

**RESIDENCE ARTOIS FLANDRE  
SYNDICAT SECONDAIRE B  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS**

**ASSEMBLEE GENERALE DU  
JEUDI 17 OCTOBRE 2019**



# Convocation Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : NIZARD Jonathan  
- jnizard@citya.com -

Comptable : SALOMON NATHALIE  
- nsalomon@citya.com -

Assistante : BOURSIER MEGANE  
- mboursier@citya.com -

Négociateur Transaction : PEIXOTO MARCO  
- mpeixoto@citya.com -

**RESIDENCE ARTOIS FLANDRE  
SYNDICAT SECONDAIRE B  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS**

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale ANNUELLE et pour éviter les frais d'une nouvelle convocation, vous pouvez adresser votre pouvoir, soit à la personne de votre choix, soit au syndic qui le remettra au Président de séance.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'assemblée ANNUELLE des copropriétaires de votre syndicat qui se tiendra le :

**JEUDI 17 OCTOBRE 2019 A 18H30  
SALLE DE REUNION DE LA TOUR  
117-127 AVENUE DE FLANDRE  
75019 PARIS**

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24**

**RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24**

**RESOLUTION N°03 Rapport du syndic pour l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018. article sans vote**

**RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24**

**RESOLUTION N°05 Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). article 25 ou à défaut article 25-1.**

**RESOLUTION N°06 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.**

**RESOLUTION N°07 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2020 du 01/01/2020 au 31/12/2020. article 24**

**RESOLUTION N°08 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

**RESOLUTION N°09 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

**RESOLUTION N°10 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

**RESOLUTION N°11 Décision à prendre concernant le nouveau devis de la société AZ BATIMENT ET RENOVATION pour le remplacement des fenêtres de la cage d'escalier au 8ème et 9ème étage. article 24**

**RESOLUTION N°12 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des hublots dans les parties communes et l'installation de prises dans les caves. article 24**

RESOLUTION N°13 Ratification des travaux ayant pour objet le remplacement complémentaire des deux chutes EU/EV en gaine technique entre le 6ème et le 7ème étage gauche, effectués en urgence par la société FAURE. article 24

RESOLUTION N°14 Point d'information sur l'assurance immobilière. article sans vote

RESOLUTION N°15 Point d'information sur l'amiante dans le magasin MONOPRIX. article 24

RESOLUTION N°16 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

4. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

\* Mise à disposition des pièces justificatives :

Le Cabinet CITYA PECORARI tiendra à la disposition de tous les copropriétaires, l'ensemble des pièces justificatives, en ses bureaux, 9 RUE DE JOINVILLE à PARIS, de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 30, en prenant rendez-vous avec le service comptable 48 heures à l'avance.

\* Mandat de représentation :

Vous trouverez ci-joint un pouvoir de représentation dans l'hypothèse où vous ne pourriez assister personnellement à cette assemblée générale. Nous vous rappelons que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat – chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, il peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat » (article 22-loi du 10 juillet 1965).

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont :

→ Président Mademoiselle RABAS, Monsieur ARLAIS

Conformément à la loi, nous vous prions de trouver joints à la convocation les documents suivants :

- un pouvoir,
- le projet des résolutions,
- le relevé général des dépenses,
- le projet budget prévisionnel 2019,
- le projet budget prévisionnel 2020,
- l'état financier après répartition et la situation de trésorerie du syndicat (annexe N°1),
- le compte de gestion général (annexe N°2),
- le compte de gestion pour les opérations courantes (annexe N°3),
- le compte de gestion pour travaux clos (annexe N°4),
- le compte de gestion pour travaux non clôturés (annexe N°5),
- le contrat de mandat de syndic,
- le(s) devis.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées

CITYA PECORARI

le Gestionnaire de Copropriété,

NIZARD Jonathan



9, rue de Joinville - 75019 PARIS

Tél. 01 40 36 82 09 - Fax: 01 40 36 04 59

[www.citya.com](http://www.citya.com)

CITYA PECORARI

le Directeur,

Cyril STANED



9, rue de Joinville - 75019 PARIS

Tél. 01 40 36 82 09 - Fax 01 40 36 04 59

[www.citya.com](http://www.citya.com)

**PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE****Du jeudi 17 octobre 2019****RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : ....

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

**RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

... et ....

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

**RESOLUTION N°03 Rapport du syndic pour l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018. article sans vote**

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018.

*Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.*

**RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2018 du 01/01/2018 au 31/12/2018, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 37 232,97 EUROS TTC.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

**RESOLUTION N°05 Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). article 25 ou à défaut article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI, SARL au capital de 1 344 255.00 EUROS,

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 9 rue de Joinville - 75019 PARIS

Représentée par Cyril SENANEDJ, en qualité de Gérant.

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro FR 75 411 301 039 00086 et dont le numéro unique d'identification est 411 301 039.

(Mentions propres au syndic soumises 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 CPI 7501 2016 000 014 175 délivrée par la Chambre de Commerce d'Ile de France,

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 120 137 405, auprès de COVEA RISKS, 19-21 Allée de l'Europe 92110 CLICHY.

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01.01.2015 auprès de CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX,

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003425.
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 3 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/10/2019 pour se terminer le 31/12/2019.

La mission, les honoraires (ANNUELS de 1 508,77 EUROS HT soit 1 810,53 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne ..... pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

#### **RESOLUTION N°06 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, 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.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Mme RABAS et M. ARLAIS.

Sont candidats:

M.....

MME.....

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de ..... an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M. / MME .....

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

#### **RESOLUTION N°07 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2020 du 01/01/2020 au 31/12/2020. article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2020 débutant le 01/01/2020 et finissant le 31/12/2020 arrêté à la somme de 24.000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

#### **RESOLUTION N°08 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1.000,00 EUROS TTC.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

**RESOLUTION N°09 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

**RESOLUTION N°10 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum ..... EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à ..... % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de ..... EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour sa mise en place sur l'année 2017, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soit .....EUROS le ..... , X% soit .....EUROS le .....
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret .....ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

**RESOLUTION N°11 Décision à prendre concernant le nouveau devis de la société AZ BATIMENT ET RENOVATION pour le remplacement des fenêtres de la cage d'escalier au 8ème et 9ème étage. article 24**

Suite la décision de l'Assemblée Générale, lors de la résolution n°14 de l'AG du 11/10/2018, le devis de la société AZ BATIMENT ET RENOVATION a été validé pour un montant TTC de 1.760,00€.

Vous trouverez le devis réactualisé joint à la convocation.

L'assemblée générale, après délibération, accepte le devis réactualisé de la société AZ BATIMENT pour un montant de ....€ TTC afin de réaliser les travaux de remplacement des fenêtres de la cage d'escalier du 8ème étage et du 9ème étage.

Les travaux débuteront .....

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*



**RESOLUTION N°12 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des hublots dans les parties communes et l'installation de prises dans les caves. article 24**

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : Devis en cours

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le remplacement des hublots dans les parties communes et l'installation de prises dans les caves.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise .....prévue pour un montant prévisionnel de .....EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du .....

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par .....s'élèveront à ..... EUROS TTC.

Les honoraires de contrôle technique, assuré par .....s'élèveront à ..... EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de .....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges .....(Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en ..... trimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

**RESOLUTION N°13 Ratification des travaux ayant pour objet le remplacement complémentaire des deux chutes EU/EV en gaine technique entre le 6ème et le 7ème étage gauche, effectués en urgence par la société FAURE. article 24**

Devis joint à la convocation : FAURE - 4.354,91 € TTC

Suite aux travaux de remplacement des 1 chutes EU/EV entre le 5ème et 6ème étage face gauche, lors de l'ouverture des gaines techniques, une seconde fuite en provenance du 7ème étage a été détectée.

Après vérification, il s'est avéré que le problème constaté était similaire à celui du dessous.

Aussi, afin de stopper rapidement la fuite, nous avons validé en urgence la proposition de la société FAURE afin d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement complémentaire des 2 chutes EU/EV en gaine technique entre le 6ème et le 7ème étage gauche.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis, décide de ratifier les travaux de remplacement complémentaire des deux chutes EU/EV en gaine technique entre le 6ème et le 7ème étage, effectués par la société FAURE pour un montant TTC de 4.354,91€.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

**RESOLUTION N°14 Point d'information sur l'assurance immeuble. article sans vote**

Suite au courrier du conseil syndical adressé au syndic, CITYA PECORARI, concernant l'imputation d'une somme de 22.118,60€ pour contestation de RIVOLI PATRIMOINE pour régularisation de l'assurance de 2010 à 2015, cette question a été revue avec le syndic et les membres du conseil syndical du syndicat Secondaire A et Secondaire B.

Pour la régularisation, le syndicat secondaire A a pris en charge la somme de 17.000,00€ et la somme de 4.690,05€ imputé au Secondaire B.

A compter du 1er janvier 2018, l'assurance sera répartie en tantièmes généraux conformément au RCP.

Ce dossier est clos.

*Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.*

**RESOLUTION N°15 Point d'information sur l'amiante dans le magasin MONOPRIX. article 24**

L'assemblée générale prend acte.

*Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

RESOLUTION N°16 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote  
Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

*Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.*

\*\*\*\*\*



# DOCUMENTS COMPTABLES

## Votre Gestionnaire

NIZARD Jonathan -  
jnizard@citya.com

PARIS le 11/07/2019

## Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
<b>0100 GENERALES</b>				
<b>ELECTRICITE</b>				
<b>60200100 ELECTRICITE CPT 450</b>				
01/01/2018 EDF REGUL PROV 13/12/2017	-57.58			
02/01/2018 EDF RELEVÉ DU 13/12/2017 239 KWH	57.58			
08/03/2018 EDF RELEVÉ DU 24/02/2018 282 KWH	65.65			
26/04/2018 EDF RELEVÉ DU 12/04/2018 188 KWH	93.35			
26/04/2018 CITYA PRISE EN CHARGE PENALITES EDF	-41.31			
10/07/2018 EDF RELEVÉ DU 12/06/2018 193 KWH	52.87			
10/07/2018 CITYA PRISE EN CHARGE PENALITE EDF	-0.10			
29/08/2018 EDF RELEVÉ DU 29/08/2018 247 KWH	61.35			
10/10/2018 EDF RELEVÉ DU 10/10/2018 132 KWH	44.50			
21/12/2018 EDF RELEVÉ DU 12/12/2018 243 KWH	60.87	337.18	337.18	37.90
<b>ELECTRICITE</b>		<b>337.18</b>	<b>337.18</b>	<b>37.90</b>
<b>FOURNITURES</b>				
<b>60609100 FOURNITURES RECUPERABLES</b>				
01/08/2018 UNIVERSEL AMPOULES 06/2018	5.85	5.85	5.85	0.98
<b>FOURNITURES</b>		<b>5.85</b>	<b>5.85</b>	<b>0.98</b>
<b>ENTRETIEN - REPARATIONS</b>				
<b>61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP</b>				
15/11/2018 VOLT R TRAVAUX ECLAIRAGE	231.00	231.00	231.00	38.50
<b>61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP</b>				
28/11/2018 AGM INTERV RECH FUITE APPRT ARLAIS	945.26	945.26	0.00	85.93
<b>ENTRETIEN - REPARATIONS</b>		<b>1176.26</b>	<b>231.00</b>	<b>124.43</b>
<b>ASSURANCES</b>				
<b>61600300 ASSURANCES</b>				
01/01/2018 RBT PROV ASSURANCE RIVOLI PATRIMOINE 2016	22118.60			
21/03/2018 FILHET ANNEE 2018	1946.10			
31/12/2018 REGUL ASSURANCE RIVOLI PATRIMOINE ANNEE 2016	-22118.60			
31/12/2018 Q/PART ASSURANCE 2018 INTER-SYNDICAT REPARTITION MILLIEME	1178.22	3124.32	0.00	-3165.71
<b>ASSURANCES</b>		<b>3124.32</b>	<b>0.00</b>	<b>-3165.71</b>
<b>HONORAIRES SYNDIC</b>				
<b>62110300 HONORAIRES SYNDIC</b>				
19/01/2018 Honoraires Janvier 2018	146.44			
20/02/2018 Honoraires Fevrier 2018	146.44			
20/03/2018 Honoraires Mars 2018	146.44			
20/04/2018 Honoraires Avril 2018	146.44			
18/05/2018 Honoraires Mai 2018	146.44			

Citya Immobilier Pécorari - Accueil 01 40 36 82 09 - FAX 01 40 36 04 59  
9 rue de Joinville 75019 Paris 19

www.citya.com  
SARL Citya Immobilier Pécorari au capital de 1 344 260 € - RCS Paris 411 301 039  
Carte Pro CCI de Paris n° 7501 2016 000 014 175  
Garantie financière CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense

LOCATION - GESTION - VENTE - SYNDIC - L-CITYA



## Votre Gestionnaire

NIZARD Jonathan -  
jnizard@citya.com

PARIS le 11/07/2019

## Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
20/06/2018 Honoraires Juin 2018	146.44			
20/07/2018 Honoraires Juillet 2018	146.44			
11/08/2018 Honoraires Aout 2018	146.44			
20/09/2018 Honoraires Septembre 2018	146.98			
19/10/2018 Honoraires Octobre 2018	146.50			
20/11/2018 Honoraires Novembre 2018	146.50			
19/12/2018 Honoraires Decembre 2018	145.78	1757.28	0.00	292.92
<b>HONORAIRES SYNDIC</b>		<b>1757.28</b>	<b>0.00</b>	<b>292.92</b>
<b>FRAIS POSTAUX</b>				
<b>62130300 FRAIS POSTAUX</b>				
19/01/2018 AFFRANCHISSEMENT 01/2018	0.70			
20/02/2018 AFFRANCHISSEMENT 02/2018	11.36			
20/03/2018 AFFRANCHISSEMENT 03/2018	0.75			
20/04/2018 AFFRANCHISSEMENT 04/2018	2.25			
18/05/2018 AFFRANCHISSEMENT 05/2018	14.79			
20/06/2018 AFFRANCHISSEMENT 06/2018	3.75			
11/08/2018 AFFRANCHISSEMENT 08/2018	1.50			
19/10/2018 AFFRANCHISSEMENT 10/2018	0.75			
19/12/2018 AFFRANCHISSEMENT 12/2018	11.80	47.65	0.00	7.97
<b>FRAIS POSTAUX</b>		<b>47.65</b>	<b>0.00</b>	<b>7.97</b>
<b>FRAIS D'AG ET CS</b>				
<b>62220300 FRAIS D'AG ET CS</b>				
20/11/2018 AFFRANCHISSEMENT CONV AG 11/10/2018	101.84	101.84	0.00	16.97
<b>FRAIS D'AG ET CS</b>		<b>101.84</b>	<b>0.00</b>	<b>16.97</b>
<b>AUTRES IMPOTS ET TAXES</b>				
<b>63400100 AUTRES IMPOTS RECUPERABLES</b>				
31/12/2018 TP TAXE BALAYAGE ANNEE 2018	829.00	829.00	829.00	0.00
<b>AUTRES IMPOTS ET TAXES</b>		<b>829.00</b>	<b>829.00</b>	<b>0.00</b>
<b>FRAIS BANQUE</b>				
<b>66200300 FRAIS BANQUE</b>				
31/03/2018 FRAIS TENUE DE COMPTE 03/2018	24.00			
29/06/2018 FRAIS TENUE DE COMPTE 06/2018	24.00			
30/09/2018 FRAIS TENUE DE COMPTE 09/2018	24.00			
31/12/2018 FRAIS TENUE DE COMPTE 12/2018	24.00			
31/12/2018 CITYA PRISE EN CHARGE FRAIS DE BANQUE	-96.00	0.00	0.00	-8.00
<b>FRAIS BANQUE</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-8.00</b>
<b>GENERALES (1) à répartir en 2956 parts</b>		<b>7379.38</b>	<b>1403.03</b>	<b>-2692.54</b>
<b>0200 ASSURANCE HORS MONOPRIX</b>				



## Votre Gestionnaire

NIZARD Jonathan -  
jnizard@citya.com

PARIS le 11/07/2019

## Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
<b>ASSURANCES</b>				
<b>61601300 ASSURANCES</b>				
31/12/2018 Q/PART ASSURANCE RIVOLI ANNEE 2010/2015	4690.05	4690.05	0.00	0.00
<b>ASSURANCES</b>		<b>4690.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
ASSURANCE HORS MONOPRIX (2) à répartir en 2524 parts		4690.05	0.00	0.00
<b>1000 CHARGES BATIMENT 2</b>				
<b>NETTOYAGE DES LOCAUX</b>				
<b>61100100 SORTIES DES POUBELLES</b>				
31/01/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 01/2018	269.26			
12/03/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 02/2018	269.26			
17/04/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 03/2018	269.26			
14/05/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 04/2018	269.26			
01/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 05/2018	269.26			
01/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 06/2018	269.26			
25/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 07/2018	271.69			
30/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 08/2018	271.69			
30/09/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 09/2018	271.69			
19/10/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 10/2018	271.69			
02/11/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 11/2018	271.69			
28/11/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 12/2018	242.44	3216.45	3216.45	536.09
<b>61103100 NETTOYAGE DES LOCAUX</b>				
31/01/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 01/2018	448.81			
12/03/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 02/2018	448.78			
17/04/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 03/2018	448.78			
14/05/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 04/2018	448.78			
01/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 05/2018	448.78			
01/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 06/2018	448.78			
25/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 07/2018	452.82			
30/08/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 08/2018	452.82			
30/09/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 09/2018	452.82			
19/10/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 10/2018	452.82			
02/11/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 11/2018	452.82			
28/11/2018 UNIVERSEL ENTRETIEN 12/2018	404.07	5360.88	5360.88	983.23
<b>NETTOYAGE DES LOCAUX</b>		<b>8577.33</b>	<b>8577.33</b>	<b>1519.32</b>
<b>ENTRETIEN- REPARATIONS</b>				
<b>61504300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP</b>				
11/10/2018 PROV TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG-AG 11/10/2018-RESO 13	5595.50			
11/10/2018 PROV TRVX RPLT FENETRES 8/9 ETG-AG 11/10/2018-RESO 14	1760.00	7355.50	0.00	1225.91
<b>ENTRETIEN- REPARATIONS</b>		<b>7355.50</b>	<b>0.00</b>	<b>1225.91</b>
<b>CHARGES BATIMENT 2 (10) à répartir en 100000 parts</b>		<b>15932.83</b>	<b>8577.33</b>	<b>2745.23</b>

Citya Immobilier Pécorari - Accueil 01 40 36 82 09 - FAX 01 40 36 04 59  
9 rue de Joinville 75019 Paris 19

www.citya.com  
SARL Citya Immobilier Pécorari au capital de 1 344 260 € - RCS Paris 411 301 039  
Carte Pro CCI de Paris n° 7501 2016 000 014 175  
Garantie financière CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense

LOCATION - GESTION - VENTE - SYNDIC - I-CITYA



## Votre Gestionnaire

NIZARD Jonathan -  
jnizard@citya.com

PARIS le 11/07/2019

## Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
<b>4000 ASCENSEUR</b>				
<b>ELECTRICITE</b>				
<b>60223100 ELECTRICITE CPT 965</b>				
08/03/2018 EDF RELEVÉ DU 24/02/2018 222 KWH	63.84			
26/04/2018 EDF RELEVÉ DU 12/04/2018 148 KWH	53.11			
10/07/2018 EDF RELEVÉ DU 12/06/2018 151 KWH	53.55			
29/08/2018 EDF RELEVÉ DU 29/08/2018 194 KWH	61.10			
10/10/2018 EDF RELEVÉ DU 10/10/2018 103 KWH	47.77			
21/12/2018 EDF RELEVÉ DU 12/12/2018 191 KWH	60.74	340.11	340.11	41.90
<b>ELECTRICITE</b>		<b>340.11</b>	<b>340.11</b>	<b>41.90</b>
<b>CONTRATS</b>				
<b>61421200 CONTRATS COMPLETS</b>				
01/01/2018 KONE REGUL PROV ENTRETIEN 3 TRIM 2017	-539.22			
01/01/2018 KONE REGUL PROV ENTRETIEN 06/2017	-179.74			
02/01/2018 KONE ENTRETIEN 1 TRIM 2018	545.96			
19/03/2018 KONE ENTRETIEN 2 TRIM 2018	545.96			
31/05/2018 KONE ENTRETIEN 06/2017	179.74			
31/05/2018 KONE ENTRETIEN 3 TRIM 2017	539.22			
12/06/2018 KONE ENTRETIEN 3 TRIM 2018	545.96			
28/09/2018 KONE ENTRETIEN 4 TRIM 2018	545.96	2183.84	1594.20	281.24
<b>CONTRATS</b>		<b>2183.84</b>	<b>1594.20</b>	<b>281.24</b>
<b>ENTRETIEN - REPARATIONS</b>				
<b>61531300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP</b>				
03/12/2018 KONE INTERV PANNE ASC 07/2018	1701.34			
12/12/2018 KONE REMPLT OCCULUS 8° ETG	1034.00	2735.34	0.00	327.00
<b>ENTRETIEN - REPARATIONS</b>		<b>2735.34</b>	<b>0.00</b>	<b>327.00</b>
<b>ASCENSEUR (40) à répartir en 10000 parts</b>		<b>5259.29</b>	<b>1934.31</b>	<b>650.14</b>
<b>8000 TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG</b>				
<b>AG 11/10/2018 - RESO 13</b>				
<b>67180000 TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG</b>				
11/10/2018 PROV TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG-AG 11/10/2018-RESO 13	-5595.50			
12/10/2018 FAURE ACPTÉ TRVX RPLT PARTIEL DESCENTES	2238.37			
12/12/2018 FAURE SOLDE TRVX RPLT PARTIEL DESCENTES	3357.53			
13/12/2018 FAURE ACPTÉ TRVX CPLT RPLT DESC GAINÉ TECHNIQUE 7° ETG	1741.98			
30/12/2018 FAURE SOLDE TRVX CPLT RPLT DESC GAINÉ TECHNIQUE 7° ETG	2229.04	3971.42	0.00	869.72
<b>AG 11/10/2018 - RESO 13</b>		<b>3971.42</b>	<b>0.00</b>	<b>869.72</b>
<b>TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG (10) à répartir en 100000 parts</b>		<b>3971.42</b>	<b>0.00</b>	<b>869.72</b>



# ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2018 Au 31/12/2018



## Votre Gestionnaire

NIZARD Jonathan -  
jnizard@citya.com

PARIS le 11/07/2019

## Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
-------------------	---------	-------	-------------	----------

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	37232.97	1572.55
Partie Locative	11914.67	1843.91
Partie Propriétaire	25318.30	-271.36

RECAPITULATIF	
Total des dépenses de fonctionnement	33261.55
Total des dépenses travaux votés	3971.42

Powered by ICS

Citya Immobilier Pécorari - Accueil 01 40 36 82 09 - FAX 01 40 36 04 59  
9 rue de Joinville 75019 Paris 19

www.citya.com  
SARL Citya Immobilier Pécorari au capital de 1 344 260 € - RCS Paris 411 301 039  
Carte Pro CCI de Paris n° 7501 2016 000 014 175  
Garantie financière CECC 16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense

LOCATION - GESTION - VENTE - SYNDIC - I-CITYA





014 175 Délivrée(s) par CCI PARIS ÎLE DE FRANCE Garantie de : 12.350.000 E Délivrée par C.F.G.C

# PECORARI

9 RUE DE JOINVILLE  
75019 PARIS  
Tel.: 01.40.36.82.09 Fax: 01.40.36.04.59

# SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON (9314)  
119/121 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

PARIS, le 11 juillet 2019

- 2 -  
09:12:14  
CC3

## SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2018

Nom du copropriétaire	A		B		C		D = A+B+C		E		F		G = E-F		H = D+G		H = D+G	
	Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses		Règlements et divers recettés		Solde en fin d'exercice		Charges réparties		Appels de la période		Solde de répartition		Solde à approuver		H = D+G	
	Débit		Créditeur												Débit		Créditeur	
0026 ZLF	129.13				1826.05	1759.48	195.70	2274.65	1826.05				448.60		644.30			
0025 ARLAIS PIERRE OLIVIER	88.28				1653.67	1557.71	184.24	2028.68	1629.67				399.01		585.25			
0001 BALTIA SOUFIA	738.13				1066.31	1418.99	385.45	1245.73	1018.31				227.42		612.87			
0021 BY SOPHEAVIT	167.97				1264.94	1289.43	143.48	1512.50	1216.94				295.56		439.04			
0004 CAHEN DEMONCHY SUZANNE	14.79				9.17	16.87	7.09	12.06	9.17				2.89		9.98			
0005 CHEN YUCONG		213.33			1384.45	1039.51	131.61	1730.45	1384.45				345.98		477.59			
0028 DART ANTHONIE		150.93			955.72	965.70	-160.91	887.76	700.13				187.63		26.72			
0002 DEPUILLY DIDIER		301.86			301.86	0.00	0.00	0.00	0.00				0.00		0.00			
0003 DEPUILLY***** DIDIER					910.13	1519.03	-338.49	0.00	0.00				0.00		0.00			
0006 FERRO ANTONIA	270.41				1592.45	1159.09	212.18	1971.33	1592.45				378.88		591.06			
0019 HADDAG	469.13				1781.66	98.78	2152.01	2094.46	1685.66				408.80		2560.81			
0007 LAHMI GABY		160.34			1154.63	1251.97	-257.68	1427.59	1154.63				272.96		15.28			
0008 LAROCHE JEAN-PHILIPPE		372.60			1799.94	1236.29	191.05	2241.29	1799.94				441.35		632.40			
0010 MENAGER ALAIN		218.59			1427.88	1067.80	141.49	1778.25	1427.88				350.37		491.86			
0011 PEIGNELIN PASCALE		269.43			1300.99	1324.09	-292.53	1622.23	1300.99				321.24		28.71			
0012 RABAS SYLVIANE		255.27			1240.97	837.47	148.23	1541.29	1240.97				300.32		448.55			
0009 RIVOLI Avenir PATRIMOINE		950.90			4655.52	5978.20	-2275.58	6976.29	4655.52				2320.77		47.19			
0013 SEROL CHRISTIANE ***20/06/07***		41.22			0.00	0.00	-41.22	0.00	0.00				0.00					
0014 SILLARD JEAN-MICHEL		197.46			1322.63	982.64	142.53	1646.04	1322.63				323.41		465.94			
0015 TIEU LIV		169.89			1406.31	1546.61	-310.19	1721.14	1406.31				314.83		4.64			
0016 WENG YOUNG OU MELLE WENG		247.33			1711.81	1260.92	203.56	2127.82	1711.81				416.01		619.57			
0017 YAPAR AZMI		295.46			1964.86	664.74	1004.66	2393.59	1916.86				476.75		1481.59			
0018 YOUNAN		430.05			0.00	0.00	-430.05	0.00	0.00				0.00					
	1877.84		4495.84		30731.95	26975.32	1138.63	37233.13	29000.57				8232.76		10181.15			809.76

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

ANNEXE 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Prédécl. approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Ex. Prédécl. approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Ex. Prédécl. approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Ex. Prédécl. approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
60 Achats de matières et fournitures																				
602 Electricité	758.95	1000.00	657.29	1000.00	1000.00	758.95	1000.00	657.29	1000.00	1000.00	758.95	1000.00	657.29	1000.00	1000.00	758.95	1000.00	657.29	1000.00	1000.00
606 Fournitures	0.00	0.00	5.85	0.00	0.00	0.00	0.00	5.85	0.00	0.00	0.00	0.00	5.85	0.00	0.00	0.00	0.00	5.85	0.00	0.00
61 Services extérieurs																				
611 Nettoyage des locaux	8588.63	9300.00	8577.33	0.00	0.00	8588.63	9300.00	8577.33	0.00	0.00	8588.63	9300.00	8577.33	0.00	0.00	8588.63	9300.00	8577.33	0.00	0.00
614 Contrats de maintenance	2227.20	3000.00	2185.84	12000.00	12000.00	2227.20	3000.00	2185.84	12000.00	12000.00	2227.20	3000.00	2185.84	12000.00	12000.00	2227.20	3000.00	2185.84	12000.00	12000.00
615 Entretien et petites réparations	4109.29	10302.00	11267.10	5600.00	5600.00	4109.29	10302.00	11267.10	5600.00	5600.00	4109.29	10302.00	11267.10	5600.00	5600.00	4109.29	10302.00	11267.10	5600.00	5600.00
616 Primes d'assurances	1887.52	2070.00	7814.37	2070.00	2070.00	1887.52	2070.00	7814.37	2070.00	2070.00	1887.52	2070.00	7814.37	2070.00	2070.00	1887.52	2070.00	7814.37	2070.00	2070.00
62 Frais d'administration et honoraires																				
6211 Rémunération du syndic	1757.28	1757.28	1757.28	1404.00	1404.00	1757.28	1757.28	1757.28	1404.00	1404.00	1757.28	1757.28	1757.28	1404.00	1404.00	1757.28	1757.28	1757.28	1404.00	1404.00
6213 Frais postaux	7.21	0.00	47.65	0.00	0.00	7.21	0.00	47.65	0.00	0.00	7.21	0.00	47.65	0.00	0.00	7.21	0.00	47.65	0.00	0.00
6222 Prestations particulières	221.36	0.00	101.84	0.00	0.00	221.36	0.00	101.84	0.00	0.00	221.36	0.00	101.84	0.00	0.00	221.36	0.00	101.84	0.00	0.00
6223 Autres honoraires	0.00	596.72	0.00	596.00	596.00	0.00	596.72	0.00	596.00	596.00	0.00	596.72	0.00	596.00	596.00	0.00	596.72	0.00	596.00	596.00
623 Rémunérations de tiers intervenants	97.39	144.00	0.00	500.00	500.00	97.39	144.00	0.00	500.00	500.00	97.39	144.00	0.00	500.00	500.00	97.39	144.00	0.00	500.00	500.00
63 Impôts et taxes																				
634 Autres impôts et taxes	1658.00	830.00	829.00	830.00	830.00	1658.00	830.00	829.00	830.00	830.00	1658.00	830.00	829.00	830.00	830.00	1658.00	830.00	829.00	830.00	830.00
<b>Sous-total</b>	<b>21312.83</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>21312.83</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>21312.83</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>21312.83</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>
Solde (excédent) s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	2696.07					2696.07					2696.07					2696.07				
<b>Total I</b>	<b>24008.90</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>24008.90</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>24008.90</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>	<b>24008.90</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES																				
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00	5595.90	3971.42			0.00	5595.90	3971.42			0.00	5595.90	3971.42			0.00	5595.90	3971.42		
Solde (excédent)																				
<b>Total II</b>			<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>		
<b>Total II</b>			<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>					<b>3971.42</b>		

## ANNEXE 3

## CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget	
N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
Ex. Prédéfini approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours de vote	Budget Prévisionnel à voter	
<b>01 GENERALES</b>					
<b>0102 ELECTRICITE</b>					
60200100 ELECTRICITE CPT 450	500.00	337.18	500.00	500.00	
<b>0106 FOURNITURES</b>					
60609100 FOURNITURES RECUPERABLES	0.00	5.85	0.00	0.00	
<b>0114 CONTRATS</b>					
61400100 CONTRATS RECUPERABLES	0.00	0.00	1000.00	1000.00	
<b>0115 ENTRETIEN - REPARATIONS</b>					
61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	0.00	231.00	0.00	0.00	
61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	4000.92	945.26	4000.00	4000.00	
<b>0116 ASSURANCES</b>					
61600300 ASSURANCES	1887.52	5124.32	2070.00	2070.00	
<b>0120 HONORAIRES SYNDIC</b>					
62110300 HONORAIRES SYNDIC	1757.28	1757.28	1404.00	1404.00	
<b>0121 FRAIS POSTAUX</b>					
62130300 FRAIS POSTAUX	7.21	47.65	0.00	0.00	
<b>0122 AUTRES HONORAIRES SYNDIC</b>					
62230400 FRAIS ADMINISTRATIFS	0.00	0.00	596.00	596.00	
<b>0125 FRAIS D'AG ET CS</b>					
62220300 FRAIS D'AG ET CS	221.36	101.84	0.00	0.00	
<b>0134 AUTRES IMPOTS ET TAXES</b>					
63400100 AUTRES IMPOTS RECUPERABLES	1658.00	829.00	830.00	830.00	
<b>0150 RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.</b>					
62300300 AUTRES INTERVENANTS	97.39	0.00	500.00	500.00	
<b>0171 AUTRES PRODUITS</b>					
71400100 PRODUITS DIVERS	-8.50	0.00	0.00	0.00	
<b>01 GENERALES Net</b>	<b>10028.26</b>	<b>7379.38</b>	<b>12530.00</b>	<b>10900.00</b>	<b>10900.00</b>
<b>02 ASSURANCE HORS MONOPRIX</b>					

## ANNEXE 3

## CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		Budget Prévisionnel admis en vote		Budget Prévisionnel à voter	
	Ex. Préalable approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel admis en vote	Budget Prévisionnel à voter			
<b>0216 ASSURANCES</b>								
61601300 ASSURANCES	0.00	2070.00	4690.05	0.00	0.00			
<b>02 ASSURANCE HORS MONOPRIX Net</b>	<b>0.00</b>	<b>2070.00</b>	<b>4690.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>			
<b>10 CHARGES BATIMENT 2</b>								
<b>1002 ELECTRICITE</b>								
60206100 ELECTRICITE	0.00	500.00	0.00	500.00	500.00			
<b>1011 NETTOYAGE DES LOCAUX</b>								
61100100 SORTIES DES POUBELLES	3220.62	3300.00	3216.45	0.00	0.00			
61103100 NETTOYAGE DES LOCAUX	5368.01	6000.00	5560.88	0.00	0.00			
<b>1014 CONTRATS</b>								
61404100 SORTIE POUBELLES /ENTREPRISE	0.00	0.00	0.00	8000.00	8000.00			
<b>1015 ENTRETIEN- REPARATIONS</b>								
61504100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	108.37	0.00	0.00	0.00	0.00			
61504300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	0.00	800.00	7355.50	800.00	800.00			
<b>10 CHARGES BATIMENT 2 Net</b>	<b>8697.00</b>	<b>10600.00</b>	<b>15932.83</b>	<b>9300.00</b>	<b>9300.00</b>			
<b>40 ASCENSEUR</b>								
<b>4002 ELECTRICITE</b>								
60223100 ELECTRICITE CPT 965	351.87	0.00	340.11	0.00	0.00			
<b>4014 CONTRATS</b>								
61421200 CONTRATS COMPLETS	2227.20	3000.00	2183.84	3000.00	3000.00			
<b>4015 ENTRETIEN - REPARATIONS</b>								
61531100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	0.00	800.00	0.00	800.00	800.00			
61531300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	0.00	0.00	2735.34	0.00	0.00			
<b>40 ASCENSEUR Net</b>	<b>2579.07</b>	<b>3800.00</b>	<b>5259.29</b>	<b>3800.00</b>	<b>3800.00</b>			
<b>40 CHARGES BATIMENT 2 Net</b>	<b>21304.33</b>	<b>29000.00</b>	<b>33261.55</b>	<b>24000.00</b>	<b>24000.00</b>			

# ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		
		Ex. Préalable approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours d'org.	Budget Prévisionnel à voter
TOTAL CHARGES NETTES		21304.33	29000.00	33261.55	24000.00	24000.00
Provisions copropriétaires		24000.40		29000.37		
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires		-2696.07		4261.18		

# ANNEXE 4

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles  
hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018

	EXERCICE CLOS DEPENSES VOTEES	Exercice clos réalisé a approuver (N)	
		DEPENSES	RECETTES BUDGETAIRES AFFECT. F. S. D. V. A. U. R.
<b>TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>			
<b>Travaux : Travaux.6</b>			
80 TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG	5595.90	3971.42	
67180000 TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG			
<b>Total 80 TRVX RPLT CANALISATION 5/6 ETG</b>	<b>5595.90</b>	<b>3971.42</b>	
<b>Total Travaux : Travaux.6</b>	<b>5595.90</b>	<b>3971.42</b>	<b>-3971.42</b>
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>	<b>5595.90</b>	<b>3971.42</b>	<b>-3971.42</b>
<b>TOTAL DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5595.90</b>	<b>3971.42</b>	<b>-3971.42</b>

**PECORARI**

9 RUE DE JOINVILLE  
75019 PARIS  
Tel.: 01.40.36.82.09 Fax: 01.40.36.04.59

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON (9314)**  
119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMÉE  
75019 PARIS

PARIS, le 11 Juillet 2019

- 8 -  
09.12.14  
CC3

**ANNEXE 5**

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés  
à la fin de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

A		B		C		D		E = D - C		F	
TRAVAUX VOTES		TRAVAUX PAYES (date                    montant)		TRAVAUX REALISES (date                    montant)		APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FOMES TRV. (date                    montant)		SOLDES EN ATTENTE SUR TRAVAUX		SUBVENTIONS A RECEVOIR	
PROV POUR TRAVAUX DECIDES											
81-00 TRVX RPLT FENETRE ESC 8/9 ETG											
67181000 TRVX RPLT FENETRE ESC 8/9 ETG											
Total 67181000 TRVX RPLT FENETRE ESC 8/9 ETG		1760.00		0.00	11/10/2018	-1760.00					
Total 81-00 TRVX RPLT FENETRE ESC 8/9 ETG		1760.00		0.00		-1760.00					
Total PROV POUR TRAVAUX DECIDES		1760.00		0.00		-1760.00			1760.00		
TOTAL		1760.00		0.00		-1760.00		0.00	1760.00		





# CONTRAT DE SYNDIC



## CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

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

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

#### D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante Syndicat secondaire B – 119/127 avenue de Flandres - 198 rue de Crimée – 75019 PARIS.

Représenté pour le présent contrat par ....., agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 01/10/2019.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le .....auprès de .....

ET

#### D'AUTRE PART

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 01 octobre 2019.

Le Cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI, SARL au capital de 1 344 255.00 EUROS,

Ayant son siège social à l'adresse suivante : 9 rue de Joinville – 75019 PARIS

Représentée par Cyril SENANEDJ, en qualité de Gérant.

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro FR 75 411 301 039 00086 et dont le numéro unique d'identification est 411 301 039.  
(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 CPI 7501 2016 000 014 175 délivrée par la Chambre de Commerce d'Ile de France,
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 120 137 405, auprès de COVEA RISKS, 19-21 Allée de l'Europe 92110 CLICHY.
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01.01.2015 auprès de CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999, 92919 LA DEFENSE CEDEX), à hauteur de 10.000.000,00 euros
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003425.
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

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 1 an et 2 mois (1)  
Il prendra effet le 01/10/2019.

Et prendra fin le 31/12/2020.

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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

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

### 3. REVOCATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

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

### 4. DEMISSION DU SYNDIC

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

### 5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

### 6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : **Un Euros par jour de retard**. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

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

*(4) Conformément à l'article 54-iv de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du 31/12/2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, 31/12/2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots, 31/12/2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.*

### 7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION 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 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mardi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 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 :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mardi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi de :	de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le vendredi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

Accueil téléphonique :

Le lundi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le mardi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le mercredi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le jeudi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le vendredi de : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 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 :

- 12 fiches visites remis au conseil syndical
- 52 visites/an à l'immeuble, de 3 heures consécutives hebdomadaire
- 52 visites/an pour une permanence à l'immeuble, le vendredi de 11h à 12h

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.

- Il est prévu 11 réunions de Conseil Syndical (à partir de 18h et jusqu'à 22h maximum) sauf en août.
- 1 réunion après chaque session de vérification de comptes trimestrielle pendant les heures ouvrables.
- Les entretiens avec le Président du Conseil Syndical et la communication de pièces au Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération complémentaire.

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 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 23 heures par :

- le syndic (Directeur + 1 Gestionnaire + 2 assistantes pour émargement), étant précisé qu'elle se tiendra en même temps que le syndicat secondaire.

**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 :

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

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

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

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

**7.1.5. Modalités de rémunération**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 1 508,77 Euros hors taxes, soit 1 810,53 Euros toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- à terme échu
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **MENSUELLE**

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 à la somme 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 0 Euros.

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. Modalité de rémunération des prestations particulières**

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

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 100 Euros/ heure hors taxes, soit 120,00 Euros/ heure toutes taxes comprises ;
- majoration de 50% de 18h00 à 21h00 et 100% après 21h00.

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	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 100 % et 200% au-delà de 22h	
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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 (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un	

	minimum de 3 vacations  <del>Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)</del>
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un minimum de 2 vacations

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Inclus	
La prise de mesures conservatoires	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
L'assistance aux mesures d'expertise (N.B. -20% honoraire expertise judiciaire)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	

au coût horaire majoré de 100 % et 200% au-delà de 22H

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

#### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

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

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

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

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	20,00	24,00
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)	200,00	240,00
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation au temps passé	

visée au point 7.2.1

## 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 <del>Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées</del>	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
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 temps passé visée au point 7.2.1	
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	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un forfait minimum de : 400,00                      480,00	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1 avec un forfait minimum de : 400,00                      480,00	
L'immatriculation initiale du syndicat		
1 à 20 lots	350,00	420,00
21 à 100 lots	450,00	540,00
Au-delà de 100 lots	600,00	720,00

## 8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Non concerné

## 9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE	
		HT	TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	20,00	24,00
	Relance après mise en demeure	20,00	24,00
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	100,00	120,00
	Frais de constitution d'hypothèque	120,00	144,00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	120,00	144,00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	166,67	200,00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences	200,00	240,00

	exceptionnelles)		
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Vacation au temps passé visée au point 7.2.1	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'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) :	300,00	360,00
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	125,00	150,00
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 (qui conformément à l'arrêt du conseil d'état du 05/10/2016 ne sera pas facturé au copropriétaire concerné mais au seul syndicat des copropriétaires).	125,00	150,00
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	10,00	12,00
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	58,33	70,00
	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	58,33	70,00
	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).	10,00	12,00

## 10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

## 11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **6 mois après la date de clôture des comptes.**

## 12. COMPETENCE

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 : 9 rue de Joinville 75019 PARIS.

Pour le syndicat : .....

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ..... à .....

Le syndic

Le syndicat

.....

.....



## 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) Établissement 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) Élaboration 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) Établissement 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) Établissement 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) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au

		décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
IV.- Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en

		<p>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) Établissement 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° Établissement 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>	

## ANNEXE 2

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

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



9, rue de Joinville - 75019  
PARIS  
Tél. 01 40 36 82 09 - Fax : 01  
40 36 04 59  
[www.citya.com](http://www.citya.com)

# ANNEXES



Deuil-la-Barre, le 21/05/2019

Monsieur NIZARD  
CITYA PECORARI  
09 Rue Joinville  
75019 Paris

Réf devis : AàZ/19/05/124 nouveau devis

Objet: Remplacement des 4 fenêtres du 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étage

Immeuble : 198 Rue de Crimée 75019 Paris

Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous notre proposition concernant les travaux de remplacement des 4 fenêtres des étages de l'immeuble cité en référence.

Si toutefois, cette proposition retenait votre attention, nous vous prions de bien vouloir nous retourner ce devis validé.

Nous souhaitons avoir répondu favorablement à votre demande et restons bien entendu à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Nature des prestations: Remplacement des anciennes fenêtres du 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étage

- Protection et sécurisation de la zone des travaux.
- Mise en place d'un échafaudage pour réaliser les travaux à hauteur.
- Dépose et évacuation en déchetterie des anciennes fenêtres.
- Fourniture de 4 nouvelles fenêtres en PVC MAXITHERM, fabrication Française, double vitrage 4.16.4 avec intercalaire ton noir, Hauteur d'allège 400, teinte PVC blanc RAL 9016.
- Pose en applique, coefficient UW : 1.4 W/m2. K, coefficient Sw : 044, Label NF (A\*3).
- Démontage de l'échafaudage.
- Enlèvement de la protection et nettoyage en fin de chantier.

Prix Forfaitaire pour l'ensemble des prestations y compris le déplacement, le montage et la fourniture du matériel :

H.T : .....	2200.00 €
TVA à 10 %: .....	220.00 €
TTC : .....	2420.00 €

Pour l'application de la TVA 10% à fournir impérativement une attestation.

Condition de règlement : 40% à la commande, 30% courant travaux et 30% à la réception.

Pour l'application de la TVA 10% à fournir impérativement une attestation.

Les prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date du devis, toute variation ultérieure de ces taux sera répercutée sur ces prix. Lors de l'établissement de la facture, le taux de la TVA appliqué sera le taux de TVA en vigueur à la date de la facture.

Offre valable : 3 mois

La Société

Le client  
Bon pour accord



## INTERVENTION



Votre Gestionnaire  
SENANEDJ CYRIL - 01.40.36.82.58

PARIS le 23/11/2018

Immeuble (9314) : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON  
119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS

FAURE  
8/10 RUE DE LA DEMI LUNE  
93100 MONTREUIL

Fax : 01 48 58 78 28  
Référence : 20181123010555 / CA2  
Origine : BOURSIER MEGANE  
Objet : VALIDATION DEVIS D31093 REMPLACEMENT  
DESCENTE GAINTE TECHNIQUE  
Lieu d'intervention : RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON  
119/127 AVENUE DE FLANDRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 - PARIS

Agissant en qualité de SYNDIC de la copropriété ci-dessus

Messieurs,

Nous vous prions de bien vouloir intervenir le plus rapidement possible chez notre client cité en référence.  
Les travaux sont à exécuter immédiatement, toutefois, s'ils se trouvaient plus importants que prévu, nous vous demandons de bien vouloir nous en avertir afin de connaître la suite qu'il conviendra d'y donner.  
Voici le descriptif succinct des travaux à effectuer :

Nous vous remercions de bien vouloir intervenir conformément à votre devis n°D31093 d'un montant de 4 354.91EUROS TTC pour le remplacement complémentaire de descentes sous gaine technique.  
Bonne réception  
cordialement

Comptant sur votre célérité, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

BOURSIER Megane |  
mboursier@citya.com

Nous attestons que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans et est composé de locaux affectés principalement à l'habitation dans une proportion en millièmes de : 83,46 %

FAURE  
8/10 RUE DE LA DEMI LUNE  
93100 MONTREUIL

Evénement : 20181123010555 / CA2  
Résidence : 9314 - RESIDENCE ARTOIS FLANDRE SECON

Veuillez nous retourner ce coupon dûment rempli.

CITYA PECORARI  
9 RUE DE JOINVILLE

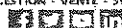
Objet :  
VALIDATION DEVIS D31093 REMPLACEMENT DESCENTE GAINTE TECHNIQUE  
75019 PARIS

Observation : .....

Citya Immobilier Pecorari - Accueil 01 40 36 82 09 - Fax 01 40 36 04 59  
9 rue de Joinville 75019 PARIS 19

www.citya.com  
SARL au capital social de 1344555 € - RCS de PARIS 45411301039  
Entre(s) professionnelle(s) 1, 2, et C. 75019 et C. 9314 - d(é)cl(é)ré(s) par la préfecture de Paris  
Caractère d'agent de l'Etat : 16 rue Hoche - Tour Kupka B

LOCATION - GESTION - VENTE - SYNDIC - CITYA



# Faure

plomberie, couloirs, chauffage, hygiène de l'eau

SDC 198 rue de Crimée  
Représenté par  
CITYA PECORARI  
A l'attention de BOUTON Grégory  
9 rue de Joinville  
75019 PARIS 19

Fait à Neuilly Plaisance, le 21/11/2018

## DEVIS N° D31093

Représentant: Freddy Leleux

Adresse du chantier: 198 rue de Crimée  
75019 PARIS 19

Nature des travaux: D 31093/ Remplacement complémentaire de descentes sous gaine technique

5 rue Alexander Fleming 93360 Neuilly Plaisance  
TEL: 01 41 72 08 50 FAX: 01 41 54 39 22

T.V.A. INTRACOMMUNAUTAIRE FR77482285509

CAPITAL DE 300000 EUROS RCS 482285509 APE 453F



Description	Unité	Qté	PV HT	Montant HT
Conformément aux travaux actuels, relevant du remplacement des 2 chutes EU/EV entre le 5ème et le 6ème étage face gauche, nous avons relevé suite aux ouvertures de gaines technique, une seconde fuite provenant du 7ème étage. Après vérification, nous vous informons que le problème est similaire, aussi afin de stopper les fuites en urgence, veuillez trouver notre meilleure proposition relative au remplacement complémentaire des 2 chutes EU/EV en gaine technique entre le 6ème étage et le 7ème étage gauche.				

**Installation / Protection / Approvisionnement**

Approvisionnement du chantier au jour le jour et stockage du matériel dans le local mis à disposition.	ENS		26,25	
Installation de chantier, compris mise en place de protection dans les zones d'ouvrages et cela pendant la durée des travaux, compris le nettoyage journalier du chantier.	ENS		84,74	

Sous-total ht **Installation / Protection / Approvisionnement**

**Remplacement partiel de descentes EU/EV**

Dépose de wc en conservation, compris repose en fin d'intervention. Cette partie comprend tout remplacement de joints et pipe nécessaires à l'ouvrage. Dans le cas où cet appareil viendrait à casser lors du démontage ou remontage, ce dernier serait remplacé et facturé sous la forme d'un avenant à ce présent devis.	U	1,00	75,60	75,60
Ouvertures de gaines techniques par sciage, compris la mise en sac des gravats et enlèvement en décharge publique. Cette partie comprend la reprise de ces gaines aux carreaux plâtre hydrofuge et installation de trappe laquée blanche 40x40.	ENS	1,50	486,10	729,15
Mise en oeuvre de percement de plancher, compris la mise en sacs des gravats et l'enlèvement de ces derniers en DP. Cette partie comprend également le scellement de fourreau et le rebouchage au plâtre et ciment uniquement au niveau des gaines disposant d'un plancher.	ENS	2,00	189,00	378,00

Description	Unité	Qté	PV HT	Montant HT
Dépose des veilles fonte sur la quasi hauteur des lots. Cette partie comprend la mise en sac des gravats et l'enlèvement de ces derniers en DP.	ENS	2,00	141,15	282,30
Fourniture et pose de fonte SME diamètre 100 en reprise des 2 chutes sur la hauteur du remplacement, comprenant longueurs de 2m, 1 m, culottes à 45°, cône, coulisse et joints caoutchouc SME et SMU.	ENS	2,00	1 039,27	2 078,54
Raccordement des vidanges non modifiées à la chute remplacée, compris tous raccords et fixations nécessaires à l'ouvrage.	U	1,00	149,54	149,54
Mise en oeuvre d'un primaire anti rouille sur la descente remplacée.	ENS	1,00	116,89	116,89
Sous-total ht Remplacement partiel de descentes EU/EV				3 810,02

Remise en état des faïences				
Remise en état des faïences seules intégrant; Fourniture et pose de faïences 15 x 15 ou 20 x 20 blanc au plus approchant comprenant colle flex des établissements WEBER, coupes, croisillons et façon de joints de ciments blanc flex.		1,00	348,99	348,99
Sous-total ht Remise en état des faïences				348,99

Remise commerciale exceptionnelle				
-----------------------------------	--	--	--	--

Remise commerciale exceptionnelle	1,00	-200,00	-200,00
-----------------------------------	------	---------	---------

**NOTA :** ce devis à été réalisé suivant le document de techniques unifiées afférent à ce corps d'état et le calcul des diamètre des sections ont été déterminée par l'abaque de ce même document, Ces calcul vous seront transmis en même temps que le devis.

Les installations privatives n'étant pas modifiées seront considérées réputées comme bonnes.

Les travaux de finitions sont laissés aux soins d'un spécialiste.

Description	Unité	Qté	PV HT	Montant HT
Ce devis ne peut ce prévaloir de tout vice caché.				

Le prix de ce devis est valable uniquement dans le cadre de la réalisation du chantier en une seule fois.

Nous ne pourrons être tenu pour responsable des éventuelles dégâts liés à l'écoulement d'eau durant la journée de travail.

Les travaux sont exécutés par nos équipes et cela sans sous-traitance.

Aucune reprise de carrefage, peinture, ne sont prévue.

Aucune modification de réseau d'adduction d'eau privatif ou commun n'est prévu, si un tel travail était obligatoire, l'opération serait réalisée et facturée en complément de cette présente offre en régie et au taux horaire de l'entreprise.

Sous-total ht Remise commerciale exceptionnelle

-200,00

Total HT Net	3 959,01
TVA 10,00%	395,90
Total TTC	4 354,91

Nos prix sont établis sur la base des taux de TVA à 10 % actuellement en vigueur sous réserve d'attestation signée. Si postérieurement à l'établissement de nos prix, ces taux venaient à varier ou à être supprimés, il en serait tenu compte dans les prix de règlement.

#### DÉLAI A CONVENIR SUIVANT PLANNING

Avant tout début des travaux. Un état des lieux contradictoire devra être établi.

Nos travaux peuvent entraîner des fissures ou dégradations légères inhérents à la conception du bâtiment. Ceci étant difficilement prévisible, la remise en état des désordres n'est pas comprise dans notre devis.

#### CONDITIONS DE PAIEMENT

40% à la commande

50% sur situation éventuelle

10% en fin de travaux

Solde à 30 jrs à compter de la réception de la facture.

**LE RÈGLEMENT DEVRA ÊTRE EFFECTUÉ AU PLUS TARD UN MOIS À RÉCEPTION DE LA FACTURE. EN CAS DE RETARD DE PAIEMENT, IL SERA APPLIQUÉ DES PÉNALITÉS DE 3 FOIS LE TAUX LÉGAL EN VIGUEUR.**

L'acceptation de ce devis ne sera prise en compte qu'une fois l'acompte versé et les pièces écrites du marché retournées.

Les accès aux lieux des travaux devront être laissés libres au jour le jour auquel cas le temps perdu repoussant la fin des travaux sera facturé lors du décompte final.

Tout embellissement, suite aux travaux effectués, n'est pas compris dans ce devis et reste à la charge d'un professionnel.

Sauf convention particulière et l'application des articles 1792 et 2270 du code civil se rapportant à la garantie décennale et biennale, l'entrepreneur donne une garantie de 4 mois des travaux exécutés courant de la date d'exécution desdits travaux. Cette garantie est limitée à la fourniture, à la réparation ou au remplacement pur et simple des ouvrages reconnus défectueux, aucune indemnité ne pouvant être demandée au titre de dommages et intérêts pour quelque chose que se soit. Toutefois, en ce qui concerne les appareils posés, la garantie est accordée par le constructeur. La responsabilité de l'entrepreneur, ne sera, dans tous les cas, engagée qu'à dater du commencement effectif des travaux.

Sauf convention contraire expressément constatée, la date de l'établissement du devis, de la commande ou du marché, ne pourra être considérée comme point de départ des travaux.

La responsabilité de l'entrepreneur ne sera pas engagée en cas de bris d'appareils sanitaires survenu du fait de leur dépose ou de celle de leurs robinetteries accessoires.

Les tribunaux du siège social de l'entreprise sont seuls compétents en cas de contestations, de quelque nature qu'elles soient, même si il y'a pluralité des défendeurs ou appel en garantie. Les lettres de change ou l'acceptation de règlement, n'opèrent ni changement ni ovation, ni dérogation à cette clause attributive de juridiction.

Suivant la juridiction en cours, un local doit être mis à la disposition des ouvriers pendant le temps nécessaire aux travaux.

Les consommations d'énergie (eau, gaz, etc...) sont à la charge du maître d'œuvre.

Nos installations restent notre propriété jusqu'à paiement intégral, et leur utilisation n'est permise qu'après accord.

Nos conditions annulent et remplacent les conditions particulières du client. Le prix est ferme et définitif sauf en cas d'augmentation de l'index du bâtiment (BT 38) de plus de 5 % auquel cas une actualisation aura lieu.

Validité de l'offre 3 mois à compter de la date d'édition

**CLIENT : Mentions manuscrites (Bon pour accord, date et signature)**

