti en charges communes générales, selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Cette somme ne constitue qu'une avance, et dans l'hypothèse où des émoluments supplémentaires viendraient à être réclamés tant par l'expert judiciaire que l'avocat, ces derniers seraient affectés dans le cadre du budget de gestion courante.

RESOLUTION 17 Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage

La performance énergétique des bâtiments est aujourd'hui un enjeu important. Les intérêts sont multiples :

: Préservation de l'environnement

- Valorisation du patrimoine

- Amélioration du confort des occupants

- Réalisation d'économies financières durables.

Chaque année le prix de l'énergie augmentant en moyenne de 6%, trouver dès à présent les solutions adaptées à votre site permettra de réduire considérablement vos charges. Travailler sur l'existant est la première des solutions à mettre en oeuvre.

Dans cette perspective, la gestion et l'optimisation de la performance de votre installation climatique peut être la source d'économies énergétiques et financières considérables :

- Contenu du contrat de maintenance chauffage,

- Suivi de l'entretien prestataire,

- Instauration d'objectifs,

RESOLUTION 17.1 Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise ETUDES DES FLUIDES

Vous trouverez en annexe :

- la proposition de la société ETUDE DES FLUIDES

L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de 3 780€ TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société ETUDE DES FLUIDES.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

RESOLUTION 17.2 Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise GIFFARD

Vous trouverez en annexe :

- la proposition de la société GIFFARD

L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de 4 560 € TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société GIFFARD.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

RESOLUTION 17.3 Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise BEST ENERGIE

La société BEST ENERGIES a été sollicitée dans le cadre de l'appel d'offre.



L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de€ TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société BEST ENERGIES.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

RESOLUTION 18 Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO

Synthèse :

- *L'ensemble des dossiers procédures et justificatifs des soldes débiteurs des copropriétaires.*
- *Dossier procédure VIJAYABALA – documents non-transmis dans le cadre de la procédure contentieuse dette : 50 359,77 €*
- *Dossier propriétaire vendeur BEMBA LOCKO dette : 35 946.02 €*
- *Dossier procédure EIFFAGE prescrit sur la base de la garantie de parfait achèvement*
- *Dossier procédure SOUPIZET non lancé*
- *Archives non transmises en totalité : dossiers contentieux TRAORE – BEMBA LOCKO – dossiers comptable répartitions des charges 2021 – simulation de répartition 2022 - l'estimation de la répartition des compteurs d'eau de l'exercice 2021 et 2022 - détails des soldes débiteurs divers ancien syndic (SOUPIZET) pour un montant de 750€ et le solde ventes débiteurs ancien syndic pour un montant de 5 465.66€.*

RESOLUTION 18.1 Autorisation au Syndic d'agir en justice devant toutes juridictions tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et assureur afin d'obtenir sa condamnation, d'une part, à réparer le préjudice que cause à la copropriété le défaut de communication des archives non encore transmises et, à communiquer au syndicat des copropriétaires, sous astreinte pécuniaire, la totalité des archives

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et son assureur pour obtenir :

- sous astreinte **pécuniaire, la totalité des archives non encore transmises**
 - réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires eu égard aux frais de procédures, et à l'incidence de l'absence :

- lancement de procédure à l'encontre de l'ancien syndic SOUPIZET,
- de paiement de la provision d'expertise contre EIFFAGE,
- de dossiers des copropriétaires débiteurs,
- traitement du compte de charges ménage débiteurs au 31/12/2019 de **10 960.56€**,
- des dossiers procédures et justificatifs des soldes débiteurs des copropriétaires dont le dossier procédure VIJAYABALA – documents non-transmis dans le cadre de la procédure contentieuse dette : **50 359,77 €**,
- le dossier propriétaire vendeur BEMBA LOCKO dette : **35 946.02 €**,
- des dossiers comptable répartitions des charges 2021 – simulation de répartition 2022 - l'estimation de la répartition des compteurs d'eau de l'exercice 2021 et 2022 - détails des soldes débiteurs divers ancien syndic (SOUPIZET) pour un montant de **750€** et le solde ventes débiteurs ancien syndic pour un montant de **5 465.66€**.

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils de son choix (avocat, maître d'œuvre,) nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété ;

- Prend acte de la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se joindre à l'action engagée par le syndicat des copropriétaires dès lors qu'il(s) a (ont) un intérêt à agir à titre individuel. Les frais afférents à cette action seront pris en charge directement par le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat de syndic ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de la procédure pour un montant de 5 000 €, réparti en charges communes générales, selon les modalités suivantes :

-	Montant	:	.....	,	exigibilité	:	.....
-	Montant	:	.....	,	exigibilité	:	.....

Cette somme ne constitue qu'une avance, et dans l'hypothèse où des émoluments supplémentaires viendraient à être réclamés tant par l'expert judiciaire que l'avocat, ces derniers seraient affectés dans le cadre du budget de gestion courante.

RESOLUTION 19 ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A

Suite à un appel d'offre l'entreprise EES a été retenue par le conseil syndical.

RESOLUTION 19.1 Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du descriptif des travaux et des propositions chiffrées des entreprises, ainsi que de la grille de simulation de répartition des coûts entre les copropriétaires joints à la convocation, et après avis du conseil syndical, décide de faire procéder aux travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A, pour un montant de 924.51 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment A -1/3 BD SULLY,
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 19.2 Honoraires du syndic pour travaux

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment A -1/3 BD SULLY,
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 20 ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B

Suite à un appel d'offre l'entreprise EES a été retenue par le conseil syndical.

RESOLUTION 20.1 Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide de faire procéder aux travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B, pour un montant de 2 102.27 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :



- clé de répartition bâtiment B -15/19 ADER
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 20.2 Honoraires du syndic pour travaux

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment B -15/19 ADER
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 21 ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C

RESOLUTION 21.1 Décision à prendre concernant la ratification des travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide de ratifier les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C, pour un montant de 3 503.78 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment C -1/9 PEGOUD
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 21.2 Honoraires du syndic pour travaux

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment C -1/9 PEGOUD
- appels 100% le 01/07/2024

RESOLUTION 22 Application d'un forfait de consommation EC/EF

Lorsqu'un résidant est absent au moment du relevé effectué par la société, il est nécessaire de facturer une consommation d'eau estimée à ce résidant afin d'éviter à la collectivité d'assumer cette charge tant que le relevé n'a pas été fait.

Le forfait appliqué est une avance sur consommation qui est remboursée dès que le relevé a pu être effectué.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de fixer à 200 m3 par an le forfait qui sera imputé en cas d'absence ou de refus d'accès par l'occupant étant précisé que ce forfait est remboursable après contrôle du compteur par la Société ou la personne chargée des relevés, le remboursement étant effectif lors de la réédition des comptes de l'année au cours de laquelle le relevé aura été fait.

RESOLUTION 23 Constitution "FONDS TRAVAUX"

La loi ALUR du 24 mars 2014 a inséré dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 14-2-II qui prévoit dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, la constitution d'un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux futurs.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté.

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 14-2-II modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de fixer la cotisation annuelle alimentant le fonds de travaux (qui ne peut être inférieure à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté), à%, soit pour l'année en cours la somme de euros qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en charges communes générales.

Par suite les appels trimestriels du fonds travaux auront les mêmes dates d'exigibilités que les appels provisionnels budgétaires votés.

Ces fonds seront versés sur un compte d'épargne rémunéré, spécialement ouvert au nom du syndicat.

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

Par décision unanime les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

RESOLUTION 24 **Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel**

Le contrat avec le prestataire TECHEM arrive à son terme en avril 2024.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel

Le coût du contrat sera intégré en sus du budget de gestion courante.

RESOLUTION 25 **Archives du syndicat**

L'assemblée générale, informée des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 26 mars 2014, décide de confier la conservation des archives de la copropriété à l'entreprise PROARCHIVES, selon proposition de contrat jointe à la convocation et pour un montant de 3.95 € HT / an soit 436.08 € TTC.

RESOLUTION 26 **Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion**

L'Assemblée Générale autorise le syndic à demander une aide à la gestion "copropriété en difficulté" à l'Anah, dans la limite maximum de 5 000 € par bâtiment et 150 € par lot d'habitation par an, dans le cadre du POPAC dont la copropriété bénéficie.

Ces aides apportées seront pour le soutien de l'activité de gestion et du redressement mené par IMMO DE FRANCE, syndic de copropriété de 92 LOGEMENTS et contributeur au projet d'accompagnement de la dite copropriété. L'estimation des dépenses liées à l'aide à la gestion seront détaillées dans un plan de financement prévisionnel joint au moment de la demande."

RESOLUTION 27 **Information sur les procédures en cours**

ETAT DE CONTENTIEUX



92 LOGEMENTS

Dossier BEMBA LOCKO

A la suite de la vente par adjudication poursuivie par le CREDIT LOGEMENT en date du 9 décembre 2020, opposition a été faite entre les mains de Maître SILLARD, avocat poursuivant pour le CREDIT LOGEMENT en date du 12 novembre 2021 à hauteur de 46.233,05 €. Dans le cadre de la distribution du prix, le SDC n'a été en mesure de récupérer que 8.986,47 €. La notification de distribution rendue par le magistrat n'étant pas au dossier, nous avons interrogé le syndicat pour connaître la base de répartition.

Quoi qu'il en soit, demeure un solde de 35.946,02 € représentant, notamment, un jugement du 22 mai 2015. Nous avons sollicité les conseils d'un avocat afin de savoir dans quelles mesures il était possible de poursuivre l'exécution sachant que Madame BEMBA LOCKO n'est plus copropriétaire et que le jugement du SDC remonte au 22 mai 2015.

Dossier EL ALAOUI Abdelhaziz

Aucun dossier en recouvrement ayant été remis par notre prédécesseur, assignation a été signifiée le 22 novembre 2023 à hauteur de 29.489,31 € arrêté au 4ème trimestre 2023. Audience a été fixée au 4 septembre 2024. Nous avons appris le 5 février 2024 que les débiteurs seraient à l'étranger.

Solde actuel, toutes causes confondues : 31.738,61 €.

Dossier KOUKEB

Aucun dossier en recouvrement n'a été remis par notre prédécesseur. La SCP ABLER TREFU ET BAILLEUL est chargée de la dévolution successorale des successions de Monsieur Lahcène KOUKEB et Madame Rabba KOUKEB, tous deux décédés en 2018 et 2022. L'étude peine à retrouver les trois héritiers, dont l'une des filles serait décédée. Dans ces conditions, un généalogiste a été mandaté. Les notaires nous indiquaient que les fonds de la succession étaient suffisants pour acquitter les charges de copropriété et qu'ils débloquent les fonds dès que possible. Nous les avons donc relancés début mars sur la base de l'arriéré actuel de 11.552,48 €.

Dossier MEBROUKI

Aucun dossier en recouvrement remis par notre prédécesseur. après plusieurs relances demeurées infructueuse, mise en demeure a été signifiée par voie d'avocat le 6 février 2024. N'ayant aucune réaction des débiteurs, assignation a été engagée sur le solde actuel augmenté du 2ème trimestre 2024, soit pour 6.560 €.

Dossier THASATHASAN

Aucun dossier ne nous a été remis par notre prédécesseur. Assignation lancée pour plus de 12.000 €. Compte tenu de la domiciliation à LONDRES l'ensemble des documents doit être traduit générant des factures importantes pour la copropriété.

Parallèlement, des mensualités à hauteur de 500 € avaient été effectuées en juin, juillet, octobre, novembre 2023 et janvier 2024. Nous sommes intervenus auprès des débiteurs pour que leurs versements soient plus importants. A la suite de quoi un virement de 1.500 € a été émis début mars 2024.

Solde au 31.12.2021 : 12.537 €. Solde à ce jour : 7.744 € comprenant le 2ème appel 2024. Nous surveillons chaque mois les versements effectués.

Dossier TRAORE

Jugement du 14 novembre 2019

Jugement du 14 novembre 2019 condamnant Monsieur TRAORE à 14.257,14 € arrêté au 1er trimestre 2019 augmenté de 400 € de dommages et intérêts et 1.500 € en application de l'art. 700. Faute de signification, cette décision est devenue caduc et de nul effet.

Jugement du 15 septembre 2022

Sur assignation lancée le 23 mars 2021 à hauteur de 18.948,09 € arrêté au 31.03.2021. Monsieur TRAORE, présent, a soutenu que la « seconde assignation ne précise pas de façon claire qu'il s'agit d'une assignation réitérative de la première ». Quoi qu'il en soit le magistrat a suivi l'argumentaire de Monsieur TRAORE et jugement a été rendu le 15 septembre 2022 déboutant le syndicat des copropriétaires de ses demandes. Appel a donc été interjeté en octobre 2022 et les conclusions du syndicat ont été déposées une première fois le 4 août 2023, puis enfin le 8 février 2024 en

réplique aux conclusions adverses. Le calendrier de procédure n'a pas encore été fixée pour date de clôture et date d'audience.

Indépendamment, des mensualités de 400 € sont versés depuis novembre 2023. Solde actuel, toutes causes confondues : 16.080 €

Dossier VIJAYABALA

Concernant VIJAYABALA, une assignation avait été engagée en 2015 mais en raison de la saisine de la COMMISSION DE SURENDETTEMENT par les débiteurs en novembre 2015 sur une dette de plus de 47.679 €, le SDC ne pouvait donc plus poursuivre et devait suspendre toute action en attendant la fin du moratoire, soit en décembre 2017.

Au terme, alors que les débiteurs avaient un délai de deux ans pour vendre leur bien, ces derniers proposaient un échéancier à hauteur de 800 € mais aucune pièce ne le confirme.

Jugement du 16 décembre 2021 déboute le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes et le condamne aux dépens ainsi qu'à tous les frais rappelant que les époux VIJAYABALA avaient été poursuivis pour un arriéré de plus de 50.000 €. Le tribunal judiciaire de VERSAILLES avait considéré qu'il manquait un certain nombre de pièces justifiant la nature de la dette. L'avocat avait été contraint de menacer le syndic précédent RB COPRO afin d'obtenir lesdites pièces. C'est dans ces conditions que Maître RIZKI a dû interjeter appel.

Par ailleurs, il semblait que les débiteurs n'avaient jamais reçu les assignations, actes d'huissier, jugements, etc... et par conséquent lors de l'appel interjeté, Maître RIZKI a fait toutes diligences pour déposer ses conclusions et les pièces de procédure. Cette affaire avait été renvoyée pour clôture au 12 septembre 2023 avec audience de plaidoiries au 20 septembre 2023. Le conseil des époux VIJAYABALA s'est manifesté hors délai pour se constituer et n'a pas été en mesure de déposer ses conclusions en faveur des époux VIJAYABALA.

Arrêt a été rendu le 2 novembre 2023 déboutant le SDC de l'intégralité de ses demandes et le condamne aux dépens et aux honoraires engagés.

Réunion avec le conseil syndical s'est tenue le 7 mars afin d'envisager une nouvelle procédure en responsabilité à l'encontre de SOUPIZET et RB COPRO.

Fait le 22 mars 2024



FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis BD SULLY/RUE CLEMENT
ADER ALLEE ADOLPHE PEGOUD
78200 MANTES LA JOLIE

Date et lieu :

Le 25/04/2024

A 18:00

Adresse : AGORA - SALLE A
254 Bd du Maréchal Juin
78200 MANTES LA JOLIE

Ce formulaire doit être notifié à :
IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE
VERSAILLES
7 ter rue de la Porte de Buc
78000 Versailles
anissa.malki@immodefrance.com
Avant la date limite de réception le :
21/04/2024

Je soussigné(e) : ETS EPAMSA

Domicilié(e) au : AGISSANT POUR L' EPFIF 1 RUE DE CHAMPAGNE 78200 MANTES LA JOLIE
FRANCE

Représentant 314 tantièmes de copropriété,

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition
sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

**Souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'Assemblée générale des copropriétaires
convoquée le 25/04/2024, à 18:00, à AGORA - SALLE A 254 Bd du Maréchal Juin 78200 MANTES LA
JOLIE le vote exprimé dans le tableau ci-joint (4 page(s))**

Fait

Le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Adresse du ou des immeubles : BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE ADOLPHE
 PEGOUD 78200 MANTES LA JOLIE
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : EPAMSA
Date de l'assemblée : 25/04/2024
Réf : 3258 / 830 / AG 41068

IDENTIFICATION N DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE *	ABSTENTION *
1	Election du président de séance			
2	Election du/des scrutateurs			
3	Election du secrétaire de séance			
4	Rapport du conseil syndical	Sans vote		
5	Approbation des comptes de l'exercice clos 2022			
6	Approbation des comptes de l'exercice clos 2023			
7	Désignation du syndic <i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
8	Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025			
9	9 - Désignation du Conseil Syndical	Sans vote		
	9.1 - Candidature de : SCI CINQ ETOILES représentée par M.MIMOUNA			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.2 - Candidature de : EPFIF représenté par Mme QUIEN			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.3 - Candidature de : M. ISMAIL JBARI			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.4 - Candidature de : Mme LEMZAOURI			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.5 - Candidature de : M. EL MOUINI			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.6 - Candidature de : M. BOUDINA			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.7 - Candidature de : M. TURPIN			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.8 - Candidature de : Mme KESSOULA			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
	9.9 - Candidature de : M. IBRAHIM EL ALAOUI			



Adresse du ou des immeubles : BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE ADOLPHE
PEGOUD 78200 MANTES LA JOLIE

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : EPAMSA

Date de l'assemblée : 25/04/2024

Réf : 3258 / 830 / AG 41068

	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
	9.10 - Candidature de : MME SIHAM			
	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
	9.11 - Nouvelle candidature de :			
	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
	9.12 - Nouvelle candidature de :			
10	Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical			
	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
11	Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire			
	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
12	Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire			
	Le cas échéant second vote à la majorité simple			
13	13 - Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019	Sans vote		
	13.1 - Décision à prendre concernant la régularisation du compte fournisseur prestation de ménage débiteur de 10 960.56€			
14	14 - Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO	Sans vote		
	14.1 - Décision à prendre concernant la régularisation du compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO débiteur de 35 946.02€			
15	15 - ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUIZET	Sans vote		
	15.1 - Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancement d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUIZET pour défaut de gestion			
	15.2 - En cas de vote négative de la résolution 15.1, décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat			
16	16 - ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE	Sans vote		
	16.1 - Décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat et d'expertise			

Adresse du ou des immeubles : BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE ADOLPHE
 PEGOUD 78200 MANTES LA JOLIE
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : EPAMSA
Date de l'assemblée : 25/04/2024
Réf : 3258 / 830 / AG 41068

17	17 - Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage	Sans vote		
	17.1 - Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise ETUDES DES FLUIDES			
	17.2 - Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise GIFFARD			
	17.3 - Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise BEST ENERGIE			
18	18 - Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO	Sans vote		
	18.1 - Autorisation au Syndic d'agir en justice devant toutes juridictions tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et assureur afin d'obtenir sa condamnation, d'une part, à réparer le préjudice que cause à la copropriété le défaut de communication des archives non encore transmises et, à communiquer au syndicat des copropriétaires, sous astreinte pécuniaire, la totalité des archives			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
19	19 - ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A	Sans vote		
	19.1 - Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A			
	19.2 - Honoraires du syndic pour travaux			
20	20 - ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B	Sans vote		
	20.1 - Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B			
	20.2 - Honoraires du syndic pour travaux			
21	21 - ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C	Sans vote		
	21.1 - Décision à prendre concernant la ratification des travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C			
	21.2 - Honoraires du syndic pour travaux			



Adresse du ou des immeubles : BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE ADOLPHE
PEGOUD 78200 MANTES LA JOLIE

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : EPAMSA

Date de l'assemblée : 25/04/2024

Réf : 3258 / 830 / AG 41068

22	Application d'un forfait de consommation EC/EF			
23	Constitution "FONDS TRAVAUX"			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
24	Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
25	Archives du syndicat			
	<i>Le cas échéant second vote à la majorité simple</i>			
26	Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion			
27	Information sur les procédures en cours	Sans vote		

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

* Cocher la case correspondante

** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9 alinéa 2, 9 bis, 14, 14-1 et 17 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Lorsque le copropriétaire ou l'associé vote par correspondance, il transmet au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception, le formulaire joint à la convocation trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. A défaut, il n'est pas tenu compte des votes exprimés dans ce formulaire. »

Article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- *Présent physiquement ou représenté ;*
- *Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- *Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic et, le cas échéant, ceux dont le vote, remis hors délai au syndic, a été écarté. »*

Article 14-1 :

« Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE

SAS 29.321.164,85 Euros - RCS 529 196 412

Siège social : IMMO DE FRANCE PARIS IDF 67/69 Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS CEDEX 17

VERSAILLES

7 ter rue de la Porte de Buc

Tél : 01 30 24 99 00

78000 Versailles

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - Carte professionnelle CPI75012016000005019 délivrée par la CCI C

Garanties : CECG 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS - ORIAS n° 17003269 -

www.immodefrance.com

POUVOIR

N/Réf. : S 3258.00830_296474

Copropriété

92 LOGEMENTS

BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE
ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOLIE

Je soussigné(e) :

Madame, Monsieur EPAMSA

Assemblée générale du

jeudi 25 avril 2024 à 18h00



Propriétaire dans l'immeuble en référence des lots suivants :

Lot 46 (APPARTEMENT), Lot 65 (APPARTEMENT), Lot 73
(APPARTEMENT)

Représentant 314 tantième(s) ;

Donne, par le présent, tous pouvoirs à M⁽¹⁾

Ou à défaut à M
A l'effet de

- ✓ Me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- ✓ Prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- ✓ Accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- ✓ Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée, à toute réunion ultérieure du Syndicat.

A....., le.....

Dater, signer et mettre de sa main la mention
' BON POUR POUVOIR '

⁽¹⁾ Rappel : Le syndic ne peut pas représenter un copropriétaire, une même personne pourra recevoir plus de trois mandats de vote si le total des voix dont elle dispose n'excède pas 10% de la totalité des voix du Syndicat

INTENTIONS DE VOTE

- | | | | | |
|-----|---|------|--------|------------|
| 1) | Election du président de séance (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 2) | Election du/des scrutateurs (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 3) | Election du secrétaire de séance (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 4) | Rapport du conseil syndical (Majorité : Sans vote) | | | |
| 5) | Approbation des comptes de l'exercice clos 2022 (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 6) | Approbation des comptes de l'exercice clos 2023 (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 7) | Désignation du syndic (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 8) | Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 (Majorité : Article 24) | Pour | Contre | Abstention |
| 9) | Désignation du Conseil Syndical (Majorité : Titre) | | | |
| 9.1 | Candidature de : SCI CINQ ETOILES représentée par M.MIMOUNA (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.2 | Candidature de : EPFIF représenté par Mme QUIEN (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.3 | Candidature de : M. ISMAIL JBARI (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.4 | Candidature de : Mme LEMZAOURI (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.5 | Candidature de : M. EL MOUINI (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.6 | Candidature de : M. BOUDINA (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |
| 9.7 | Candidature de : M. TURPIN (Majorité : Article 25) | Pour | Contre | Abstention |



- 9.8 **Candidature de : Mme KESSOULA** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 9.9 **Candidature de : M. IBRAHIM EL ALAOU** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 9.10 **Candidature de : MME SIHAM** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 9.11 **Nouvelle candidature de :** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 9.12 **Nouvelle candidature de :** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 10) **Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 11) **Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 12) **Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire** (Majorité : Article 25)
Pour Contre Abstention
- 13) **Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019** (Majorité : Titre)
- 13.1 **Décision à prendre concernant la régularisation du compte fournisseur prestation de ménage débiteur de 10 960.56€** (Majorité : Article 24)
Pour Contre Abstention
- 14) **Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO** (Majorité : Titre)
- 14.1 **Décision à prendre concernant la régularisation du compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO débiteur de 35 946.02€** (Majorité : Article 24)
Pour Contre Abstention
- 15) **ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUPIZET** (Majorité : Titre)
- 15.1 **Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancement d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion** (Majorité : Article 24)
Pour Contre Abstention
- 15.2 **En cas de vote négative de la résolution 15.1, décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat** (Majorité : Article 24)
Pour Contre Abstention
- 16) **ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE** (Majorité : Titre)

- 16.1** Décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat et d'expertise (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 17) Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage**
(Majorité : Titre)

- 17.1** Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise ETUDES DES FLUIDES (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 17.2** Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise GIFFARD (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 17.3** Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise BEST ENERGIE (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 18) Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO** (Majorité : Titre)

- 18.1** Autorisation au Syndic d'agir en justice devant toutes juridictions tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et assureur afin d'obtenir sa condamnation, d'une part, à réparer le préjudice que cause à la copropriété le défaut de communication des archives non encore transmises et, à communiquer au syndicat des copropriétaires, sous astreinte pécuniaire, la totalité des archives (Majorité : Article 25)

Pour Contre Abstention

- 19) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A** (Majorité : Titre)

- 19.1** Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 19.2** Honoraires du syndic pour travaux (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 20) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B** (Majorité : Titre)

- 20.1** Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 20.2** Honoraires du syndic pour travaux (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 21) ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C** (Majorité : Titre)

- 21.1** Décision à prendre concernant la ratification des travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C (Majorité : Article 24)

Pour Contre Abstention

- 21.2** Honoraires du syndic pour travaux (Majorité : Article 24)



- | | Pour | Contre | Abstention |
|---|------|--------|------------|
| 22) Application d'un forfait de consommation EC/EF (Majorité : Article 24) | | | |
| | Pour | Contre | Abstention |
| 23) Constitution "FONDS TRAVAUX" (Majorité : Article 25) | | | |
| | Pour | Contre | Abstention |
| 24) Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel (Majorité : Article 25) | | | |
| | Pour | Contre | Abstention |
| 25) Archives du syndicat (Majorité : Article 25) | | | |
| | Pour | Contre | Abstention |
| 26) Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion (Majorité : Article 24) | | | |
| | Pour | Contre | Abstention |
| 27) Information sur les procédures en cours (Majorité : Sans vote) | | | |

Nom et prénom : Madame, Monsieur EPAMSA

A Le

Signature



IMMO DE FRANCE PARIS ÎLE-DE-FRANCE
SAS au capital de 23 486 519,79 euros - RCS 529 196 412
Siège social : 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17
Tél : 01 40 82 67 00 - Fax : 01 40 82 68 10

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 – APE 6832A - Carte professionnelle 75012016000005019 délivrée par la CCI de PARIS - iDF
Garanties : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex
www.immodefrance-iledefrance.com

3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Comptabilité 2022

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction



Agence de VERSAILLES
7ter, rue de la porte de BUC – 78000 VERSAILLES
www.immodefrance-iledefrance.com

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 31/12/2022 (DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE)

0018 - RESIDENCE 92 LOGEMENTS
BO SULLY / RUE CLEMENT ADER / ALLEE
ADOLPHE PEGAUD
75280 MANTES LA JOLIE

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		
	Exercice clos	Exercice précédent approuvé
TRESORERIE		
50203 - LIVRET BLEU COOP (1)		
51200 - BANQUE 92 LOGEMENTS (1)		
51225 - CASSIE D'EPARGNE (1)		
51226 - CREDIT COOPERATIF (1)		
	305 084,79	185 572,58
		196 307,92

H - CREANCES

[illegible]



I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie disponible Total I				Total I	

II - CREANCES

4501 Copropriétaire - budget prévisionnel Comptes de tiers	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	4501 Copropriétaire - budget prévisionnel Comptes de tiers	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4010 Factures parvenues		24 423.13	4010 Factures parvenues		11 717.83
4090 Fournisseurs débiteurs			4080 Factures non parvenues		82.50
4700 Rompus (arrondi répartition)			4620 Créiteurs divers		5 339.62
4710 Compte en attente d'imputation débiteur					267 821.28
Total II		284 961.23	Total II		284 961.23
Total général (I) + (II)			Total général (I) + (II)		

Emprunts : montant restant dû	/	/
-------------------------------	---	---

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat
(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601 Eau			47 966,81	67 050,00	67 050,00	701 Provisions opérat courantes		253 000,00	252 999,87	253 000,00	253 000,00
602 Electricité		115 556,65	11 209,98	9 150,00	9 150,00	713 Indemnités d'assurance			1 055,38		
606 Fournitures			915,76								
611 Nettoyage des locaux		124 817,65	29 936,64	30 000,00	30 000,00						
613 Locations mobilières		3 038,63	4 618,83	3 220,00	3 220,00						
614 Contrats de maintenance		9 587,07	102 182,27	85 400,00	85 400,00						
615 Entretien et petites réparations			5 210,96	6 000,00	6 000,00						
616 Primes d'assurance			21 176,50	20 000,00	20 000,00						
6211 Rémunération syndic			18 768,00	18 768,00	18 768,00						
6213 Frais postaux			1 168,35	1 200,00	1 200,00						
6222 Prestations particulières				4 000,00	4 000,00						
623 Rémunération des tiers			14 473,49	5 000,00	5 000,00						
633 Taxe foncière				3 200,00	3 200,00						
662 Autres charges financières-agios			2 917,45	12,00	12,00						
678 Charges exceptionnelles			6 215,65								
Sous total			266 760,69	253 000,00	253 000,00	Sous total		253 000,00	254 055,25	253 000,00	253 000,00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)			12 705,44		
Total I			266 760,69	253 000,00	253 000,00	Total I		253 000,00	266 760,69	253 000,00	253 000,00
	0,00	253 000,00	266 760,69	253 000,00	253 000,00		0,00	253 000,00	266 760,69	253 000,00	253 000,00



Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
001 CHARGES COMMUNES GENERALES					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES					
(Base : CCG/10000)					
161 Contrat détalisation		49 023.97	731.59	30 000.00	30 000.00
171 Contrat nettoyage			29 936.64	500.00	500.00
211 Entretien divers			915.76		
213 Fournitures diverses			1 111.48		
219 Contrat divers			-15 446.50	19 100.00	19 100.00
281 Consommation eau			1 168.35	1 200.00	1 200.00
352 Frais affranchissement			2 917.45	12.00	12.00
355 Frais agios bancaires			1 317.49	5 000.00	5 000.00
381 Honoraires huissiers			10 156.00		
382 Honoraires avocats			3 000.00		
384 Frais de procédure			18 768.00		18 768.00
401 Honoraires gestion courante			4 000.00		4 000.00
403 Honoraires vacations syndic			6 215.66		
453 CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 550.03	3 200.00	3 200.00
481 Taxes foncières			-0.01		
561 CONTRAT TERRASSE			63 341.94	81 780.00	81 780.00
988 Rompus arrondis repartition			63 341.94	81 780.00	81 780.00
sous total :		49 023.97			
total :		49 023.97	63 341.94	81 780.00	81 780.00
010 CHARGES BAT.A - SULLY					
005 CHARGES BAT.A - SULLY					
(Base : BAT/A/10000)					
162 Contrat détalisation		9 587.07		400.00	400.00
211 Entretien divers			174.90	500.00	500.00
264 Consommation électricité			645.76	650.00	650.00
281 Consommation eau			33.83	3 500.00	3 500.00
441 Assurance multi-risques			2 883.77	3 000.00	3 000.00
sous total :		9 587.07	3 738.26	8 050.00	8 050.00
total :		9 587.07	3 738.26	8 050.00	8 050.00
011 CHARGES BAT.B - ADER					
005 CHARGES BAT.B - ADER					
(Base : BAT/B/10000)					
171 Contrat nettoyage		26 569.83			

BD SULLY/RUE CLEMENT ADER

ALLEE ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOLIE

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
211 Entretien divers			1 193,13		2 000,00
212 Travaux divers			1 009,19	2 000,00	1 300,00
264 Consommation électricité			1 274,59	1 300,00	1 300,00
281 Consommation eau			-118,37	9 450,00	9 450,00
441 Assurance multi-risques			6 782,29	6 000,00	6 000,00
952 INDEMNITES ASSURANCE			-211,08		
		26 569,83	9 929,75	18 750,00	18 750,00
sous total :					
		26 569,83	9 929,75	18 750,00	18 750,00
total :		26 569,83	9 929,75	18 750,00	18 750,00
012 CHARGES BAT.C - PEGOUD					
005 CHARGES BAT.C - PEGOUD					
(Base : BATC/10000)					
171 Contrat nettoyage					
211 Entretien divers			471,12		3 000,00
212 Travaux divers			2 362,62	3 000,00	3 000,00
264 Consommation électricité			2 220,81	2 200,00	2 200,00
281 Consommation eau			5 403,36	20 000,00	20 000,00
441 Assurance multi-risques			11 510,44	11 000,00	11 000,00
952 INDEMNITES ASSURANCE			-844,30		
		49 223,85	21 124,05	36 200,00	36 200,00
sous total :		49 223,85	21 124,05	36 200,00	36 200,00
total :		49 223,85	21 124,05	36 200,00	36 200,00
070 CHARGES CHAUFFAGE					
065 CHARGES CHAUFFAGE					
(Base : CHAAT/56812)					
264 EDF			7 068,82	5 000,00	5 000,00
281 EAU CHAUDE P1		115 556,65	12 837,56	15 000,00	15 000,00
282 RECHAUFFEMENT EAU			-23 939,60		
821 CHAUFFAGE P1			83 456,58	30 000,00	30 000,00
822 CONTRAT P2			8 218,07	55 000,00	55 000,00
823 CONTRAT P3			6 114,52		
		115 556,65	93 755,95	105 000,00	105 000,00
sous total :		115 556,65	93 755,95	105 000,00	105 000,00
total :		115 556,65	93 755,95	105 000,00	105 000,00
090 CHARGES A L'UNITE					
060 CHARGES A L'UNITE					
(Base : UNIT/92)					
881 LOCIENTR.COMPTEURS EAU			4 618,83	3 220,00	3 220,00
		3 038,63	4 618,83	3 220,00	3 220,00
sous total :		3 038,63	4 618,83	3 220,00	3 220,00
total :		3 038,63	4 618,83	3 220,00	3 220,00



LLY/RUE CLEMENT ADER
ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOIE

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N° 3

Page 3 sur 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
098 CONSO. E.F. AU COMPTEURS					
055 EAU FROIDE					
282 Eau froide individuelle cpteur					
total :		3 038.63	4 618.83	3 220.00	3 220.00
(Base : EF/6003)					
sous total :			26 450.77		
			26 450.77		
total :			26 450.77		
099 CONSO. EC AUX COMPTEURS					
050 EAU CHAUDE					
283 Eau chaude individuelle cpteur					
sous total :			42 745.76		
			42 745.76		
total :			42 745.76		
TOTAL CHARGES NETTES	0.00	253 000.00	255 705.31	253 000.00	253 000.00
Provisions copropriétaires	0.00		252 999.87		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	0.00		-12 705.44		

Liste des copropriétaires débiteurs/crédeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

copropriétaires débiteurs			copropriétaires crédeurs		
20	AHMID TAHMINA	482.64	10	AANABOU	70.98
40	AMANUEL ROHAN	470.14	30	AIT HAFID	40.64
60	ARRIS C/O M.BENZERROUK	449.74	50	AMRI	533.99
90	BAKALEM ZINEB	2 321.20	70	ASSISSOU	375.84
100	BEMBA YAN-JHARO	590.02	80	AYAD FATMA	34.83
110	BENZERROUK HOCINE	1 590.75	120	BETOUCHE MENAD	63.25
130	BOUDINA	345.98	160	CABUK ALI	316.61
140	BOUROTTE YANN	249.17	210	DARRY	651.29
150	BRIQUAIRE JEAN	1 111.82	220	DEFONTIS	110.89
170	CHENTOUF NADJI	85.77	230	DEKKAR	156.19
180	CING ETOILES M.MIMOUNA Salim	6.27	250	DUPRAY	544.15
190	COULIBALY	446.67	300	EL HAMRI /BEN AHMED TOUFIK /AULTA	94.81
200	DA ROCHA PAULO	264.61	310	EL KHABAB	402.60
240	DOUCOURE	585.40	330	EL MOUINI HABIB	226.48
270	EL ALAOU ABDELAZIZ/RAHMA	12.93	830	EPAMSA	3.43
280	EL ALAOU IBRAHIM	89.80	340	EPAMSA	492.75
290	EL AMRANI	853.94	820	EPAMSA	652.48
320	EL AMRI ESSALEK	307.27	350	FABRE ETIENNETTE	432.55
370	EL MAHJOUBI ALI	243.35	360	GIRAUDON COLETTE	424.49
380	GORY	428.01	400	IZIKI	430.87
390	HILMI H.	439.00	420	JEUNESSE	330.56
410	IMA IMO MANTES	1 844.89	430	KESSOULA	102.94
440	JIBARI ISMAIL	306.87	460	LAQUHAL FATHA	124.04
450	KIRECHE BOUALEM / MALIKA	131.80	470	LBAZ KHADIJA	600.86
490	KOUKEB LAHCEN	3 555.64	480	LEMZAOURI NADIA	202.97
510	LES RESIDENCES D'HLM	200.68	500	LESOURD	334.85
520	MAHENDRAN	567.29	540	MEBROUKI BACHIR	296.93
530	MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE	859.37	560	MENTION JACQUELINE	320.16
550	MALLEK	238.20	600	OUARDANI JILALI	599.20
580	MEBROUKI LAKHDAR	289.39	620	PAVALARAJAH	160.63
610	NDUWAYO AUDRY	115.46	630	PITA	345.17
670	OUNADJELA NASR-EDDINE	901.39	640	POULAT MARIE-ANTOINETTE	355.90
680	QAYUM MOHAMMAD	297.90	591	RAMOUCH / MYAMI MOHAMED / ZAHRA	582.51
660	SEOUD	626.45	650	RODOLPHE JOSETTE	492.75
700	TAHIRI	441.36	670	SHANTHAKUMAR KANDIAH	8.92
710	THASATHASAN VAKSHALA	360.97	680	SHEIKH SALAM	37.31
750	TRAORE SOULEY	785.71	690	SIHAM AICHA	191.70
760	TUFAL MOHAMMAD	467.65	720	TIOUAL	50.88
770	TUFAL ZOFTA	151.60	730	TIOUAL	361.76
780	TURPIN	220.60	740	TIOUAL	143.93
790	VIAVABALA FABRICE	388.45	800	ZAOUYA	14.74



Liste des copropriétaires débiteurs/crédeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

copropriétaires débiteurs		copropriétaires crédeurs	
810	ZERBAOUI	296,98	
Cumul :		24 423,13	11 717,83
Solde des copropriétaires :		12 705,30	



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE
SAS au capital de 23 486 519,79 euros - RCS 529 196 412
Siège social : 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17
Tél : 01 40 82 67 00 - Fax : 01 40 82 68 10

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - APE 6832A - Carte professionnelle 75012016000005019 délivrée par la CCI de PARIS - iDF
Garanties : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex
www.immodefrance-iledefrance.com

3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Comptabilité 2023

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction



Agence de VERSAILLES
7ter, rue de la porte de BUC – 78000 VERSAILLES
www.immodefrance-iledefrance.com



I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Tresorerie	Exercice précédent	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent	Exercice clos
	approuvé			approuvé	
5020 LVA FDS TVX 92 LOGEMENTS		76 500.00	1031 Avances de trésorerie		45 734.71
5120 CC Trés. PALA 92 LOGEMENTS	(1)	62 048.52	1032 Avances travaux Art. 18-6		104 225.29
			1050 FONDS TRAVAUX		46 347.92
Trésorerie disponible Total I		0.00			
		138 548.52	Total I	0.00	196 307.92

II - CREANCES

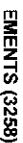
		Exercice précédent	Exercice clos	DETTES	Exercice précédent	Exercice clos
		approuvé			approuvé	
4501 Copropriétaire - budget prévisionnel	(2)	24 423.13	182 467.65	4501 Copropriétaire - budget prévisionnel	(2)	11 717.83
4509 Copropriétaires lots vendus	(2)		35 946.02	4509 Copropriétaires lots vendus	(2)	77 397.91
Comptes de tiers				Comptes de tiers		3 662.01
4010 Factures parvenues		105.75	265.66	4010 Factures parvenues		82.50
4090 Fournisseurs débiteurs		3 516.43	4 267.13	4012 Honoraires parvenus non soumis à TVA		70 089.64
4610 Débiteurs divers			10 960.56			274.30
4700 Rompus (arrondi répartition)		0.14	0.01	4080 Factures non parvenues		18 578.04
4710 Compte en attente d'imputation débiteur		256 915.78		4620 Crédeurs divers		6 145.73
Total II		284 961.23	233 907.03	Total II		176 147.63
Total général (I) + (II)		284 961.23	372 455.55	Total général (I) + (II)		372 455.55

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat
(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

Emprunts : montant restant dû	/	/
-------------------------------	---	---

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
601 Eau	47 966.81	67 050.00	56 738.76	67 050.00	67 050.00	701 Provisions opérat.courantes indemnités d'assurance	252 989.87	253 000.00	253 000.15	253 000.00	253 000.00	
602 Electricité	11 209.98	9 150.00	11 674.88	9 150.00	9 150.00		1 056.38		346.50			
606 Fournitures	915.76											
611 Nettoyage des locaux	29 936.64	30 000.00	31 030.56	30 000.00	30 000.00							
613 Locations mobilières	4 618.83	3 220.00	4 931.20	3 220.00	3 220.00							
614 Contrats de maintenance	102 182.27	85 400.00	111 128.10	85 400.00	85 400.00							
615 Entretien et petites réparations	5 210.96	6 000.00	9 546.80	6 000.00	6 000.00							
616 Primes d'assurance	21 176.50	20 000.00	15 871.23	20 000.00	20 000.00							
6211 Rémunération syndic	18 768.00	18 768.00	19 592.97	18 768.00	18 768.00							
6213 Frais postaux	1 168.35	1 200.00	1 693.02	1 200.00	1 200.00							
6222 Prestations particulières		4 000.00	2 199.82	4 000.00	4 000.00							
6223 Autres honoraires			312.00									
623 Rémunération des tiers	14 473.49	5 000.00	2 484.48	5 000.00	5 000.00							
633 Taxe foncière		3 200.00	3 972.00	3 200.00	3 200.00							
662 Autres charges financières-agios	2 917.45	12.00	18.00	12.00	12.00							
678 Charges exceptionnelles	6 215.65		-0.86									
Sous total	266 760.69	253 000.00	271 192.96	253 000.00	253 000.00	Sous total	254 055.25	253 000.00	253 346.65	253 000.00	253 000.00	
Soide (excédent s/loperations courantes affecté aux copropriétaires)						Soide (insuffisance s/loperations courantes affectée aux copropriétaires)	12 705.44		17 846.31			
Total I	266 760.69	253 000.00	271 192.96	253 000.00	253 000.00	Total I	266 760.69	253 000.00	271 192.96	253 000.00	253 000.00	



ILLYRUE CLEMENT ADER

- ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOLIE

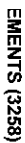
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
001 CHARGES COMMUNES GENERALES					
(Base : CCG/10000)					
161 Contrat dératissage	731.59		1 113.20		
162 Contrat desinsectisation			31 030.56		
171 Contrat nettoyage	29 936.64	30 000.00		30 000.00	30 000.00
211 Entretien divers		500.00		500.00	500.00
213 Fournitures diverses	915.76		3 401.80		
219 Contrat divers	1 111.48	19 100.00	4 672.67	19 100.00	19 100.00
281 Consommation eau	-15 446.50	1 200.00	1 693.02	1 200.00	1 200.00
352 Frais affranchissement	1 168.35	12.00	18.00	12.00	12.00
355 Frais agios bancaires	2 917.45	5 000.00	70.48	5 000.00	5 000.00
381 Honoraires huissiers	1 317.49		2 400.00		
382 Honoraires avocats	10 156.00		14.00		
384 Frais de procédure	3 000.00	18 768.00	19 592.97	18 768.00	18 768.00
401 Honoraires gestion courante	18 768.00	4 000.00	2 199.82	4 000.00	4 000.00
403 Honoraires vacations syndic			312.00		
404 Hon gestion sinistres syndic					
453 CHARGES EXCEPTIONNELLES	6 215.66	3 200.00	3 972.00	3 200.00	3 200.00
481 Taxes foncières	2 550.03		2 602.05		
561 CONTRAT TERRASSE	-0.01		-0.86		
988 Rompus arrondis repartition					
sous total :	63 341.94	81 780.00	73 091.71	81 780.00	81 780.00
total :	63 341.94	81 780.00	73 091.71	81 780.00	81 780.00
010 CHARGES BAT.A - SULLY					
(Base : BAT.A/10000)					
162 Contrat dératissage		400.00		400.00	400.00
211 Entretien divers	174.90	500.00		500.00	500.00
264 Consommation électricité	645.76	650.00	702.64	650.00	650.00
281 Consommation eau	33.83	3 500.00	981.37	3 500.00	3 500.00
441 Assurance multi-risques	2 883.77	3 000.00	4 092.16	3 000.00	3 000.00
sous total :	3 738.26	8 050.00	5 776.17	8 050.00	8 050.00
total :	3 738.26	8 050.00	5 776.17	8 050.00	8 050.00
011 CHARGES BAT.B - ADER					

BD SULLY/RUE CLEMENT ADER
ALLEE ADOLPHE PEGOUD
78200 MANTES LA JOLIE

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
005 CHARGES BAT.B - ADER	(Base : BATB/10000)				
211 Entretien divers	1 193,13	2 000,00	2 038,85	2 000,00	2 000,00
212 Travaux divers	1 009,19	1 300,00	1 766,16	1 300,00	1 300,00
264 Consommation électricité	1 274,59	9 450,00	1 442,22	9 450,00	9 450,00
281 Consommation eau	-118,37	6 000,00	1 715,22	6 000,00	6 000,00
441 Assurance multi-risques	6 782,29		7 222,81		
952 INDEMNITES ASSURANCE	-211,08				
sous total :	9 929,75	18 750,00	14 185,26	18 750,00	18 750,00
total :	9 929,75	18 750,00	14 185,26	18 750,00	18 750,00
012 CHARGES BAT.C - PEGOUD	(Base : BATC/10000)				
211 Entretien divers	471,12		531,50		
212 Travaux divers	2 362,62	3 000,00	4 863,79	3 000,00	3 000,00
264 Consommation électricité	2 220,81	2 200,00	2 385,21	2 200,00	2 200,00
281 Consommation eau	5 403,36	20 000,00	7 623,17	20 000,00	20 000,00
441 Assurance multi-risques	11 510,44	11 000,00	4 556,26	11 000,00	11 000,00
466 Sinistre autres			346,50		
952 INDEMNITES ASSURANCE	-844,30		-346,50		
sous total :	21 124,05	36 200,00	19 959,93	36 200,00	36 200,00
total :	21 124,05	36 200,00	19 959,93	36 200,00	36 200,00
070 CHARGES CHAUFFAGE	(Base : CHAA/756812)				
264 EDF	7 068,82	5 000,00	7 144,81	5 000,00	5 000,00
281 EAU CHAUDE P1	12 837,56	15 000,00	11 494,05	15 000,00	15 000,00
282 RECHAUFFEMENT EAU	-23 939,60		-6 841,29		
821 CHAUFFAGE P1	83 456,58	30 000,00	92 151,69	30 000,00	30 000,00
822 CONTRAT P2	8 218,07	55 000,00	6 470,59	55 000,00	55 000,00
823 CONTRAT P3	6 114,52		5 388,77		
sous total :	93 755,95	105 000,00	115 808,62	105 000,00	105 000,00
total :	93 755,95	105 000,00	115 808,62	105 000,00	105 000,00
090 CHARGES A.L'UNITE	(Base : UNIT/92)				
060 CHARGES A.L'UNITE					
881 LOC/ENTR.COMPTEURS EAU	4 618,83	3 220,00	4 931,20	3 220,00	3 220,00



LLY/RUE CLEMENT ADER
ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOLIE

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE N° 3

Page:16655-43/94 Pli:182 Anx:aucun Spa:13606269 IdPli:1329015863 AGRF:1;94

Page 3 sur 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
098 CONSO. E.F. AU COMPTEURS					
055 EAU FROIDE					
282 Eau froide individuelle cpteur					
sous total :	4 618,83	3 220,00	4 931,20	3 220,00	3 220,00
total :	4 618,83	3 220,00	4 931,20	3 220,00	3 220,00
(Base : EF/6003)					
26 450,77			24 189,43		
26 450,77			24 189,43		
sous total :					
total :	26 450,77		24 189,43		
099 CONSO. EC AUX COMPTEURS					
050 EAU CHAUDE					
283 Eau chaude individuelle cpteur					
sous total :	42 745,76		12 904,14		
total :	42 745,76		12 904,14		
(Base : EC/1497)					
285 705,31			270 846,46		
TOTAL CHARGES NETTES	285 705,31	253 000,00	270 846,46	253 000,00	253 000,00
Provisions copropriétaires	252 999,87		253 000,15		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	-12 705,44		-17 846,31		

BD SULLY/RUE CLEMENT ADER
ALLEE ADOLPHE PEGOUD
78200 MANTES LA JOLIE

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

[illegible]



SEMENTS (3258)

LLY/RUE CLEMENT ADER

: ADOLPHE PEGOUD

78200MANTES LA JOUE

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	Provisions Appelées, Emprunts et subventions Reçus, Affectation du fonds de travaux	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TOTAL						

(A) : Appels Travaux
(E) : Emprunts reçus
(S) : Subventions reçues
(K) : Autres produits

BD SULLY/RUE CLEMENT ADER

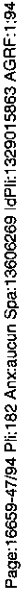
ALLEE ADOLPHE PEGOUD

78200 MANTES LA JOLIE

Liste des copropriétaires débiteurs/crédeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Page 1 sur 2

copropriétaires débiteurs		copropriétaires crédeurs			
20	AHMID TAHMINA	4 175,66	10	AANABOU	2 730,20
30	AIT HAFID	17,59	50	AMRI	2 957,79
40	AMANUEL ROHAN	1 561,72	60	ARRIS C/O M.BENZERROUK	378,87
70	ASSISSOU	632,05	130	BOUDINA	171,74
80	AYAD FATMA	559,00	160	CABUK ALI	373,50
90	BAKALEM ZINEB	2 298,65	180	CINO ETOILES M.MIMOUNA Salim	2 324,11
100	BEMBA YAN-JHARO	2 202,88	190	COULIBALY	295,18
110	BENZERROUK HOCINE	782,26	210	DARRY	5 358,57
120	BETOUCHE MENAD	1 166,60	220	DEFONTIS	1 415,72
140	BOUROTTE YANN	1 129,59	240	DOUCOURE	3 365,89
150	BRIQUAIRE JEAN	1 007,29	250	DUPRAY	2 761,40
170	CHENTOUF NADJI	3 815,56	330	EL MOUINI HABIB	209,57
200	DA ROCHA PAULO	930,53	820	EPAMSA	2 557,12
230	DEKKAR	58,83	99999	EPAMSA	3 662,01
270	EL ALAOUI ABDELAZIZRAHMA	29 720,33	340	EPAMSA	1 358,16
280	EL ALAOUI IBRAHIM	8 864,92	830	EPAMSA	1 689,56
280	EL AMRANI	963,72	360	GIRAUDON COLETTE	2 253,12
290	EL AMRI ESSALEK	812,35	370	GORY	896,68
300	EL HAMRI /BEN AHMED TOUFIK /AULTA	674,41	400	IZIKKI	2 049,65
310	EL KHABAB	3 039,22	410	JBARI ISMAIL	132,19
320	EL MAHJOUBI ALI	768,47	420	JEUNESSE	1 493,21
350	FABRE ETIENNETTE	185,72	470	LBAZ KHADIJA	1 628,48
380	HILMI H.	782,05	480	LEMZAOURI NADIA	173,59
390	IMA IMO MANTES	657,45	490	LES RESIDENCES D'HLM	22 683,40
430	KESSOULA	69,12	500	LESOURD	160,64
440	KIRECHE BOUALEM / MALIKA	331,69	540	MEBROUKI BACHIR	322,39
450	KOUKEB LAHCEN	13 414,72	600	OUARDANI JILALI	676,45
460	LAQUHAL FATIHA	380,10	620	PAVALARAJAH	3 841,47
510	MAHENDRAN	298,64	630	PITA	513,78
520	MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE	3 238,85	640	POULAT MARIE-ANTOINETTE	434,52
530	MALLEK	925,82	570	QAYUM MOHAMMAD	485,13
550	MEBROUKI LAKHDAR	5 300,38	591	RAMOUCH / MYAMI MOHAMED / ZAHRA	799,86
560	MENTON JACQUELINE	450,43	650	RODOLPHE JOSETTE	1 451,71
580	NDUWAYO AUDRY	4 058,83	680	SHEIKH SALAM	1 204,12
610	OUNADJELA NASR-EDDINE	1 528,61	700	TAHIRI	1 750,75
660	SEOUD	2 564,38	720	TIOUAL	1 880,32
670	SHANTHAKUMAR KANDIAH	43,56	730	TIOUAL	575,05
690	SIHAM AICHA	147,44	740	TIOUAL	1 235,83
710	THASATHASAN VAKSHALA	9 497,73	800	ZAOUYA	2 808,19
750	TRAORE SOULEY	15 620,18			
760	TUFAIL MOHAMMAD	356,44			



ANNEXE N° 6

78200 MANTES LA JOLIE

**Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

Page 2 sur 2

copropriétaires débiteurs		copropriétaires créditeurs	
770	TUFAIL ZOFTA	1 306.63	
780	TURPIN	2 790.26	
790	VIJAYABALA FABRICE	53 022.91	
810	ZERBAOUI	314.06	
9990	VENTE RB COPRO BEMBA LOCKO FAUSTERE	35 946.02	
<i>Cumul:</i>		218 413.67	81 059.92
Solde des copropriétaires :		137 353.75	

Fonds Travaux Loi ALUR du 24/03/2014
Quote-Part par copropriétaire au 31/12/2023

Edité, le 25/03/2024

N° Coptaire	Nom	Montant
10	AANABOU	560.81
20	AHMID TAHMINA	431.04
30	AIT HAFID	560.81
40	AMANUEL ROHAN	431.04
50	AMRI	431.04
60	ARRIS C/O M.BENZERROUK	417.13
70	ASSISSOU	565.44
80	AYAD FATMA	560.81
90	BAKALEM ZINEB	495.92
100	BEMBA YAN-JHARO	565.44
110	BENZERROUK HOCINE	403.23
120	BETOUCHE MENAD	560.81
130	BOUDINA	495.92
140	BOUROTTE YANN	403.23
150	BRIQUAIRE JEAN	560.81
160	CABUK ALI	495.92
170	CHENTOUF NADJI	565.44
180	CINQ ETOILES M.MIMOUNA Salim	634.97
190	COULIBALY	560.81
200	DA ROCHA PAULO	417.13
210	DARRY	565.44
220	DEFONTIS	417.13
230	DEKKAR	491.29
240	DOUCOURE	560.81
250	DUPRAY	491.29
270	EL ALAOU ABDELAZIZ/RAHMA	565.44
260	EL ALAOU IBRAHIM	491.29
280	EL AMRANI	491.29
290	EL AMRI ESSALEK	491.29
300	EL HAMRI /BEN AHMED TOUFIK /AULTA	491.29
310	EL KHABAB	560.81
320	EL MAHJOUBI ALI	431.04
330	EL MOUINI HABIB	495.92
340	EPAMSA	403.23
820	EPAMSA	560.81
830	EPAMSA	491.29
350	FABRE ETIENNETTE	495.92
360	GIRAUDON COLETTE	491.29
370	GORY	560.81
380	HILMI H.	403.23
390	IMA IMO MANTES	565.44
400	IZIKKI	431.04
410	JBARI ISMAIL	565.44
420	JEUNESSE	403.23
430	KESSOULA	570.08
440	KIRECHE BOUALEM / MALIKA	560.81
450	KOUKEB LAHCEN	570.08
460	LAQUHAL FATIHA	560.81
470	LBAZ KHADIJA	491.29
480	LEMZAOURI NADIA	495.92
490	LES RESIDENCES D'HLM	5 302.21
500	LESOURD	403.23
510	MAHENDRAN	417.13
520	MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE	491.29
530	MALLEK	491.29
540	MEBROUKI BACHIR	403.23
550	MEBROUKI LAKHDAR	431.04



Fonds Travaux Loi ALUR du 24/03/2014
Quote-Part par copropriétaire au 31/12/2023

Edité, le 25/03/2024

N° Coptaire	Nom	Montant
560	MENTION JACQUELINE	491.29
580	NDUWAYO AUDRY	491.29
600	OUARDANI JILALI	491.29
610	OUNADJELA NASR-EDDINE	403.23
620	PAVALARAJAH	634.97
630	PITA	560.81
640	POULAT MARIE-ANTOINETTE	491.29
570	QAYUM MOHAMMAD	565.44
591	RAMOUCH / MYAMI MOHAMED / ZAHRA	565.44
650	RODOLPHE JOSETTE	403.23
660	SEOUD	431.04
670	SHANTHAKUMAR KANDIAH	495.92
680	SHEIKH SALAM	491.29
690	SIHAM AICHA	644.24
700	TAHIRI	403.23
710	THASATHASAN VAKSHALA	491.29
720	TIOUAL	431.04
730	TIOUAL	495.92
740	TIOUAL	491.29
750	TRAORE SOULEY	491.29
760	TUFAIL MOHAMMAD	491.29
770	TUFAIL ZOFTA	565.44
780	TURPIN	560.81
790	VIJAYABALA FABRICE	491.29
800	ZAOUYA	560.81
810	ZERBAOUI	491.29
Total du fonds travaux (pour 83 copropriétaires)		46 347,98€



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE
SAS au capital de 23 486 519,79 euros - RCS 529 196 412
Siège social : 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17
Tél : 01 40 82 67 00 - Fax : 01 40 82 68 10

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - APE 6832A - Carte professionnelle 75012016000005019 délivrée par la CCI de PARIS - iDF
Garanties : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex
www.immodefrance-iledefrance.com

3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Contrat de Syndic

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction



Agence de VERSAILLES
7ter, rue de la porte de BUC – 78000 VERSAILLES
www.immodefrance-iledefrance.com

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
(DECRET N° 2020 - 834 du 02 juillet 2020)

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante SDC 92 logements – 15/19 rue Clément ADER – 1/3 bd SULLY – 1/9 all Adolphe PEGOUD – **78200 MANTES-LA-JOLIE**

Numéro d'immatriculation **AC1-536-929**

Représenté pour le présent contrat par **M/MME/MLLE** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **25/04/2024**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le **01/01/2024** auprès de **AXA** (police : n° police).

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 25/04/2024

La société IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE, Société par actions simplifiée, au capital de 29.321.164,85 €

Ayant son siège social à l'adresse suivante 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17,

Représentée par Monsieur Hervé REMINIAC, en qualité de Directeur Général,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 529196412

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

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 75012016000005019, délivrée le 19 mars 2022 par la CCI de PARIS ILE-DE-FRANCE

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2018 auprès de GENERALI Iard sous le numéro AR089628 / 28808.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2018 auprès de CEGC : 59 avenue Pierre Mendes France – 75013 PARIS sous le numéro 28808SYN192 – immatriculation ORIAS n° 17003269

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 3 ANS (1).

Il prendra effet le 25/04/2024 et prendra fin le 25/04/2027 (2).

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de 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 résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

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 désigné à nouveau dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic. Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

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 et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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 du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

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 :

Le lundi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mardi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mercredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le jeudi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le vendredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 16:30 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 :

Le lundi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mardi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mercredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le jeudi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le vendredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 16:30 h ;

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mardi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le mercredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le jeudi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h ;

Le vendredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 16:30 h ;

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 4 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 2 heure(s), ~~avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/~~ hors la présence du président du conseil syndical. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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



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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 4 heure(s) à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h00 à 17h30, par :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé(s)

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 2 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H à 18H.

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'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 16 422 € hors taxes, soit 19 706.40 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- ~~d'avance/à terme échu~~ (rayer la mention inutile) ;
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : le 20^{ème} jour du 1^{er} mois de chaque trimestre

Elle peut être révisée chaque année au terme de chaque exercice comptable selon les modalités suivantes : pour les contrats dont la durée couvre plusieurs exercices comptables, la rémunération forfaitaire définie à l'alinéa 1 du présent article est revalorisée suivant la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE suivant la formule $R \times ICC2 / ICC1$ dans laquelle ICC2 est le dernier indice du coût de la construction publié au premier jour de l'exercice comptable et ICC1 est le dernier indice de référence publié au jour de la prise d'effet du présent contrat, R est la rémunération forfaitaire vue au 1^{er} alinéa du présent article.

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 50 €ht (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- ~~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 1 € (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, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles

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

- 150,00 € HT soit 180,00 € TTC.

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14:00 heures à 17:30 heures	Droit proportionnel par lot de : 30,00 € ht soit 36,00 € TTC + droit fixe de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 30 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Forfait de 233 € ht soit 279,60€ TTC Hors les heures ouvrables : forfait de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC + vacation au coût horaire
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 (royer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation au Coût horaire

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (<i>si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic</i>)	Vacation au Coût horaire
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Vacation au Coût horaire

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
Les déplacements sur les lieux	Vacation au Coût horaire
La prise de mesures conservatoires	Vacation au Coût horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au Coût horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au Coût horaire

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

- sans majoration
- au coût horaire majoré de trente pour cent.

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).

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Vacation au Coût horaire
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)	Vacation au Coût horaire
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation au Coût horaire

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION Convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Un trimestre de la rémunération forfaitaire annuelle par exercice comptable non approuvé
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	Vacation au Coût horaire
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	411,00 € HT soit 493,20 € TTC par souscripteur
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	411,00 € HT soit 493,20 € TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	411,00 € HT soit 493,20 € TTC

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Sans objet

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	<p>46,00 € HT soit 55,20 € TTC</p> <p>36,00 € HT soit 43,20 € TTC</p> <p>Vacation au Coût horaire</p> <p>163,00 € HT soit 195,60 € TTC</p> <p>163,00 € HT soit 195,60 € TTC</p> <p>317,00 € HT soit 380,40 € TTC</p> <p>Vacation au Coût horaire</p> <p>Vacation au Coût horaire</p>
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Etablissement de l'état daté (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p>	<p>316,67 € ht soit 380,00 € TTC</p> <p>328,00 € HT soit 393,60 € TTC</p>
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)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques</p> <p>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 ;</p> <p>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).</p>	<p>58,00 € HT soit 69,60 € TTC</p> <p>58,00 € HT soit 69,60 € TTC</p> <p>175,00 € HT soit 210,00 € TTC</p> <p>58,00 € HT soit 69,60 € TTC</p>
9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>Droit proportionnel par lot de : 30,00 € HT soit 36,00 € TTC + droit fixe de 253,00 € HT soit 279,60 € TTC + Vacation au coût horaire pour la tenue</p> <p>Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'heures convenus : 30%</p>



10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : 31 décembre

12. Compétence

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

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

Pour le syndic au siège social de la Société IMMO DE FRANCE – PARIS ILE de France

Pour le syndicat à l'adresse de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 25/04/2024 à 78200 MANTES-LA-JOLIE

Le syndicat

Le syndic

Cachet et signature

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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) Supprimé

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

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

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



		<p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, 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	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-12° Immatriculation du syndicat.	
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>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) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p>

		<p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. – Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	



Fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par les syndic

(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021 – à compter du 1er janvier 2022)

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndic. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndic figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic	Nom : IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE Dénomination sociale : IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris N° d'identification : 529 196 412 Titulaire de la carte professionnelle Syndic de Copropriété-Gestion immobilière – Transaction sur immeubles et fonds de commerce, n° CPI 7501 2016 000 005 019, délivrée le 22/03/2022 par la CCI Paris Ile-de-France Adresse : 67-69, Boulevard Bessières 75017 PARIS
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : SDC 92 logements – 15/19 rue Clément ADER – 1/3 bd SULLY – 1/9 all Adolphe PEGOUD – 78200 MANTES-LA-JOLIE N° d'immatriculation : AC1-536-929 Nombre de lots de la copropriété : 92 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 92 - Autres lots : lots Secondaires
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 3 ANS
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi Au vendredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h Sauf (le cas échéant) le(s) vendredi 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 16:30 h
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue Physique <input checked="" type="checkbox"/> Téléphonique <input checked="" type="checkbox"/> du lundi au jeudi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 17:30 h sauf Le vendredi de 9:00 h à 12:30 h et de 14:00 h à 16:30 h

2. Forfait

Le forfait 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de : 16 422 € HT, soit 19 706.40 € TTC.
Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois : <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui, selon les modalités suivantes : Elle peut être révisée chaque année au terme de chaque exercice comptable selon les modalités suivantes : pour les contrats dont la durée couvre plusieurs exercices comptables, la rémunération forfaitaire définie à l'alinéa 1 du présent article est revalorisée suivant la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE suivant la formule $R \times ICC2 / ICC1$ dans laquelle ICC2 est le dernier indice du coût de la construction publié au premier jour de l'exercice comptable et ICC1 est le dernier indice de référence publié au jour de la prise d'effet du présent contrat, R est la rémunération forfaitaire vue au 1er alinéa du présent article

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 4 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 2 heure(s) Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de 4 heures. L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h00 à 17h30 .

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.	
	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
Réunions avec le conseil syndical	L'organisation de 2 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H à 18H .	

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) **150,00 € HT soit 180,00 € TTC**

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique **150,00 € HT soit 180,00 € TTC**
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s) à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14 heure(s) à 17:30 heure(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 30 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Droit proportionnel par lot de : 30,00 € HT soit 36,80 € TTC + droit fixe de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 30 %
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Forfait de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC Hors les heures ouvrables : forfait de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC + vacation au coût horaire
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC
Prise de mesures conservatoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à trente pour cent du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input checked="" type="checkbox"/>	
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input checked="" type="checkbox"/>	
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/>	

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

Frais de recouvrement	
Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	55,20 € TTC
Relance après mise en demeure	43,20 € TTC
Frais et honoraires liés aux mutations	
Etablissement de l'état daté (Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)	380,00 € TTC
Opposition sur mutation	393,60 € TTC
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations	
Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)	<p>Droit Fixe de 233,00 € HT soit 279,60 € TTC + Droit Proportionnel de 30,00 € HT soit 36,00 € TTC / lot</p> <p>+ Vacation au coût horaire pour la tenue</p> <p>Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'heures convenus : 30 %</p>



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE
SAS au capital de 23 486 519,79 euros - RCS 529 196 412
Siège social : 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17
Tél : 01 40 82 67 00 - Fax : 01 40 82 68 10

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - APE 6832A - Carte professionnelle 75012016000005019 délivrée par la CCI de PARIS - iDF
Garanties : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex
www.immodefrance-iledefrance.com

3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Assistance et Conseil En Thermique (ACET)

- Proposition de la Société GIFFARD
- Proposition de la Société ETUDE DES FLUIDES
- Proposition de la Société BEST ENERGIES - *non transmis*

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction



Agence de VERSAILLES
7ter, rue de la porte de BUC – 78000 VERSAILLES
www.immodefrance-iledefrance.com



Destinataire :

Syndicat des Copropriétaires

1/9, Allée Adolphe PÉGOUD

15/19, Rue Clément ADER

1/3, Boulevard SULLY

78200 MANTES LA JOLIE



**Assistance et Conseil
En Thermique
Suivi d'Exploitation
Contrat de Performance
Énergétique - CPE- P2 / P3**

C/O Son Syndic

IMMO DE FRANCE

7ter, Rue de la Porte de BUC

78000 VERSAILLES

Madame Anissa MALKI

1. PRÉSENTATION

Pour faciliter la surveillance des installations thermiques et le suivi des prestations contractuelles de l'Exploitant, nous avons le plaisir de vous présenter ci-après notre mission d'Assistance et Conseil En Thermique (**ACET**) pour vous accompagner dans le suivi d'exploitation.

Notre prestation d'ACET permet à la copropriété d'avoir :

- Une meilleure vision sur le suivi de ses installations thermiques (*chauffage et Eau Chaude Sanitaire*) ;
- Un meilleur contrôle sur les prestations contractuelles de l'Exploitant et sur les consommations ;
- Une meilleure gestion du compte P3 (*garantie totale*) et des clauses financières. ;
- Nos recommandations pour améliorer le fonctionnement des installations en vue de réaliser des économies d'énergie.

L'ensemble immobilier comprend **92** appartements répartis sur **3** bâtiments. Les logements sont alimentés en chauffage et Eau Chaude Sanitaire par **une sous-station de chauffage urbain, alimentée par le réseau de la ville de MANTES LA JOLIE**. Les équipements à la charge de l'Exploitant concerne l'installation dite « secondaire », soit en aval des échangeurs thermiques du concessionnaire d'énergie.



2. CONTENU DE LA MISSION

1- Contrôle et surveillance techniques des installations de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire

RELEVÉ DES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES APPARTEMENTS : L'ACET assure la mesure et la surveillance des consommations énergétiques des appartements, ainsi que la mise à disposition des données relatives à ces consommations.

L'ACET assure durant l'exercice :

- ✓ Le contrôle de la bonne exécution du programme et des interventions d'entretien.
- ✓ Le contrôle de bonne tenue des cahiers d'entretien de la sous-station.
- ✓ Le contrôle de la prise en compte efficace des réclamations des résidents.
- ✓ Le contrôle de la bonne exécution de la mise au repos du matériel en fin de saison de chauffe.
- ✓ Les contrôles d'exploitation.
- ✓ Le contrôle des réglages des régulations et des équilibrages.
- ✓ Le contrôle des résultats d'analyses physico-chimiques d'eau du circuit d'Eau Chaude Sanitaire et de chauffage (analyses à la charge de l'EXPLOITANT ou du CLIENT).
- ✓ Tout contrôle nécessaire à la bonne marche des installations.

L'ACET se tiendra à la disposition du CLIENT pour organiser et effectuer **2 visites durant l'année civile**. Après chaque visite, l'ACET établira un compte-rendu qui sera remis au CLIENT dans les quatre semaines suivant la visite.

2- Contrôle et surveillance technique des consommations globales et intermédiaires

RELEVÉ DES CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES DES APPARTEMENTS : L'ACET assure la mesure et la surveillance des consommations énergétiques des appartements, ainsi que la mise à disposition des données relatives à ces consommations.

L'ACET assure durant l'exercice :

- ✓ La détermination des besoins thermiques, avec renégociation à la baisse si nécessaire de la cible énergétique.
- ✓ Le contrôle des consommations durant la saison de chauffe entre les consommations réelles (*sur présentation des copies de factures*) et théoriques déterminées à partir des données climatiques.
- ✓ Le contrôle du respect des températures contractuelles dans les appartements.

3- Contrôle et surveillance technique de l'application des clauses financières

L'ACET détermine et propose au CLIENT le montant des pénalités en cas de non-respect des clauses contractuelles et vérifie, contrôle et approuve :

- ✓ L'ensemble des acomptes, factures et le mémoire de la saison de chauffe avec la détermination des économies, (*intéressement et décompte P3*),
- ✓ La gestion du poste « P3 garantie totale » de manière à ce que les dépenses de ce poste soient toujours parfaitement imputées,
- ✓ La gestion du poste travaux hors contrat (*devis et factures*).

4- Documents à produire par l'ACET

Après chaque visite, l'ACET produit un compte-rendu. Ce document est transmis en un exemplaire :

- **Au CLIENT**
- **À l'EXPLOITANT**

Tout courrier ou mail émis par l'ACET à destination de l'EXPLOITANT fera l'objet d'une copie adressée au CLIENT.

En fin d'exercice, l'ACET transmet au CLIENT le rapport annuel d'exploitation de l'EXPLOITANT comportant notamment :

- ✓ Le suivi des prestations d'entretien P2, de la garantie totale P3 et des consommations d'énergie,
- ✓ Le certificat de contrôle du disconnecteur,
- ✓ Les rapports sur l'ensemble des contrôles réglementaires,
- ✓ Les rapports des analyses d'eau,
- ✓ Les résultats des enregistrements des températures,
- ✓ Tout document nécessaire au contrôle des prestations dues par l'EXPLOITANT.

La date de remise de ces documents au CLIENT sera conditionnée par les délais de transmission des factures, contrat et index compteurs par l'EXPLOITANT.

5- Obligations du client

- ❖ Le CLIENT demande à l'EXPLOITANT d'adresser directement les factures à l'ACET.
- ❖ Le CLIENT donne libre accès aux locaux à l'ACET.



- ❖ Le CLIENT accepte de prendre en compte toute mesure que l'ACET juge bon d'appliquer à l'encontre de l'EXPLOITANT y compris la suggestion de résilier son contrat si nécessaire.
- ❖ Le CLIENT s'engage à prendre en charge les démarches administratives, juridiques et financières résultant d'une préconisation de l'ACET à l'encontre de l'EXPLOITANT.
- ❖ Le CLIENT informe l'ACET des décisions de début et de fin de chauffe en même temps que l'EXPLOITANT.

3. RÉMUNÉRATION

Cette mission d'ACET, 2 visites annuelles, sera honorée sur la base forfaitaire annuelle suivante :

Tâches	Taux journalier	Nombre de jour	Montant (H.T)
Visites, investigations et rédaction des rapports	900 €	2	1 800,00 €
Analyse des facturations, des divers documents, relances et échanges avec l'Entreprise, le Syndic et le Conseil Syndical	900 €	1,5	1 350,00 €
Total H.T			3 150,00 €
TVA à 20 %			630,00 €
Total T.T.C			3 780,00 €

Les conditions de règlement :

- Sur présentation d'une facture semestrielle, paiement à réception de la facture.

Les honoraires H.T. sollicités pour toute autre prestation « hors forfait » sont :

- Déplacement : 190 €uros
- Assistance technique : 190 €uros / heure
- Assistance administrative : 170 €uros / heure

Nos prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date d'établissement de la proposition d'honoraires. Toute variation ultérieure de ces taux, imposée par la loi, sera répercutée au client.

4. CONFIRMATION DE COMMANDE

La confirmation de commande sera effectuée par le retour d'un exemplaire, dûment paraphé et signé par le Maître d'Ouvrage, avec la mention manuscrite : « *Lu et approuvé, Bon pour commande* ».

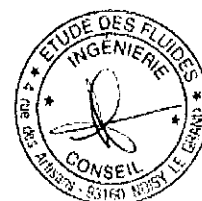
Si elle est acceptée, la mission de suivi d'exploitation fera l'objet d'une convention détaillée signée entre l'ACET et le CLIENT.

Nous vous remercions pour votre confiance et nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations les meilleures.

Fait à Noisy Le Grand, le 19 décembre 2023

Florent SEGUINIOL



BON POUR ACCORD – Mission d'ACET

(Mention manuscrite + montant de la mission)

(Date, signature et cachet)

3 150,00 H.T soit 3 780,00 € T.T.C



5. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTES

ARTICLE 1 - DOMAINE D'APPLICATION

Les présentes conditions générales s'appliquent à toutes les prestations et interventions d'ETUDE DES FLUIDES, sauf à celles qui sont effectuées dans le cadre de contrats de prestations de services ou d'assistance n'y faisant pas référence explicitement.

ARTICLE 2 - NATURE DES MISSIONS

ETUDE DES FLUIDES réalise des missions d'audit, de diagnostic, d'étude et/ou d'assistance, de contrôle d'exploitation, des missions de suivi de travaux, ainsi que des missions de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 3 - DEFINITION DES PRESTATIONS

Les prestations d'ETUDE DES FLUIDES sont définies dans les lettres d'offres, contrats, accords ou autres conventions dont les présentes conditions générales sont réputées faire partie intégrante.

ARTICLE 4 - MODALITES GENERALES D'INTERVENTION

ETUDE DES FLUIDES conduit ses interventions et effectue ses prestations en prenant en compte les instructions particulières de son cocontractant.

Sauf stipulation contraire, ETUDE DES FLUIDES peut réaliser certaines de ses investigations par sondage et n'effectue pas d'examens ou vérifications systématiques. L'information fournie par ETUDE DES FLUIDES ne peut ainsi, en aucun cas, être considérée comme ayant un caractère exhaustif.

ETUDE DES FLUIDES n'a pas à rapporter ou à faire référence à des faits ou circonstances qui sortiraient du cadre de sa mission contractuelle.

Les représentants d'ETUDE DES FLUIDES ne sont pas tenus d'assurer une présence permanente sur le site d'intervention. Leurs visites sont effectuées de manière intermittente.

Il ne peut être fait état, à titre publicitaire, de l'intervention d'ETUDE DES FLUIDES sans accord préalable, tant sur le principe que sur le libellé de cette publicité.

Les documents, relatifs aux engagements conclus entre le cocontractant et des tierces personnes, dont ETUDE DES FLUIDES aurait connaissance ou qui lui seraient communiqués en vue de la réalisation de ses prestations seront considérés comme l'ayant été pour information seulement, sans que cela puisse avoir pour effet de modifier l'étendue de sa mission et/ou de ses obligations.

ARTICLE 5 - DOCUMENTS EMIS PAR ETUDE DES FLUIDES

ETUDE DES FLUIDES produit des documents qui restent sa propriété intellectuelle ou celle de l'entité désignée dans lesdits documents.

Ces documents ne peuvent être reproduits ou communiqués à des tiers que dans leur intégralité et en précisant la propriété intellectuelle.

Toute utilisation de ces documents par des tiers, qui n'auraient pas été informés de la propriété intellectuelle attachée à ces documents par le cocontractant engagerait la responsabilité de ce dernier.

Toute utilisation de ces avis ou documents, hors du contexte auquel ils s'appliquent, ne saurait engager la responsabilité d'ETUDE DES FLUIDES.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PRISES PAR LE COCONTRACTANT

Il appartient au cocontractant :

- de s'assurer que les instructions nécessaires pour lui permettre de remplir normalement sa mission parviennent en temps utile à ETUDE DES FLUIDES ;
- de remettre ou de faire remettre par ses fournisseurs ou sous-traitants tous les documents de travail nécessaires ;
- de fournir à ETUDE DES FLUIDES toutes informations et détails utiles en ce qui concerne l'utilisation prévue ou la destination de l'objet de la prestation demandée à ETUDE DES FLUIDES, ainsi que tous renseignements nécessaires en ce qui concerne l'entretien dont l'équipement ou le matériel contrôlé a bénéficié antérieurement au contrôle ;
- d'aviser ETUDE DES FLUIDES de la date de commencement de son intervention, ou de reprise de celle-ci en cas d'interruption,

ainsi que des dates essentielles intéressant la mission qui lui a été confiée :

- de mettre à disposition des représentants d'ETUDE DES FLUIDES tous les moyens d'accès sur les lieux d'exécution de la prestation ainsi que tous les moyens matériels nécessaires à l'accomplissement de leur mission ;
- de s'assurer que toutes les dispositions de sécurité relatives aux conditions de travail, sites et équipements, sont prises ;
- de faire effectuer, par du personnel dont il demeurera responsable, les manipulations et manœuvres sur les installations nécessaires à l'accomplissement des interventions d'ETUDE DES FLUIDES. Pendant toute la durée des interventions d'ETUDE DES FLUIDES le cocontractant conserve la direction, l'usage, la garde et la responsabilité des installations, équipements et appareils concernés ;
- de prendre les dispositions nécessaires pour lever tout empêchement ou écarter toute difficulté qui ferait obstacle à la bonne exécution des prestations demandées.

ARTICLE 7 - LIMITES DE LA MISSION

En sa qualité de prestataire de services, ETUDE DES FLUIDES ne saurait voir sa responsabilité engagée qu'en cas de faute prouvée de sa part.

ETUDE DES FLUIDES ne se substitue pas au cocontractant et aux autres intervenants tels que : architectes, ingénieurs conseils, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, constructeurs, entrepreneurs, producteurs, exploitants, maîtres d'ouvrage, transporteurs, etc., qui continuent d'assumer l'intégralité des obligations et responsabilités qui leur incombent. En particulier les constats, informations et avis formulés par ETUDE DES FLUIDES ne sauraient être considérés comme valant réception ou acceptation de l'objet sur lequel porte son intervention, sauf dans le cas d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Il appartient aux intéressés d'agir comme ils l'entendent en fonction des avis ou informations fournis par ETUDE DES FLUIDES et ce sous leur seule responsabilité.

Il n'appartient pas à ETUDE DES FLUIDES de s'assurer que ses constats, informations ou avis sont ou non suivis d'effet, sauf stipulations contraires explicites dans les contrats particuliers.

ETUDE DES FLUIDES ne peut être tenu responsable des conséquences de toutes natures découlant des risques identifiés postérieurement à la réalisation de ses services du fait de l'évolution des sciences et techniques.

Les informations fournies par ETUDE DES FLUIDES sont fondées sur les documents et données mis à sa disposition par le cocontractant. ETUDE DES FLUIDES ne peut être tenu pour responsable dans le cas où ceux-ci se révéleraient incomplets ou erronés.

ARTICLE 8 - REMUNERATION

La rémunération d'ETUDE DES FLUIDES est calculée en fonction de la nature et de la durée de l'intervention de manière forfaitaire ou proportionnelle.

Les redevances dues à ETUDE DES FLUIDES sont révisables dès lors que la durée des services fournis dépasse un an, qu'il y a suspension des prestations ou modifications.

La rémunération relative aux interventions d'ETUDE DES FLUIDES est exigible à la date indiquée sur la facture correspondante et, en tout état de cause, sauf dispositions contraires aux conditions particulières du contrat, dans les 30 jours de la date de facturation ; à défaut de paiement à la date prescrite, et après mise en demeure, des intérêts pour retard de paiement à un taux de 15 % l'an (ce taux ne pouvant pas être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal) seront appliqués, chaque mois commencé étant compté pour le tout.

ETUDE DES FLUIDES se réserve la possibilité de résilier de plein droit son contrat en cas de non paiement de sa rémunération.

La rémunération due à ETUDE DES FLUIDES est payable aussitôt en cas d'interruption de l'intervention d'ETUDE DES FLUIDES pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 9 - LOI APPLICABLE / REGLEMENT DES LITIGES

En l'absence de stipulation contraire, la loi applicable aux interventions d'ETUDE DES FLUIDES est la loi française, les Tribunaux de Bobigny étant seuls compétents.



Société GIFFARD
Etudes et Conseil - Installations thermiques et fluides - Sécurité contre l'incendie - Installations électriques

Cabinet IMMO DE FRANCE PARIS IDF
7ter rue de la Porte de Buc

78000 VERSAILLES

Rambouillet, le 23/11/2023

N/Réf. : C / 23.11.23AD269.Offre.IMMO-DE-FRANCE

Votre interlocuteur : Alexandre DEUDIN

Dossier : Syndicat de Copropriété
Adresse : Boulevard de Sully
Rue Clément Ader
Allée Adolphe Pegoud
C.P. et ville : 78200 - MANTES LA JOLIE

Objet : Surveillance et contrôle des prestations contractuelles d'entretien.

A l'attention de Madame MAKLI

Madame,

Nous faisons suite à votre demande, dont nous vous remercions, et avons le plaisir de vous faire une offre de service dans le cadre de l'opération citée en référence.

PRESENTATION DE L'AFFAIRE

L'ensemble immobilier en référence est composé de :

- Logements (environ) : 92
- Bâtiments : 3

Une sous-station centrale raccordée au chauffage urbain alimente les usages thermiques de l'ensemble immobilier.

Un contrat de maintenance préventive et corrective définissant les prestations d'entretien a été conclu entre le Client « maître d'ouvrage » et une entreprise spécialisée.

Le Client souhaite un contrôle de la bonne exécution des opérations contractuelles de l'entreprise assurant cette maintenance. Il nous confie à cet effet une mission d'assistance dans les conditions suivantes.

76, rue du Clos Batant - 78120 RAMBOUILLET
SAS au Capital de 15.000 € - RCS Versailles 492 450 606
Siret 492 450 606 00016 - APE 7112 B
N° TVA FR 23 492 450 606
☎ 01.34.84.79.01 - ✉ 01.34.84.72.01
bureau@giffard-etc.com



LE CAHIER DES CHARGES DE LA MISSION

VISITES DE CONTRÔLE SYSTÉMATIQUES DES INSTALLATIONS

Nous effectuons des visites systématiques lors desquelles il est procédé à un examen des installations faisant l'objet des prestations contractuelles de l'entreprise chargée de l'entretien. Diverses mesures et essais peuvent être effectués lors de ces visites.

Pour ce faire, l'entreprise de maintenance est préalablement convoquée par écrit afin de permettre un examen contradictoire. Le Client est averti de la date afin qu'il puisse y assister, ou s'y faire représenter, s'il le souhaite.

En cas d'absence de l'entreprise dûment convoquée ou de visites supplémentaires du fait de la carence de l'entreprise de maintenance, nous facturons au Client un forfait de déplacement de 300 € HT pour manquement de l'entreprise à ses obligations. Il appartient ensuite au Client d'obtenir de l'entreprise un avoir correspondant à cette somme, ou de le déduire d'une facture liée au contrat de l'entreprise.

RAPPORT SANCTIONNANT CHAQUE VISITE SYSTÉMATIQUE

Chaque visite est sanctionnée par un rapport écrit, diffusé au Client et à l'entreprise chargée de l'entretien, qui comprend au moins :

- renseignements administratifs,
- observations techniques,
- essais,
- index,
- conclusions.

Il est particulièrement notifié à l'entreprise l'ensemble des opérations éventuellement à mener pour conduire à ce que les prestations contractuelles soient normalement assurées.

Au cas où l'entreprise chargée de l'entretien ne respecterait pas ses obligations contractuelles, nous pourrions être amenés, si une première mise en demeure n'est pas suivie d'effet, à proposer au Client l'application de pénalités prévues au contrat, voire de mesures coercitives, telles que la suspension des paiements correspondants aux prestations non ou mal effectuées. Dans tous les cas, le Client reste seul décideur de leur mise en œuvre.

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Dans le cadre des opérations de contrôle, le Client peut nous soumettre les différentes pièces écrites envoyées par l'entreprise chargée de l'entretien. Il s'agit notamment :

- des devis, pour lesquels nous serons amenés à nous prononcer sur les caractéristiques fonctionnelles et dimensionnelles, le choix des matériaux et équipements, ainsi que sur le coût ; ceci exclue les travaux importants qui peuvent faire l'objet d'une mission séparée,
- des factures liées au contrat qui seront contrôlées tant en valeur technique que financière.

COMMUNICATION DE DOCUMENTS

Il est souhaitable que nous soient communiqués les documents suivants, et tous documents pouvant nous aider dans notre mission :

- contrat de maintenance et avenants éventuels,
- rapport sur la recherche d'amiante.

CONDITIONS FINANCIERES

COÛT

Cette mission peut être réalisée aux conditions financières suivantes¹ :

Prestation	Hors taxes	TVA	Total TTC
Forfait annuel contrôle	3 800,00	760,00	4 560,00
Taux de TVA		20,00%	

MODE DE RÈGLEMENT

Les règlements se font à terme à échoir, par paiement des factures à trente jours suivant réception.

Passé ce délai, sur simple rappel écrit, les sommes dues seront majorées de plein droit d'un intérêt calculé sur la base du taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne majoré de 10%. Le jour de départ pour le calcul des pénalités est le 31^{ème} jour suivant la date d'édition de la facture.

La prescription de notre action pour le paiement de nos factures est régie par le Code Civil. Par ailleurs, nous pourrions exercer un droit de rétention sur tout document en notre possession, de quelque origine qu'il soit, jusqu'au règlement intégral des sommes qui nous sont dues.

TAUX DE TVA

Le taux de TVA mentionné est celui en vigueur à la date de rédaction de la présente offre de service. A ce taux, se substituera automatiquement le taux légal en vigueur à la date de la facturation.

RUPTURE DE CONTRAT DIMINUANT LA MASSE DE LA MISSION

Toute résiliation en cours d'année par le Client l'oblige à payer la redevance globale de l'année. Il en va également ainsi de toute dénonciation ne respectant pas le délai de préavis de trois mois.

RÉVISION DES PRIX

Les prix sont valeur à la date de rédaction de la présente offre et restent fermes et définitifs pour toute commande passée sous six mois. Ils seront ensuite révisés en fonction de l'indice « ING - Ingénierie (missions ingénierie et architecture) ».

Dans le cas de reconduction annuelle, le prix est révisé à la date anniversaire par application de la formule :

Formule	Définition des index	
$P' = P \times \frac{I'}{I}$	P'	Prix révisé
	P	Prix initial à la date d'établissement du contrat
	I'	Index "Ingénierie" (Moniteur du Bâtiment), connu à la date de reconduction
	I	Valeur initiale de I', connu à la date d'établissement du contrat

¹ Toute assistance à réunion (Assemblée Générale, Conseil Syndical...), pourra être facturée au tarif forfaitaire de 300 € HT, majoré de 50% après 21 heures.



CONDITIONS ADMINISTRATIVES

ASSURANCES

Nous sommes assurés, pour les risques liés à notre profession et suivant le type d'intervention, près de la compagnie AXA en "Multirisques techniciens de la Construction", sous le numéro de police 4058095404.

RESPONSABILITÉ

Notre responsabilité est celle découlant du droit commun.

CONTESTATIONS

En cas de contestations, de quelque nature qu'elles soient, nées à l'occasion de l'exécution du présent contrat ou du règlement des factures, les parties contractantes s'engagent à soumettre leur différend à l'arbitrage d'un expert. Celui-ci sera choisi d'un commun accord sur la liste des experts agréés par la cour d'appel, désigné en qualité d'arbitre amiable compositeur, sans être tenues de respecter les règles de droit et de procédures. Les parties renonceront formellement à tout recours contre la sentence à intervenir.

DUREE DE LA MISSION - RECONDUCTION

La mission est de durée identique à celle du contrat d'exploitation, à compter de la date d'effet ci-dessous.

La mission est d'une durée initiale de deux ans pour permettre la mise en place des outils de suivis, puis d'une année reconductible par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la date d'échéance. Toute résiliation en cours d'année par le Client l'oblige à payer la redevance globale de l'année. Il en va également ainsi de toute dénonciation ne respectant pas le délai de préavis de trois mois.

VALIDATION DE L'OFFRE - CONVENTION

Pour valider l'offre le Client doit porter la date d'effet dans la case prévue, indiquer ses nom et qualité, renseigner la date d'effet, et signer (apposition du cachet). La présente offre, dûment acceptée par le Client, devient une convention écrite entre le Client et nous-mêmes.

Le Client renvoie l'un des deux exemplaires et conserve l'autre.

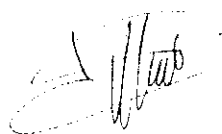
Date d'établissement du prix	23/11/2023
Nombre de visites annuelles systématiques minimum avec constitution d'un rapport détaillé	2
La date annuelle d'effet (échéance) est le : A remplir par le Client	

Les soussignés acceptent les conditions de la présente convention.

Le Prestataire,
en date du 29/12/2023

Le Client (nom et qualité du signataire),
en date du

G GIFFARD





3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Archives

- Proposition de la société PROARCHIVES

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction

CONTRAT DE PRESTATIONS « ARCHIVES » COPROPRIETE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

→ La société PRO.ARCHIVES, SA au capital de 233 689 €, RCS NIMES 431 619 766, dont le siège social est situé « 151, rue Gilles Roberval 30900 Nîmes ».

Prise en la personne de son président, Monsieur ZAUCHE Yvan-marie, domicilié es qualité audit siège

Ci-après dénommée « **PRO.ARCHIVES** » ou « **Le Prestataire** »
D'une part,

→ Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble : **92 LOGEMENTS - 15 à 19 RUE CLEMENT ADER - 1-3BD SULLY/1a9 ADOLPHE PEGOUD - 78200 MANTES LA JOLIE – 92 LOTS PRINCIPAUX**

Pris en la personne de son syndic,

Le cabinet **IMMO DE France PARIS ILE DE FRANCE**, SASU au capital de 23 486 519 €, SIRET 529196412
Dont le siège social est situé 67-69 BOULEVARD BESSIERES – CS 35260 – 75176 PARIS CEDEX 17.
Représenté par PROCIVIS SERVICES, Président.

Ci-après dénommée « **Le syndicat des copropriétaires** » ou
« **La copropriété** »
D'autre part,

PREAMBULE :

Le syndicat des copropriétaires, connaissance prise :

- De l'article 18 de la loi du 10/07/65 modifiée, modifié par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) qui dispose désormais que le syndic est tenu de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat, étant précisé qu'une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- Du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 ;
- de l'arrêté du 19 mars 2010, modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 ;
- De l'article 16 du Code de commerce, applicable au syndic commerçant ;
- De la Recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété ;
- De L'article 1er de la loi n° 79-18 du 3 janvier 1979.
- De l'Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel

A décidé de confier la gestion de ses archives à la société PRO.ARCHIVES.

Le syndic intervenant aux présentes reconnaît expressément agir au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires ci-dessus désigné dont il a reçu mandat pour signer le présent contrat en son nom.



CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic confie ses archives au prestataire. Par suite, le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le prestataire conservera et restituera les archives du syndicat des copropriétaires.

DEFINITIONS

« Archives » ou « archives de la copropriété »

Il s'agit des archives de la copropriété au sens de l'article L.211-1 du Code du Patrimoine (archives relatives aux années de n-1 à n-10 et n-30) soit dix ans minimum.

Il est conseillé au syndicat des copropriétaires, d'organiser ses archives, année par année, en adoptant la nomenclature suivante : comptabilité, technique, administratif, litiges, assemblées.

« Conteneur »

Il s'agit d'une unité de conservation des archives d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, destinée à renfermer les unités d'archivage (UA) ; il s'agit de conteneurs pouvant renfermer 5 ou 6 unités d'archivage (boîtes archives dos de 10 cm), dont le contenu ne peut dépasser un poids de 25 kilos.

« Force majeure »

Toute circonstance, étrangère à la volonté des parties, irrésistibles, insurmontables et imprévisibles : il en est ainsi notamment, et sans que cette liste soit exhaustive, des grèves, des actes ou abstentions d'agir émanant de toute autorité gouvernementale, des actes de guerre, de terrorisme ou de sabotage, d'incendie, inondations, explosions, embargo.

« Inventaire »

Il s'agit de la liste descriptive des unités d'archivage, établie sous forme de bordereau d'archivage, qui sont conservées en conteneurs.

L'inventaire ne concerne pas les pièces qui sont contenues dans les unités d'archivage.

L'inventaire fait partie des archives de la copropriété.

« Lots principaux »

Les lots principaux sont l'ensemble des lots formant une copropriété à l'exception des lots secondaires tels que parkings, garages, celliers et caves.

« Syndic »

Il s'agit du représentant légal du syndicat des copropriétaires, se présentant auprès de PRO.ARCHIVES comme élu ou désigné dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

« Syndicat de copropriétaires » (SDC) ou « copropriété » (COPRO)

Il s'agit d'une collectivité de copropriétaires d'un immeuble, constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, au sens de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Le cocontractant de PRO.ARCHIVES est le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice.

« Unité d'archivage » (UA)

Il s'agit d'une boîte à archives dans laquelle sont conditionnées les archives d'un syndicat de copropriétaires ; une boîte à archives ne peut contenir des documents concernant plus d'un syndicat de copropriétaires.

Une unité d'archivage est de type boîte à archives documents A4, dos de 10 cm ; il peut s'agir également de classeur ou dossier à sangle.

L'unité d'archivage ne peut contenir que des documents sur supports papier à l'exclusion notamment de documents sur supports informatiques (disquettes...)

ARTICLE 1 : PRISE EN CHARGE DES ARCHIVES. OBLIGATIONS DES PARTIES

1.1 Organisation des archives

Les conteneurs et les étiquettes code-barres sont fournis par PRO.ARCHIVES.

Les unités d'archivage ne sont pas fournies par PRO.ARCHIVES.

Lors de la prise en charge initiale, les archives seront prises en l'état sous réserve que figurent sur chaque unité d'archivage, au minimum : le libellé sommaire des documents, le n° et le nom et/ou adresse de l'immeuble ainsi que la ou les années concernées.

Seules les archives du syndicat pour les exercices de N-1 à N-10 seront prises en charge.

Le syndic communiquera à PRO.ARCHIVES le nombre de lots principaux du syndicat, sa codification interne ainsi que la date de fin d'exercice comptable.

Les archives périmées qui seraient recensées au moment de la prise en charge initiale seront détruites gracieusement par PRO.ARCHIVES, sauf à ce que le syndicat demande leur conservation, auquel cas, ce fonds d'archives fera l'objet d'une facturation complémentaire telle que définie dans l'annexe tarifaire au présent contrat

1.2 Archives du syndicat de copropriétaires

Une boîte à archives devra regrouper des documents pour un même syndicat et pour une même année. Une boîte à archives pourra à la rigueur regrouper des documents concernant plusieurs années, pour un même syndicat.

En aucun cas, une boîte à archives ne pourra regrouper des documents concernant plusieurs syndicats de copropriétaires.

Toute boîte à archives devra en conséquence, à minima, être individualisée par une indexation significative et comprenant l'identité du syndicat des copropriétaires, l'année concernée, et la nature des documents qui devra être inscrite de manière explicite.

Le syndicat des copropriétaires s'engage à ne pas classer dans ses unités d'archivages des documents autres que ceux relatifs à son syndicat.

En cas de changement de syndic, si un mélange de plusieurs copropriétés était constaté dans une même boîte, il sera alors demandé au syndicat d'effectuer un tri avant transfert. Le prestataire pourra sur devis accepté, se charger de cette prestation hors contrat moyennant une facturation particulière.

1.3 Inventaire

Il sera établi par PRO.ARCHIVES un inventaire, par unité d'archive enlevée.

L'inventaire ne saurait en aucune façon constituer une présomption d'existence d'un document et du contenu des unités d'archivages ; en aucun cas PRO.ARCHIVES ne connaît le contenu réel et de la valeur des boîtes d'archivages dont elle a la garde, même pour le cas où elle aurait assisté le syndic dans la réalisation de l'inventaire desdites unités d'archivage.

1.4 Mise en conteneur des boîtes à archives

Les boîtes à archives sont obligatoirement enfermées dans des conteneurs fournis ou agréés par PRO.ARCHIVES.

La mise sous conteneur des archives détenues chez le syndic s'effectuera, sous sa seule responsabilité, avec l'assistance d'un préposé de PRO.ARCHIVES.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intervention de PRO.ARCHIVES dans le traitement de la mise sous conteneurs et/ou de l'inventaire, n'implique pas la connaissance du contenu réel et de la valeur des unités d'archivage.

Lorsqu'un collaborateur de PRO.ARCHIVES est amené à travailler dans les locaux du représentant légal du syndicat des copropriétaires (le syndic), il appartient à ce dernier de vérifier les conditions de travail, de satisfaire aux textes en vigueur, et de vérifier chaque jour avant la fermeture de ses locaux que le personnel de PRO.ARCHIVES a quitté les lieux.



1.5 Archivage complémentaire (réapprovisionnement annuel)

À la demande du syndic, et une fois par an, il sera effectué une mise en conteneur, par unité d'archivage, de toutes pièces et documents, et ce dans les conditions prévues à l'article 1.

1.6 Exclusion

Sont exclus des conteneurs les objets suivants : documents publicitaires, objets précieux, monnaie de papier, manuscrits littéraires ou artistiques, livres précieux d'édition rare, documents destinés à la vente ou revente, disquettes informatiques, supports sensibles, bandes vidéo et magnétiques, microfilms.

Les documents ou dossiers permanents ou imprescriptibles tels que Règlement de Copropriété, Etat descriptif de division, actes notariés, Registre des Assemblées, plans, etc. sont également exclus des conteneurs et doivent être conservés par le syndic dans son cabinet.

D'une manière générale, le syndic s'engage à ne confier ni objets précieux ni matières susceptibles de nuire à la bonne conservation des archives pouvant engager sa responsabilité au sens de l'article 1145 du Code Civil.

ARTICLE 2 : GESTION DES ARCHIVES

2.1 Consultation des archives

Le syndic des copropriétaires pris en la personne de son syndic peut consulter les unités d'archivage sur demande écrite transmise à PRO.ARCHIVES. La transmission se fait par livraison de l'unité d'archivage dans les locaux du syndic par PRO.ARCHIVES ou par tout sous-traitant choisi par PRO.ARCHIVES.

En cas de contestation portant sur le contenu d'une unité d'archivage, il appartient au syndic des copropriétaires de faire la preuve de l'existence matérielle du contenu desdites unités d'archivage, l'administration de la preuve ne pouvant résulter uniquement de la production de l'inventaire.

La consultation d'une unité d'archivage, dans les locaux du syndic, sera suivie d'une « reprise » pour réintégration de ladite unité d'archivage, par PRO.ARCHIVES, lors d'un prochain passage demandé via le site internet de PRO.ARCHIVES.

2.2 Restitution des archives

Il peut être effectué une demande de restitution à titre définitif, de tout ou partie des unités d'archivages identifiées du client.

La restitution totale ou partielle des unités d'archivage ne saurait emporter résiliation du contrat, ce dernier étant conclu pour la durée déterminée à l'article 5 de la présente.

ARTICLE 3 : CONSERVATION DES ARCHIVES.

Les archives sont sous la responsabilité du prestataire, à compter de leur prise en charge effective en conteneurs dans les locaux du syndic de la copropriété, et contre récépissé.

Les archives sont conservées en entrepôts, dont PRO.ARCHIVES a la jouissance, étant précisé que PRO.ARCHIVES a la faculté, sans en informer préalablement le syndic des copropriétaires, de sous-traiter la prestation de conservation en entrepôts.

PRO.ARCHIVES effectuera toutes les diligences nécessaires afin d'exécuter son obligation de garde et de surveillance des archives confiées.

En cas d'application de l'article 10 des présentes, PRO.ARCHIVES ne sera plus considéré comme gardien des archives.

3.1 Assurances

PRO.ARCHIVES, afin de couvrir sa responsabilité au titre du présent Contrat, a souscrit les polices d'assurances correspondantes dont le client pourra demander la justification à tout moment auprès du prestataire.

Le syndic des copropriétaires bénéficie des garanties suivantes :

1) Police d'assurances incendie, explosion, foudre, fumée, attentat, vandalisme malveillance, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, grêle, dégâts des eaux.

En cas de sinistre sur les archives déposées, imputable à PRO.ARCHIVES agissant en qualité de gardien des archives et entraînant la perte ou la destruction de tout ou partie desdites archives, la responsabilité de

PRO.ARCHIVES lorsqu'elle est engagée est limitée, sans pouvoir excéder le plafond du montant total des factures de l'exercice en cours effectivement acquittées par le syndicat auprès de PRO.ARCHIVES, à l'intérieur d'un plafond de garantie souscrit au paiement d'une indemnité forfaitaire maximum fixée à quinze euros (15 €) par conteneur de 1/20e de m3 détruit ou détérioré.

Si le syndicat juge les limites de responsabilité ci-dessus insuffisantes et souhaite être couvert des conséquences dommageables au-delà de ce qui est indiqué ci-dessus, il lui appartient de souscrire des polices d'assurances complémentaires de son choix.

2) Responsabilité civile professionnelle.

La responsabilité civile professionnelle de PRO.ARCHIVES pourra être engagée en raison des dommages matériels et immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers, par suite de pertes, détériorations ou vols des archives qui lui sont confiées par le syndicat des copropriétaires, le montant du préjudice allégué étant déterminé à dire d'expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou en cas de désaccord, par la nomination d'un expert judiciaire.

Le syndicat a pris connaissance des différentes polices d'assurances souscrites par PRO.ARCHIVES et/ou son (ses) sous-traitant(s), et accepte les garanties mises en place qui ont pour objet de permettre une indemnisation équitable (dommages matériels et immatériels), en cas de destruction, perte ou vol d'archives.

Compte tenu en particulier du fait que le syndicat seul connaît le contenu des conteneurs ou unités d'archivage et de la valeur qu'il accorde aux documents archivés et aux informations contenues dans ces documents archivés, compte tenu également du fait qu'il lui appartient de prendre, lorsqu'il remet des archives, les mesures nécessaires à la sauvegarde des informations figurant sur les documents remis à PRO.ARCHIVES, PRO.ARCHIVES ne peut être responsable ni de la nature, ni de la qualité, ni de l'état des archives ou des unités d'archivage remises.

Si le syndicat juge les limites de responsabilité ci-dessus insuffisantes et souhaite être couvert des conséquences dommageables au-delà de ce qui est indiqué ci-dessus, il lui appartient de souscrire des polices d'assurances complémentaires de son choix.

3) Force majeure :

Par dérogation à ce qui précède, (point 1 et point 2), la responsabilité de PRO.ARCHIVES ne pourra jamais être engagée en cas de dommages au syndicat résultant d'événements constitutifs de la force majeure.

De façon expresse, sont considérés, comme des cas de force majeure, ceux habituellement retenus par les tribunaux français. Les cas de force majeure suspendront l'exécution des obligations contractuelles incombant à l'une et l'autre des parties. Toutefois, il appartiendra à chacune des parties de prendre toutes les mesures provisoires nécessaires, de manière à réduire au mieux de ses possibilités les conséquences dues au cas de force majeure.

En cas de difficulté portant notamment sur l'évaluation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, le préjudice sera chiffré par un expert choisi d'un commun accord, ou à défaut par la juridiction compétente.

Si les événements de force majeure durent plus de 90 jours, il pourra être mis fin au contrat, par l'une ou l'autre des parties, et ce sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 4 : PEREMPTION ET DESTRUCTION DES ARCHIVES.

Après information, PRO. ARCHIVES procédera à la destruction des archives ayant dépassé la date de péremption sauf décision contraire du syndicat exprimée avant le 30 juin de l'année de péremption par courrier recommandé avec accusé de réception.

Il est convenu que la date de péremption des archives est par défaut la date de création de l'unité d'archivage plus 10 ou 30 ans en fonction de la nature de l'archive.

Si le syndicat de copropriété ne souhaite pas détruire les archives à péremption, il sera procédé à une facturation complémentaire par année supplémentaire de conservation (tarifs en annexe).

En aucun cas PRO. ARCHIVES ne saurait engager sa responsabilité en cas de destruction d'archives, au titre du présent contrat d'archives, pouvant être considérées, au regard de la loi, comme périmées.



ARTICLE 5 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 (cinq) années, et prend effet à compter de sa signature. Il se renouvelle automatiquement ¹ pour des périodes de 3 (trois) années, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 2 (deux) mois au moins avant l'expiration de la période en cours lors de la dénonciation.

ARTICLE 6 : TARIFICATION ET FACTURATION DES PRESTATIONS

6.1 Tarifs en vigueur et redevance annuelle. Prestations «hors forfait »

Il est dû une redevance annuelle fixe et proportionnelle, à PRO.ARCHIVES qui débutera dès l'enlèvement du premier conteneur et dont le montant est fixé en annexe 1.

La grille des tarifs est annexée aux présentes et a valeur contractuelle (redevance annuelle et prestations complémentaires).

La première facturation annuelle sera établie en fin de chantier de prise en charge des archives. D'une manière générale, elle sera effective dès la prise en charge du premier carton d'archives.

Les conditions de révision et/ou indexation des prix sont définis à l'article 6.2.

Le tarif est établi en tenant compte du nombre de lots principaux de la copropriété.

Les prestations complémentaires «hors forfait » font l'objet d'une tarification figurant en annexe 1.

6.2 Révision

La redevance annuelle, ainsi que les prestations « hors forfait », seront révisées chaque année, par application de la formule ci-après :

$$P = P_o \times (0,5 \times C/Co + 0,5 \times S/So)$$

Dans laquelle :

P représente le prix hors taxes de la prestation après la révision

P_o représente le dernier prix appliqué HT de la prestation à la date de la révision

C représente le dernier indice INSEE du coût de la construction, respectivement dernière valeur connue à la date de révision

Co représente l'indice INSEE appliqué un an avant la date de révision

S représente le dernier indice SYNTEC des coûts de main d'œuvre, respectivement dernière valeur connue à la date de révision

So représente l'indice SYNTEC appliqué un an avant la date de révision

Toutefois, et si le montant de la révision annuelle était supérieur à 4%, PRO.ARCHIVES s'engage à ne pas appliquer cette augmentation et à négocier la révision définitive avec le client.

¹ **Article L 215-1** du Code de la Consommation « Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction. Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent également certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. »

Article L 215-3 du Code de la Consommation « Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels. »

Article L 241-3 du Code de la Consommation « Lorsque le professionnel n'a pas procédé au remboursement dans les conditions prévues à l'article L. 215-1, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal. »

6.3 Droit de rétention

En vertu des dispositions de l'article 1948 du Code Civil, PRO.ARCHIVES dispose d'un droit de rétention sur la totalité des archives remises par le syndicat des copropriétaires, jusqu'à l'entier paiement de ce qui lui est dû en vertu des dispositions des articles 6.1 et 7, étant précisé que l'exercice du droit de rétention aura pour effet de priver le syndicat des copropriétaires de la possibilité de consulter les archives ou de se voir restituer celles-ci (article 2), le compte étant bloqué.

ARTICLE 7 : MODALITES DE REGLEMENT

La facturation s'effectuera dans les conditions précisées au tarif figurant en annexe.

Le syndic est responsable et garant du règlement des factures émises au titre du présent contrat.

En cas de changement de syndic, le Syndic signataire du présent contrat reste redevable envers la société PRO.ARCHIVES de toutes sommes dues antérieurement à la perte du mandat, qui n'auraient pas été payées dans les délais contractuels, les factures étant payables à 30 jours, date de facture.

Toute somme non payée dans les trente jours est augmentée du taux de l'intérêt légal majoré de 5% calculé "prorata temporis". Chaque mois commencé étant comptabilisé comme mois entier et sans que cette clause empêche l'application de l'article 10.2 des présentes relatif à la résiliation pour manquement d'une partie à ses obligations.

A noter que le taux d'intérêt légal applicable durant le premier semestre de l'année concernée est le taux de la BCE en vigueur au 1er janvier de l'année en question, tandis que, pour le second semestre, il s'agit du taux en vigueur au 1er juillet.

En plus de ces intérêts de retard, une nouvelle pénalité forfaitaire est désormais due pour tout paiement intervenu après la date d'échéance.

Comme les intérêts de retard, cette pénalité est exigible sans qu'un rappel soit nécessaire. Son montant pour frais de recouvrement est fixé à 40 € par facture (Loi 2012-387 du 22 mars 2012, art. 3, JO du 23 mars ; Décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012, J.O. du 4 ; Articles L.441-6 et D.441-4 du Code de commerce).

Les pénalités de retard sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire.

Les forfaits et redevances annuels sont payables d'avance (terme à échoir) et demeurent définitivement acquis.

ARTICLE 8 : IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

8.1 Changement de représentant légal de la copropriété

Le Syndic dont l'identité figure en tête des présentes s'est présenté comme régulièrement élu représentant légal du syndicat des copropriétaires. Celui-ci fournira à PRO.ARCHIVES le nom et l'adresse complète du syndicat, le nombre de lots principaux, la date de clôture d'exercice comptable, la codification interne ainsi que le numéro d'immatriculation.

En cas de mise en œuvre du droit de consultation ou du droit de restitution des archives, il appartiendra au demandeur de justifier de sa qualité de représentant légal de la copropriété.

Toute modification de l'identité du représentant légal de la copropriété devra impérativement et sans délai être portée à la connaissance de PRO.ARCHIVES par l'ancien représentant légal de la copropriété.

Le représentant légal de la copropriété devra remettre à son successeur l'inventaire auquel sera joint le présent contrat ; étant précisé que le successeur du représentant légal de la copropriété informera sans délai PRO.ARCHIVES de sa nomination en lui adressant copie certifiée conforme du procès-verbal d'assemblée générale par lequel il a été désigné.

Le nouveau Syndic de la copropriété se verra ainsi remettre par PRO.ARCHIVES les codes d'accès à son espace client sur Internet.

Il est expressément rappelé que la modification de l'identité du représentant légal du syndicat n'emporte pas résiliation du présent contrat.

PRO.ARCHIVES se réserve, à tout moment, le droit de demander au syndic, de justifier, de sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires, lequel reste le seul cocontractant de PRO.ARCHIVES.



ARTICLE 9 : APPLICATION DE LA LOI DU 6 JANVIER 1978

PRO.ARCHIVES n'assure ni la collecte ni l'enregistrement ou l'utilisation d'informations nominatives. En conséquence, il n'est tenu à aucune obligation tirée de l'application de la loi informatique du 6 janvier 1978. Le syndicat des copropriétaires fera son affaire de l'application de ladite législation.

ARTICLE 10 : CIRCULATION ET RESILIATION DU CONTRAT

10.1 Circulation du contrat

Le présent contrat pourra être cédé par PRO.ARCHIVES à un tiers, ladite cession devant répondre par ailleurs aux conditions édictées par l'article 1690 du code Civil.

Il a par ailleurs été précisé à l'article 8.1 des présentes dans quelles conditions le contrat perdurait, en cas de changement du représentant légal du syndicat des copropriétaires.

10.2 Résiliation du contrat

10.2.1 En cas d'inexécution par le syndicat des copropriétaires de ses obligations, et plus particulièrement de son obligation de payer toutes sommes dues à PRO.ARCHIVES, le présent contrat pourra être résilié un mois après l'envoi d'une mise en demeure de payer, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet.

A titre d'indemnité, il sera dû en ce cas par le syndicat des copropriétaires une somme égale à 75% des redevances annuelles qui auraient été payées par ce dernier si le contrat avait été exécuté jusqu'à son terme étant précisé que toute année civile entamée est due, outre tous frais de manutention et de transport, l'indemnité ne pouvant être inférieure à trois mois de redevance.

10.2.2 En outre, PRO.ARCHIVES pourra saisir toute juridiction compétente, aux fins d'être autorisé à se dessaisir des archives du syndicat aux frais de celui-ci ; il appartiendra au syndicat, sous une astreinte qui ne saurait être inférieure à 350,00 € (TROIS CENT CINQUANTE EUROS) par jour, de récupérer ou faire récupérer les archives par tout tiers habilité, au(x) lieu(x) qui sera indiqué par PRO.ARCHIVES.

En toutes hypothèses, à défaut de retrait des archives dans le délai de 4 (QUATRE) mois à compter de la résiliation du présent contrat dans les conditions prévues à l'article 10.2.1, ou en cas de cessation des relations contractuelles pour quelque cause que ce soit, les archives pourront être détruites, aux frais du syndicat, sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble statuant par voie de requête.

L'autorisation de dessaisissement, emportera de plein droit l'exonération totale de responsabilité de PRO.ARCHIVES.

10.2.3 PRO.ARCHIVES peut retenir les archives jusqu'à entier paiement de ce qui lui est dû en vertu de l'article 6 des présentes.

10.2.4 En cas de dénonciation du contrat par le syndicat des copropriétaires et après paiement des frais de sortie et indemnités éventuelles tels que définis dans l'annexe tarifaire, il appartiendra au syndicat de reprendre, à ses frais, ses archives, et de supporter les frais de manutention et de transport, le tout au plus tard dans un délai de UN MOIS, suivant l'arrivée du terme fixé par le présent contrat, sous peine d'une pénalité par jour de retard et après expiration du délai, égale à un cinquante deuxième de la redevance annuelle de conservation, telle qu'elle sera déterminée par l'application du tarif en vigueur.

ARTICLE 11 : ANNULATION D'UNE CLAUSE – ADAPTATION DU CONTRAT

11.1 Toute clause du présent contrat qui serait déclarée illicite par un juge serait privée d'effet. Mais sa nullité ne saurait porter atteinte aux autres stipulations, ni affecter la nullité du contrat ou ses effets juridiques. Toutefois, le contrat dans son entier sera mis à néant si la nullité d'une ou plusieurs de ses clauses portait atteinte de façon exagérée à l'équilibre contractuel.

11.2 Toute évolution de la législation régissant la copropriété qui aurait une influence sur l'exécution ou la validité du présent contrat amènera les parties à se rencontrer aux fins d'adaptation du présent contrat à ladite législation.

ARTICLE 12 : CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Les parties conviennent de soumettre aux juridictions compétentes dans le ressort du lieu de l'immeuble les différends qui viendraient naître à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat et de ses annexes.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

À NIMES

LE

Le Prestataire

Le Syndicat des copropriétaires

PRO.ARCHIVES
SA au Capital de 233 689 €
151, rue Gilles Roderval - 30900 NIMES
Tél 04.66.04.04.24
Fax 04.66.04.04.02
RCS Nîmes 431 619 766

PRO.ARCHIVES

**CABINET IMMO DE France
PARIS ILE DE FRANCE**

Agissant au nom et pour le compte du Syndicat de copropriété désigné en page 1 des présentes

Annexe 1 : tarif en vigueur et prestations hors forfait



CONTRAT DE PRESTATIONS « ARCHIVES » COPROPRIETE

ANNEXE 1 : TARIFS – REDEVANCE ANNUELLE – PRESTATIONS HORS FORFAIT

A – PRESTATIONS FORFAITISEES

I PRISE EN CHARGE (TRANSFERT INITIAL)

- Fourniture des conteneurs de 0.050 m3 ou 0.060 m3 suivant besoins.
- Conteneurisation / Inventaire avec bordereaux de versement.
- Prise en photos de chaque conteneur pris en charge
- Etablissement de l'inventaire et mise en ligne de celui-ci dans un extranet sécurisé.
- Transport (Livraison des conteneurs vides, évacuation et transport des conteneurs pleins).
- Entrée en entrepôts.

PRIX H.T pour le transfert de 10 années minimum: - par lot principal : **Inclus**
Facturation à la fin des travaux à compter de la prise en charge, payable à 30 jours.

II CONSERVATION GESTION

- Conservation sécurisée des archives pendant leur durée légale de validité.
- Assurances (Incendie, Explosion, Dégâts des eaux, Attentats, R.C.P.).
- Destruction sur ordre du syndic, de l'année périmée avec attestation.
- Conservation années supplémentaires dans la limite de 5 ans après la date de péremption
- 1 réapprovisionnement annuel des archives avec conteneurisation/inventaire
- Recherches pour consultation illimitées avec livraison sous 48 heures et réintégration en entrepôt
- Etablissement d'une facture annuelle.

REDEVANCE ANNUELLE H.T: - par lot principal : **3,95 €**
MONTANT TOTAL H.T. POUR CE SDC DE X LOTS PRINCIPAUX : X €

Facturation annuelle payable d'avance (terme à échoir), à 30 jours date de facture.

B – PRESTATIONS HORS FORFAIT

I FRAIS DE SORTIE DEFINITIVE ET RESTITUTION DES ARCHIVES :

- | | |
|---|----------------|
| • Recherches conteneur ou unité d'archive PRIX H.T. : | 3,00 € |
| • cession conteneurs, mise à quai PRIX H.T. par conteneur : | 3,00 € |
| • Sur demande, livraison des archives : | |
| • Forfait pour 5 U.A (ou un conteneur) PRIX H.T. : | 16,00 € |
| L'U.A supplémentaire : | 4,00 € |
| • Frais de conditionnement (à compter de 30 conteneurs) par palette : | 12,30€ |

II CONSERVATION PERIME PAR ANNEE SUPPLEMENTAIRE :

- Conservation sécurisée des archives périmées par année supplémentaire : **5,00 €** H.T. annuel par conteneur

C – DISPOSITIONS DIVERSES

Les tarifs sont établis en tenant compte du nombre de lots principaux du syndicat (renseignements fournis par le syndic).

Les prix indiqués s'entendent Hors Taxes, et seront majorés du taux de la T.V.A. en vigueur (20 %) à ce jour.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES À NIMES

LE

PRO.ARCHIVES

PRO.ARCHIVES

SA au Capital de 133 689 €
151, rue Gilles Roberval – 30900 NIMES
Tél/ 04.66.04.04.24
Fax 04.66.04.04.02
RCS Nîmes 431 619 766

Le Syndicat de copropriété représenté
par son Syndic en exercice



ARCHIVES DES COPROPRIÉTÉS OFFRE PHYSIQUE

PROPOSITION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE



Gestion et Conservation complète des archives

PRESTATIONS PHYSIQUES

- Prise en charge physique des archives (10 ans)
- Fourniture et enlèvement des conteneurs
- Etablissement de l'inventaire
- Gestion de vos archives via votre Espace Clients
- Conservation sécurisée dans nos bases logistiques
- Consultations illimitées (livraison sous 48h max)
- Réintégration des documents originaux
- Réapprovisionnement annuel
- Transfert des archives en cas de perte de mandat
- Destruction annuelle
- Assurances

3,95 € HT*

* Tarif indicatif hors taxes, les taxes s'ajoutent



CONDITIONS PRINCIPALES DU CONTRAT « ARCHIVES DES COPROPRIETES »

1. OBJET DU CONTRAT :

Le contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le syndicat des copropriétaires confie ses archives au prestataire. Par suite, le contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le prestataire conservera et restituera les archives du syndicat des copropriétaires.

2. DEFINITIONS :

«**Archives**» ou «**archives de la copropriété**» : Il s'agit des archives de la copropriété au sens de l'article L.211-1 du Code du Patrimoine soit dix ans minimum. Il est conseillé au syndicat de copropriétaires, d'organiser ses archives, année par année, en adoptant la nomenclature suivante : comptabilité, technique, administratif, litiges, assemblées.

«**Inventaire**» : Il s'agit de la liste descriptive des unités d'archivage, établie sous forme de bordereau, qui sont conservées en conteneurs. L'inventaire fait partie des archives de la copropriété.

«**Lots principaux**» : Les lots principaux sont l'ensemble des lots formant une copropriété à l'exception des parkings, garages, celliers et caves.

«**Syndic**» : Il s'agit du représentant légal du syndicat des copropriétaires, se présentant auprès de PRO.ARCHIVES comme élu ou désigné dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

«**Syndicat de copropriétaires (SDC) ou «copropriété» (COPRO)** : Il s'agit d'une collectivité de copropriétaires d'un immeuble, constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, au sens de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. Le cocontractant de PRO.ARCHIVES est le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice.

3. ARTICLES PRINCIPAUX DU CONTRAT :

a. ARTICLE 1 : PRISE EN CHARGE DES ARCHIVES. OBLIGATIONS DES PARTIES

I. Inventaire
Il sera établi par PRO.ARCHIVES un inventaire, par unité d'archivage enlevée. L'inventaire ne saurait en aucune façon constituer une présomption d'existence d'un document et du contenu des unités d'archivages ; en aucun cas PRO.ARCHIVES ne connaît le contenu réel et la valeur des boîtes d'archivages dont elle a la garde, même pour le cas où elle aurait assisté le syndic dans la réalisation de l'inventaire desdites unités d'archivage. L'inventaire est disponible en ligne sur notre portail extranet.

II. Archivage complémentaire (réapprovisionnement annuel)
A la demande du syndic, et une fois par an, il sera effectué une mise en conteneur, par unité d'archivage, de toutes pièces et documents.

b. ARTICLE 2 : GESTION DES ARCHIVES

Le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic peut consulter les unités d'archivage via le site extranet sécurisé de PRO.ARCHIVES. La transmission se fait par livraison de l'unité d'archivage dans les locaux du syndic.

c. ARTICLE 3 : CONSERVATION DES ARCHIVES

Les archives sont sous la responsabilité du prestataire, à compter de leur prise en charge effective en conteneurs dans les locaux du syndic de la copropriété, et contre récépissé. Les archives sont conservées en entrepôts, dont PRO.ARCHIVES a la jouissance. PRO.ARCHIVES effectuera toutes les diligences nécessaires afin d'exécuter son obligation de garde et de surveillance des archives confiées.

I. Assurances

Le syndicat des copropriétaires bénéficie des garanties suivantes :

- Police d'assurances incendie, explosion, foudre, fumée, attentat, vandalisme malveillance, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, grêle, dégâts des eaux. En cas de sinistre sur les archives déposées, imputable à PRO.ARCHIVES agissant en qualité de gardien des archives et entraînant la perte ou la destruction de tout ou partie desdites archives, la responsabilité de PRO.ARCHIVES lorsqu'elle est engagée est limitée, sans pouvoir excéder le plafond du montant total des factures de l'exercice en cours effectivement acquittées par le syndicat auprès de PRO. ARCHIVES, à l'intérieur d'un plafond de garantie souscrit au paiement d'une indemnité forfaitaire maximum fixée à quinze euros (15 €) par conteneur de 1/20e de m3 détruit ou détérioré.

- Responsabilité civile professionnelle de PRO. ARCHIVES pour être engagée en raison des dommages matériels et immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers, par suite de pertes, détériorations ou vols des archives qui lui sont confiées par le syndicat des copropriétaires, le montant du préjudice allégué étant déterminé à dire d'expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou en cas de désaccord, par la nomination d'un expert judiciaire.

Le syndicat a pris connaissance des différentes polices d'assurances souscrites par PRO.ARCHIVES et/ou son (ses) sous-traitant(s), et accepte les garanties mises en place qui ont pour objet de permettre une indemnisation équitable (dommages matériels et immatériels), en cas de destruction, perte ou vol d'archives.

Compte tenu en particulier du fait que le syndicat seul connaît le contenu des conteneurs ou unités d'archivage et de la valeur qu'il accorde aux documents archivés et aux informations contenues dans ces documents archivés.

Si le syndicat juge les limites de responsabilité ci-dessus insuffisantes et souhaite être couvert des conséquences dommageables au-delà de ce qui est indiqué ci-dessus, il lui appartient de souscrire des polices d'assurances complémentaires de son choix.

d. ARTICLE 4 : PEREMPTION ET DESTRUCTION DES ARCHIVES

Après notification au client, PRO.ARCHIVES procédera à la destruction des archives ayant dépassé la date de péremption, sauf décision contraire du client, exprimée avant le 30 juin de l'année de péremption par courrier recommandé avec accusé de réception (Dans ce dernier cas, un devis sera établi pour la conservation de ces archives périmées). Il est convenu que la date de péremption des archives est par défaut la date de création de l'unité d'archivage plus 10 ou 30 ans en fonction de la nature de l'archive.

En aucun cas PRO.ARCHIVES ne saurait engager sa responsabilité en cas de destruction d'archives, au titre du présent contrat, non considérées, au regard de la loi, comme périmées.

e. ARTICLE 5 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 (cinq) années, et prend effet à compter de sa signature. Il se renouvelle automatiquement pour des périodes de 3 (trois) années, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 2 (deux) mois au moins avant l'expiration de la période en cours lors de la dénonciation.

f. ARTICLE 6 : TARIFICATION ET FACTURATION DES PRESTATIONS

I. Tarifs en vigueur et redevance annuelle.

La grille des tarifs est annexée au contrat et a valeur contractuelle. Le tarif est établi en tenant compte du nombre de lots principaux de la copropriété. Il est dû une redevance annuelle fixe et proportionnelle, à PRO.ARCHIVES qui débitera dès l'enlèvement du premier conteneur. La première facturation annuelle sera établie en fin de chantier de prise en charge des archives.

II. Révision

La redevance annuelle, ainsi que les prestations «hors forfait», seront révisées chaque année, (50% indice coût de la construction et 50% indice Syntec) par application de la formule : $P = P_0 \times (0,5 \times C/Co + 0,5 \times S/S_0)$

g. ARTICLE 7 : MODALITES DE REGLEMENT

La facturation s'effectuera dans les conditions précisées au tarif figurant au contrat. Le syndic est responsable et garant du règlement des factures émises au titre dudit contrat. En cas de changement de syndic, le Syndic signataire du contrat reste redevable envers la société PRO.ARCHIVES de toutes sommes dues antérieurement à la perte du mandat qui n'auraient pas été payées dans les délais contractuels, les factures étant payables à 30 jours, date de facture.

h. ARTICLE 8 : IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

Le syndic dont l'identité figure en tête du contrat s'est présenté comme régulièrement élu représentant légal du syndicat des copropriétaires. Toute modification de l'identité du représentant légal de la copropriété devra impérativement et sans délai être portée à la connaissance de PRO.ARCHIVES par l'ancien représentant légal de la copropriété. Le représentant légal de la copropriété devra remettre à son successeur l'inventaire auquel sera joint au contrat ; étant précisé que le successeur du représentant légal de la copropriété informera sans délai PRO.ARCHIVES de sa nomination en lui adressant copie certifiée conforme du procès-verbal d'assemblée générale par lequel il a été désigné. Il est expressément rappelé que la modification de l'identité du représentant légal du syndicat n'emporte pas résiliation du contrat.

i. ARTICLE 9 : RESILIATION DU CONTRAT

En cas d'inexécution par le syndicat des copropriétaires de ses obligations, et plus particulièrement de son obligation de payer toutes sommes dues à PRO.ARCHIVES, le contrat pourra être résilié un mois après l'envoi d'une mise en demeure de payer, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet. A titre d'indemnité, il sera dû en ce cas par le syndicat des copropriétaires une somme égale à 75% des redevances annuelles qui auraient été payées par ce dernier si le contrat avait été exécuté jusqu'à son terme étant précisé que toute année civile entamée est due, outre tous frais de manutention et de transport, l'indemnité ne pouvant être inférieure à trois mois de redevance.

- PRO.ARCHIVES peut retenir les archives jusqu'à entier paiement de ce qui lui est dû en vertu de l'article 7 du contrat.

- En cas de dénonciation du contrat par le syndicat des copropriétaires et après paiement des frais de sortie et indemnités éventuelles, il appartiendra au syndicat de reprendre, à ses frais, ses archives, et de supporter les frais de manutention et de transport, le tout au plus tard dans un délai de UN MOIS, suivant l'arrivée du terme fixé par le contrat, sous peine d'une pénalité par jour de retard et après expiration du délai, égale à un cinquante deuxième de la redevance annuelle de conservation, telle qu'elle sera déterminée par l'application du tarif en vigueur.



IMMO DE FRANCE PARIS ÎLE-DE-FRANCE
SAS au capital de 23 486 519,79 euros - RCS 529 196 412
Siège social : 67/69, Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS Cedex 17
Tél : 01 40 82 67 00 - Fax : 01 40 82 68 10

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 – APE 6832A - Carte professionnelle 75012016000005019 délivrée par la CCI de PARIS - iDF
Garanties : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex
www.immodefrance-iledefrance.com

3258
SDC 92 LOGEMENTS
78200 MANTES-LA-JOLIE

Remplacement de l'éclairage des parties communes par un système
de LED

- Proposition de la société ESS

Syndic de copropriété – Gestion locative – Location – Transaction



Agence de VERSAILLES
7ter, rue de la porte de BUC – 78000 VERSAILLES
www.immodefrance-iledefrance.com

E.E.S
3 Rue de Tours
78711
Mantes-la-Ville
France
TVA N° FR22802995944
Tél : 06 62 76 59 93
Email : sarlees78@gmail.com



Devis

N° DEV/1504
En date du : 04/12/2023
Valable jusqu'au : 03/03/2024

Immo de France Paris Ile de France
7 ter Rue de la Porte de Buc
78000 Versailles
France

RESIDENCE 92 LOGEMENTS
1-3 Sully

N°	DÉSIGNATION	QTÉ	PRIX U.	TVA	TOTAL HT
Objet: Fourniture et poses de globes double E27 avec détecteurs intégré en remplacement des existante.					
- Essais et mise en service.					
1-3 Sully					
1	Globe E27 Axiome double ampoule avec capteur hyperfréquence fourni avec 2 ampoule LED	6,00 u	69,50 €	10,00 %	417,00 €
2	Forfait main d'œuvre et déplacement	2,00 h	116,73 €	10,00 %	233,46 €
3	DISJONCTEUR 1P+N 10A	4,00 u	13,00 €	10,00 %	52,00 €
4	Forfait main d'œuvre et déplacement	2,00 u	69,00 €	10,00 %	138,00 €

Conditions de paiement

Acompte de 50 % à la signature soit 462,25 € TTC
Reste à facturer : 462,26 € TTC
Méthodes de paiement acceptées : Chèque, Virement bancaire.
SARL EES
CL MANTES LA JOLIE(02358)
IBAN: FR90 3000 2023 5800 0007 4134 X48

Total net HT	840,46 €
TVA 10,00 %	84,05 €
Total TTC	924,51 €

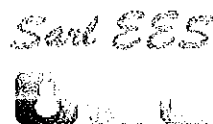
NET À PAYER	924,51 €
-------------	----------

Pour le client

Mention "Reçu avant l'exécution des travaux, bon pour accord", date et signature

..... / /

E.E.S
3 Rue de Tours
78711
Mantes-la-Ville
France
TVA N° FR22802995944
Tél : 06 62 76 59 93
Email : sarlees78@gmail.com



Devis

N° DEV/1502
En date du : 04/12/2023
Valable jusqu'au : 03/03/2024

Immo de France Paris Ile de France
7 ter Rue de la Porte de Buc
78000 Versailles
France

RESIDENCE 92 LOGEMENTS 15-17-19 Cément Ader

N°	DÉSIGNATION	QTÉ	PRIX U.	TVA	TOTAL HT
Objet: Fourniture et poses de globes double E27 avec détecteurs intégré en remplacement des existante.					
- Essais et mise en service.					
15 -17 -19 Clément Ader					
1	Globe E27 Axiome double ampoule avec capteur hyperfréquence fourni avec 2 ampoule LED	15,00 u	69,50 €	10,00 %	1 042,50 €
2	Forfait main d'œuvre et déplacement	3,00 u	194,55 €	10,00 %	583,65 €
3	DISJONCTEUR 1P+N 10A	6,00 u	13,00 €	10,00 %	78,00 €
4	Forfait main d'œuvre et déplacement	3,00 u	69,00 €	10,00 %	207,00 €

Conditions de paiement

Acompte de 50 % à la signature soit 1 051,13 € TTC
Reste à facturer : 1 051,14 € TTC
Méthodes de paiement acceptées : Chèque, Virement bancaire.
SARL EES
CL MANTES LA JOLIE(02358)
IBAN: FR90 3000 2023 5800 0007 4134 X48

Total net HT 1 911,15 €
TVA 10,00 % 191,12 €
Total TTC 2 102,27 €

NET À PAYER 2 102,27 €

Pour le client

Mention "Reçu avant l'exécution des travaux, bon pour accord", date et signature

..... / /

E.E.S
3 Rue de Tours
78711
Mantes-la-Ville
France
TVA N° FR22802995944
Tél : 06 62 76 59 93
Email : sarlees78@gmail.com



Devis

N° DEV/1503
En date du : 04/12/2023
Valable jusqu'au : 03/03/2024

Immo de France Paris Ile de France
7 ter Rue de la Porte de Buc
78000 Versailles
France

RESIDENCE 92 LOGEMENTS 1-3-5-7-9 Adolphe Pégoud

N°	DÉSIGNATION	QTÉ	PRIX U.	TVA	TOTAL HT
Objet: Fourniture et poses de globes double E27 avec détecteurs intégré en remplacement des existante.					
- Essais et mise en service.					
1-3-5-7-9 Adolphe Pégoud					
1	Globe E27 Axiome double ampoule avec capteur hyperfréquence fourni avec 2 ampoule LED	25,00 u	69,50 €	10,00 %	1 737,50 €
2	Forfait main d'œuvre et déplacement	5,00 h	194,55 €	10,00 %	972,75 €
3	DISJONCTEUR 1P+N 10A	10,00 u	13,00 €	10,00 %	130,00 €
4	Forfait main d'œuvre et déplacement	5,00 u	69,00 €	10,00 %	345,00 €

Conditions de paiement

Acompte de 50 % à la signature soit 1 751,89 € TTC
Reste à facturer : 1 751,89 € TTC
Méthodes de paiement acceptées : Chèque, Virement bancaire.
SARL EES
CL MANTES LA JOLIE(02358)
IBAN: FR90 3000 2023 5800 0007 4134 X48

Total net HT 3 185,25 €
TVA 10,00 % 318,53 €
Total TTC 3 503,78 €

NET À PAYER 3 503,78 €

Bon pour acceptation

Pour le client

Mention: Rem avant l'exécution des travaux, bon pour accord et signature



IMMO DE FRANCE
PARIS ILE-DE-FRANCE
7 ter, rue de la Porte de Buc
78000 Versailles
Tél. : 01 30 24 99 00
www.immodefrance.com
R.C. Paris 529 196 412 - TVA FR 45 529 196 412
Carte professionnelle n° CPI 75012016000005019
Affilié à la Caisse de Garanties CEGC