

**PATRIMONIA**  
**BOULOGNE**  
administrateur  
de biens

Résidence MAZELEYRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à

l'assemblée générale spéciale  
le 10 janvier 2006  
à 18H30

qui se tiendra

Centre Culturel de la Montgolfière  
Rue Salmon Legagneur  
92420 VAUCRESSON

Nous comptons sur votre présence.

Si vous ne pouvez pas y assister, vous pourrez déléguer votre droit de vote à un mandataire de votre choix au moyen du pouvoir joint à la présente.

Dans l'attente de cette prochaine rencontre, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

  
Laurence HERISSE  
Responsable de copropriétés

Patrimonia Boulogne :  
128, rue Thiers  
92517 Boulogne-Billancourt Cedex



Tél. : 01 46 09 91 44  
Fax : 01 46 09 15 99  
[www.patrimonia-boulogne.fr](http://www.patrimonia-boulogne.fr)

Résidence MAZELEYRE  
18, bd de la République  
92420 VAUCRESSON

**Ordre du jour de l'assemblée générale  
Du 10 janvier 2006**

**Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,**

Vous serez amenés à délibérer et voter sur l'ensemble des résolutions suivantes. Il s'agit de résolutions travaux. En effet, il a été décidé (cf convocation assemblée générale du 23 novembre 2005) d'effectuer une assemblée générale spéciale travaux faisant l'objet d'une convocation particulière afin d'alléger l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, vote du budget, élection du syndic et des membres du conseil syndical... qui s'est tenue le 23 novembre dernier.

- 1) Election du bureau de séance
- 2) Etablissement du projet de règlement de copropriété mis aux normes
- 3) Travaux sur espaces verts
- 4) Fermeture du parking extérieur
- 5) Remise en état du calorifuge de la chaufferie
- 6) Etablissement d'une nouvelle grille de répartition des charges chauffage
- 7) Choix d'un maître d'œuvre pour mission de maîtrise d'œuvre pour l'étude du ravalement de l'ensemble des 9 bâtiments
- 8) Audit mise en conformité des ascenseurs par rapport à la loi sur la sécurité des ascenseurs existants – loi de Robien
- 9) Mise en place d'un groupe d'antennes hertziennes, d'une station de tête analogique et numérique et réfection avec mise en conformité de la distribution des parties communes – Résolution inscrite à l'ordre du jour à la demande de Madame LADAME

Questions diverses

**Rappel des conditions de vote imposées par la Loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la Loi SRU du 13 décembre 2000)**

article 24 = décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

article 25 = décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires (qu'ils soient présents ou non à l'assemblée).

Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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 par l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

article 26 = décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires.

**Rappel des modalités de contrôle des comptes votées en assemblée générale**

Les copropriétaires peuvent venir consulter les pièces justificatives de charges entre la date de réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale en prenant rendez-vous avec le responsable de copropriété.

## TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES

### **Résolution n°1** (article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

A/ L'assemblée générale nomme M(me)..... en qualité de Président de séance.

B/ L'assemblée générale nomme M(me)..... en qualité de scrutateur parmi les personnes présentes dans la salle.

C/ L'assemblée générale nomme M(me)..... en qualité de Secrétaire de séance parmi les personnes présentes dans la salle.

### **Résolution n°2** (article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée générale prend acte du résultat de l'audit du règlement de copropriété par le Cabinet GOLDBERG & MASSON joint à la présente convocation, suite au vote de l'Assemblée générale ordinaire de 2003 et décide de missionner le Cabinet GOLDBERG & MASSON pour la rédaction informatique intégrale du règlement de copropriété pour la somme de 1925 € HT. Lors de la prochaine assemblée générale, la nouvelle rédaction du règlement de copropriété ainsi rédigé sera soumise au vote.

Cette résolution est votée en charges générales.

L'appel de fonds sera effectué au 1<sup>er</sup> avril 2006.

### **Résolution n°3**

A/ L'Assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de procéder aux travaux sur espaces verts de remplacement des troènes malades conformément au devis joint à titre d'exemple de la société ISS pour la somme maximum de 8 000 € HT.

Cette résolution est votée en charges générales.

L'appel de fonds sera effectué au 1<sup>er</sup> avril 2006 (article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

B/ Dans l'hypothèse où le point A/ est adopté, l'assemblée générale donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical, pour le choix l'entreprise qui serait chargée de réaliser les travaux après appel d'offres auprès d'entreprises (vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

### **Résolution n°4** (article 26 de la Loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de la fermeture du parking extérieur par :

A/ La pose d'une barrière automatique électromécanique par la société..... pour la somme de .....€ HT.

Les devis des sociétés ATPE-AMIB, LA MECANIQUE ELECTRIQUE et SERFA sont joints en annexe à la présente convocation :

ATPE-AMIB : 5 690.38 € TTC

LA MECANIQUE ELECTRIQUE : 8 439.79 € TTC

SERFA : 6 486.03 € TTC

B/ La pose d'une porte à deux vantaux et d'un portillon – ouverture à la française par la société..... pour la somme de .....€ TTC.

Les devis des sociétés ATPE-AMIB, LA MECANIQUE ELECTRIQUE et SERFA sont joints en annexe à la présente convocation :

ATPE-AMIB : 10 773.48 € TTC

LA MECANIQUE ELECTRIQUE : 14 319.97 € TTC

SERFA : 17 132.78 € TTC

C/ La pose de bornes escamotables par la société..... pour la somme de .....€ TTC.

Les devis des sociétés LA MECANIQUE ELECTRIQUE et SERFA sont joints en annexe à la présente convocation :

ATPE-AMIB : Non chiffré

LA MECANIQUE ELECTRIQUE : 13 308.03 € TTC

SERFA : 10 230.86 € TTC

Cette résolution est votée en charges générales.

L'appel de fonds sera effectué au 1<sup>er</sup> avril 2006.

**Résolution n°5** (article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide la remise en état du calorifuge de la chaufferie selon devis GESTEN joint à la présente convocation pour la somme de 2 131.10 € TTC.

Cette résolution est votée en charges chauffage puissances calorifiques (y compris ESPACE 2001).

L'appel de fonds sera effectué au 1<sup>er</sup> avril 2006.

**Résolution n°6** (article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de missionner le Cabinet..... pour l'établissement d'une nouvelle grille de répartition chauffage, compte tenu de la consultation réalisée par Me BOUYEURE et communiquée en assemblée générale.

2 devis sont joints à la présente convocation :

Cabinet DELEDICQ pour la somme de 8 826.48 € TTC

Cabinet EUROTEC pour la somme de 9 520.16 € TTC.

Cette résolution est votée en charges chauffage (à l'exclusion d'ESPACE 2001).

L'appel de fonds sera effectué au 1<sup>er</sup> avril 2006.

**Résolution n°7**

A/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de missionner un architecte maître d'œuvre pour la phase études d'un ravalement des 9 bâtiments pour la somme maximum de 6 000 € HT comprenant les missions suivantes :

Visite de recensement de l'ensemble des désordres ;

Rédaction d'un Cahier des Charges Techniques Particulières ;

Consultation des entreprises ;

Etablissement d'un rapport d'appel d'offres avec analyse des prix ;

Assistance à l'Assemblée générale pour exposé du projet.

La proposition du Cabinet CROUE / LANDAZ est jointe en annexe à la présente convocation.

(article 24 de la Loi du 10 juillet 1965).

B/ Dans l'hypothèse où le principe de l'étude serait adopté, l'assemblée générale donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical, pour le choix du maître d'œuvre qui serait chargé de réaliser cette étude (vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°8**(article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

A/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur A :

- Visite des installations
- Relevés

- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur A.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

B/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur B1 :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur B1.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

C/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur B2 :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur B2.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

D/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur C :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises

- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur C.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

E/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur D :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur D.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

F/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur E :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur E.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

G/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur F :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur F.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

H/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur G :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur G.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

I/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la parution des décrets d'application sur la Sécurité des Ascenseurs Existants (voir documentation jointe en annexe) et décide de missionner la société ..... afin que cette dernière effectue les prestations suivantes concernant l'ascenseur H :

- Visite des installations
- Relevés
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières
- Etablissement de Bordereau de Prix Unitaire
- Consultation des Entreprises
- Elaboration d'un tableau de synthèse

2 propositions sont jointes à la présente convocation :

- Cabinet CASTE-ING : 680 € HT pour l'étude
- Ascenseur Sécurité Conseil : 365 € HT

Cette résolution est votée en charges ascenseur H.

L'appel de fonds aura lieu au 1<sup>er</sup> avril 2006.

**Résolution n°9** (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) – Résolution inscrite à l'ordre du jour sur la demande de Madame LADAME

A/ L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la mise en place d'un groupe d'antennes hertziennes, d'une station de tête analogique et numérique et la réfection avec mise en conformité de la distribution des parties communes pour la somme maximum de 9 000 € TTC selon devis ACAD joint à titre d'exemple à la présente convocation.

B/ Dans l'hypothèse où le point A/ serait adopté, l'assemblée générale donne mandat au syndic assisté du Conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui sera chargée de la réalisation des travaux. (Majorité requise article 25)

**Questions diverses** (informations et recommandations ne pouvant pas faire l'objet d'un vote donnant lieu à une décision applicable)

**Vous pouvez adresser votre pouvoir notamment aux membres du conseil syndical élus lors de la précédente assemblée générale**

M. BECHERUCCI résidant au Bât D du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
Mme BORDES résidant au Bât C du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
Mme BOSSER-RUCART résidant 9, rue de la Libération à SAINT-CLOUD (92210)  
M. DICI résidant au Bât H du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
M. DUVIVIER résidant au Bât G du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
M. GRELLEY résidant au Bât G du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
Mme LADAME résidant au Bât A du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
M. LEROOY résidant au Bât C du 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)  
M. SAGEAU – ESPACE 2001 résidant 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420)

**Pièces jointes :**

- Pouvoir de représentation
- Audit du règlement de copropriété
- Devis Cabinets DELEDICQ et EUROTEC
- Devis ISS
- Devis ATPE-AMIB, LA MECANIQUE ELECTRIQUE et SERFA
- Devis GESTEN
- Devis LANDAZ

**Albert GOLDBERG & Anne-Marie MASSON**  
Avocats Associés

Réolution n°2

Bruno ALLALI - Averèle KOUDOYOR - Evelyne BERTIN - Emmanuelle BENHAMOU  
Isabel PAIS - Régine VANITOU - Ava COHEN - Mylène MULQUIN - Alice MALEKPOUR

Avocats à la Cour

250<sup>bis</sup>, boulevard Saint-Germain  
75341 Paris Cedex 07  
Téléphone : 01.45.44.70.50  
Télécopie : 01.42.22.54.64  
e-mail : goldberg.masson@wanadoo.fr  
Toque : R.91

RECU LE  
13 MAI 2005

**KEOPS**  
98 rue de la Reine  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

A l'attention de Madame HERISSE

Paris, le 11 mai 2005

**Référence à rappeler :**

☐ : 492939 AGO/SK

**Affaire :** KEOPS / SDC MAZLEYRE - VAUCRESSON

Vos Réf. : 5060 - MAZELEYRE

Chère Madame,

Je reviens vers vous, et vous adresse une copie de la consultation juridique que j'ai établie concernant le syndicat des copropriétaires **MAZLEYRE 18 boulevard de la République 92420 à VAUCRESSON**.

La consultation juridique est la première étape d'un processus visant à l'adaptation du règlement de copropriété, et à sa mise aux normes, conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965.

Je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir examiner cette consultation qu'il convient à mon sens, de transmettre aux membres du Conseil Syndical de l'immeuble.

En outre, j'attire votre attention sur l'analyse juridique à la répartition des charges dans le corps de ma consultation en ce qui concerne les charges de chauffage.

Je suis naturellement attentif à vos observations, ainsi qu'à vos instructions.

Je suis à votre entière disposition pour discuter de tel ou tel aspect de cette consultation.

J'établirai, ultérieurement, un projet de nouveau règlement de copropriété que je vous transmettrai.

Il est bien évident que ce projet tiendra compte des observations susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'examen de la consultation juridique que je vous fais tenir.

Je joins également à la présente ma note d'honoraires.

Je vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Albert GOLDBERG

P.J. : consultation juridique  
note d'honoraires

ADAPTATION ET MISE AUX NORMES DU  
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

(article 49 de la loi du 10 juillet 1965)

CONSULTATION JURIDIQUE

Syndicat des copropriétaires

MAZLEYRE

18 boulevard de la République  
92420 VAUCRESSON

Maîtres Albert GOLDBERG et Anne-Marie MASSON

Avocats associés

250<sup>bis</sup>, boulevard Saint-Germain

75341 PARIS Cedex 07

10 mai 2005

# **PRÉAMBULE**

La présente consultation est élaborée dans le cadre des dispositions de l'article 49 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

Aux termes de cet article : *"Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide à la majorité prévue à l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement."*

## **1. L'OBJECTIF DU LÉGISLATEUR**

Le règlement de copropriété constitue la charte de la copropriété.

Il a une force obligatoire, et s'impose à tous les copropriétaires, et à leurs ayant-droits.

Ce règlement, cependant, et dans de nombreux cas, contient des clauses purement et simplement illégales.

Le législateur a donc voulu, en promulguant une nouvelle obligation légale, au niveau de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, que les règlements de copropriété soient mis à jour, adaptés, et harmonisés pour tenir compte de toutes les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis leur établissement.

En quelque sorte :

- Les clauses illégales doivent purement et simplement disparaître des règlements de copropriété.
- De nouvelles clauses doivent y être insérées, pour tenir compte du droit positif.

## **2. CLAUSES ILLÉGALES ET CLAUSES ILLICITES**

Les clauses illégales sont celles qui sont contraires à la loi, ou aux règlements en vigueur.

Les clauses illicites sont celles qui sont réputées nulles par les tribunaux.

Les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, prises à la lettre ne visent que les clauses illégales, et non les clauses illicites. Sur un plan pratique, cependant, il est souvent difficile d'opérer une distinction très nette entre les clauses illégales et les clauses illicites. En effet, la jurisprudence, pour déclarer illicite une clause, s'appuie sur les dispositions légales en vigueur.

La présente consultation met en relief l'existence, dans le règlement de copropriété, des clauses illégales et des clauses illicites.

Concernant les clauses illégales, il convient, purement et simplement, de les éradiquer, pour les remplacer par des clauses légales.

Concernant les clauses illicites, il apparaît important d'opérer une distinction entre les clauses favorables aux intérêts du syndicat des copropriétaires (exemples : interdiction de sous-location, interdiction de certaines activités de musique) des clauses qui sont favorables, uniquement, aux intérêts des copropriétaires pris individuellement (possibilité d'effectuer des branchements sur les parties communes sans accord de l'assemblée générale...).

Il est proposé que les clauses susceptibles d'être jugées illicites, mais qui sont favorables à l'intérêt de la collectivité soient maintenues. Quant aux autres, il est suggéré leur suppression.

### **EXEMPLES DE CLAUSES ILLÉGALES**

- ✓ Clauses qui pour l'adoption des décisions des assemblées générales, fixeraient des majorités différentes de celles prévues par la loi.
- ✓ Clauses qui permettraient à un mandataire de détenir un nombre de procurations supérieures à celles fixées par l'article 22 de la loi.
- ✓ Clauses qui imposeraient un délai inférieur à quinze jours pour convoquer une assemblée générale.
- ✓ Clauses relatives à la désignation des membres du bureau de l'assemblée, en dehors d'un vote de l'assemblée générale.
- ✓ Clauses qui limiteraient le choix par les copropriétaires de leur représentant aux assemblées générales.
- ✓ Clauses stipulant la dispense d'un conseil syndical.
- ✓ Clauses qui confèreraient au syndic des attributions non conformes à sa mission, et en contradiction avec les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965...

### **EXEMPLES DE CLAUSES ILLICITES**

- ✓ Clauses imposant l'exercice d'un commerce déterminé dans un local commercial.
- ✓ Clauses de non-concurrence entre commerçants.

- ✓ Clauses soumettant l'exercice de certaines professions libérales à l'autorisation préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale alors que d'autres professions, présentant les mêmes caractéristiques, en sont dispensées.
- ✓ Clauses interdisant la cession d'un lot à une personne autre qu'un copropriétaire dans l'immeuble.
- ✓ Clauses accordant, en cas de vente, un droit de préemption en faveur des autres copropriétaires.
- ✓ Clauses stipulant que, en cas de location, le syndic sera désigné comme gérant de l'appartement.
- ✓ Clauses imposant de recourir à un notaire déterminé en cas de vente d'un lot...
- ✓ Clauses tendant à proscrire totalement l'usage d'instruments ou d'appareils de musique...

### 3. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les règles de répartition des charges de copropriété sont fixées par les dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui distingue les charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun, et les charges relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes.

Pour la première catégorie de charges, il faut, nécessairement, utiliser le critère de l'utilité.

Pour la seconde catégorie, les charges doivent être réparties en fonction des tantièmes de copropriété.

Ces règles de répartition doivent impérativement être respectées, et tout principe de répartition illégal doit être supprimé des règlements de copropriété.

Ainsi, et concernant les dispositions de l'article 49, il convient exclusivement de vérifier que les principes mêmes de répartition des charges sont légaux, sans tenir compte des erreurs éventuelles concernant le quantum des quotes-parts.

### 4. L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Le règlement de copropriété doit, nécessairement, intégrer les règles d'organisation et d'administration du syndicat des copropriétaires.

À cet égard, la loi du 10 juillet 1965, le décret du 17 mars 1967, et textes subséquents réglementent, de manière impérative, toutes les règles de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et de ses organes :

- Attributions du syndic,
- Convocations aux assemblées générales,
- Modalités de représentation des copropriétaires,
- Modalités de vote...

Toutes ces dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'il ne peut y être dérogé, y compris au niveau du règlement de copropriété.

Cependant, le même règlement peut contenir des spécificités qui doivent être conservées, comme étant de nature contractuelle.

Ces spécificités seront soulignées dans le corps de la présente consultation.

## 5. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

### Identification des parties

Les règlements de copropriété, d'une manière générale, sont précédés d'un préambule qui relate l'origine de propriété et précise l'identité des parties.

Ces rappels, systématiques, ne concernent pas directement le règlement de copropriété, ils n'entrent donc pas dans le champ d'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, et ne sont pas examinés dans le cadre de la présente consultation.

## 6. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division a été rendu obligatoire par le décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière (article 7 du décret). Il s'agit d'un document technique, récapitulant tous les lots d'un immeuble en copropriété, permettant de les identifier, et de les localiser.

L'état descriptif de division est un outil d'information fiscale.

Conformément aux dispositions de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, l'état descriptif de division doit :

- Identifier l'immeuble,
- Diviser l'immeuble en un certain nombre de lots,
- Identifier chaque lot,
- Indiquer la quote-part des parties communes afférente à chaque lot,
- Indiquer le numéro des lots dans une série unique.

L'article 2 du décret du 17 mars 1967 précise que le règlement de copropriété peut comporter un état descriptif de division de l'immeuble. L'état descriptif de division étant un document technique, il est, en quelque sorte, au niveau juridique : "neutre" c'est-à-dire qu'il n'a pas de valeur contractuelle.

La Cour de Cassation estime, en l'état actuel de la jurisprudence, et par deux arrêts de principe (8 juillet 1992 et 30 mai 1995) :

***"L'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel."***

Ainsi, l'état descriptif de division n'est nullement concerné par les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 qui vise, exclusivement, l'adaptation des règlements de copropriété.

## **7. PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES**

Les dispositions légales relatives à la détermination des parties privatives et des parties communes ne sont pas d'ordre public. De telle sorte que le règlement de copropriété peut, contractuellement, déterminer les parties privatives d'une part, et les parties communes d'autre part.

Dans la mesure où des difficultés se présenteraient pour savoir si une fraction de l'immeuble est une partie privative ou une partie commune, les tribunaux seraient amenés à trancher le différend sur le fondement des articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 (Cour de Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 28 février 1968).

## MÉTHODOLOGIE

La présente consultation se propose donc de déceler les clauses illégales et illicites qui figurent dans l'actuel règlement de copropriété, tout en justifiant, de par un rapide rappel des lois, règlements, et de la jurisprudence, de leur caractère illégal.

Les clauses illégales sont purement et simplement supprimées, pour être remplacées par des clauses conformes au droit positif. Concernant les clauses illicites, une distinction est opérée entre les clauses favorables aux intérêts du syndicat, dont il est proposé le maintien, et les autres, dont il est proposé la suppression. Concernant le chapitre : "Administration de l'immeuble", il est précisé que les règles d'administration sont, dans la quasi-totalité des cas, d'ordre public, et qu'elles devront nécessairement figurer dans le règlement de copropriété mis aux normes. Seules les spécificités font l'objet d'un examen particulier, et, compte tenu de leur caractère contractuel, devront nécessairement figurer dans le règlement de copropriété adapté.

# **L'ANALYSE DES CLAUSES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**(Clauses illégales ou illicites)**

## **ABSENCE D'OBJET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ –** **TROISIÈME PARTIE - page(s) 141**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété ne comporte pas de clause relative à l'objet de ce document.

### **Analyse**

Le règlement de copropriété ne reprend pas les dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965. Aux termes de ces dispositions légales, le règlement de copropriété a un caractère obligatoire et doit nécessairement :

- I. Déterminer la destination des parties tant privatives que communes.
- II. Déterminer les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes.
- III. Fixer les règles relatives à l'administration des parties communes.

Par ailleurs, l'article 8, précise que le règlement de copropriété ne peut imposer de restrictions aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **INTERDICTION DE LA TRANSFORMATION DES APPARTEMENTS EN** **CHAMBRES MEUBLEES - ART. 9 A - page(s) 141**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit que la location en meublé d'appartement entier est autorisée mais qu'en revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

## Analyse

Le règlement de copropriété restreint donc les droits des copropriétaires bailleurs concernant les conditions de location de leur appartement. En principe, le règlement de copropriété ne peut poser ni interdiction, ni limitation.

- En effet, aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : *"le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble..."*
- Aux termes de l'article 9 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : *"chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble..."*

Les limitations à la faculté de louer sont donc, en principe, prohibées. Cependant, la jurisprudence tient compte, pour apprécier du caractère licite ou non de ces limitations, du critère de la "destination de l'immeuble". Ainsi, lorsqu'il s'agit de préserver les conditions d'occupation d'origine de l'immeuble, en évitant la multiplication du nombre des occupants, de telles limitations sont susceptibles d'être jugées licites par les tribunaux. Dans cette hypothèse, les tribunaux retiennent que la division des appartements, et la multiplication des unités familiales qui en résulterait, altérerait le caractère privilégié de l'habitat.

De telles clauses, cependant, ne sont pas littéralement contraires aux lois et règlements en vigueur.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**

## ANIMAUX - ART. 9 -A - page(s) 141

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que les copropriétaires ne pourront détenir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

## Analyse

Il convient de tenir compte des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1970 consacrée aux animaux familiers. Aux termes de la loi, la détention d'un animal, qu'il est impossible d'interdire, reste cependant subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci (article 10-1 de la loi du 9 juillet 1970).

Ainsi, le détenteur d'un animal a l'obligation de veiller à ce que l'animal ne cause ni nuisance ni dégradation.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de la loi du 9 juillet 1999 que la détention d'un chien d'attaque peut être autorisée sous réserve de produire au syndic à première demande les documents indispensables à cette détention et de tenir celui-ci en laisse et muselé lors de ses déplacements dans les parties communes de l'immeuble.

Cette clause n'est pas intrinsèquement illicite, mais doit être modifiée dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## INTERDICTION DE LA POSE D'ANTENNE INDIVIDUELLE –

### ART. 9 e) - page(s) 143

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que l'installation d'antenne individuelle ne sera pas autorisée.

## Analyse

Le règlement de copropriété doit être modifié pour tenir compte du droit positif.

La loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'une antenne réceptive de radio-diffusion, est applicable aux immeubles soumis au régime de la copropriété, et institue un véritable droit à l'antenne, aussi bien pour les copropriétaires de l'immeuble, que pour les locataires.

Le décret du 22 décembre 1967 a fixé les modalités d'application de la loi. Le régime prévu est, d'ailleurs, un régime dérogatoire au statut de la copropriété puisque aussi bien, si une décision de

l'assemblée générale doit intervenir, l'autorisation peut être demandée non seulement par le copropriétaire, mais également par le locataire.

La demande d'autorisation est soumise à l'accord préalable de l'assemblée générale. Si la demande émane d'un locataire, elle est notifiée non seulement au syndic, mais encore au bailleur (article 1<sup>er</sup> du décret du 22 décembre 1967). L'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer à la majorité de l'article 25 de la loi, et, éventuellement, à la majorité prévue par l'article 25-1. L'assemblée, cependant, ne peut imposer un refus que pour un motif sérieux et légitime.

Dans cette hypothèse, le tribunal d'instance doit être saisi dans le délai extrêmement rapide, de trois mois. L'assemblée générale des copropriétaires peut, également, refuser d'accorder son autorisation, à la condition de proposer à l'intéressé, dans le même délai de trois mois, de raccorder son lot soit à l'antenne collective déjà existante, soit à un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé. Le délai imparti au syndicat pour s'opposer à la demande d'installation d'une antenne est impératif. Passé le délai de trois mois, le syndicat est forclus, et le demandeur (copropriétaire ou locataire) peut réaliser son projet.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **MODELE DE PLAQUES PROFESSIONNELLES DETERMINE PAR LE SYNDIC - ART. 9 f) - page(s) 143**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer dans le vestibule d'entrée du corps de bâtiment une plaque indiquant leur profession, et que le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic, de même que son remplacement.

### **Analyse**

Le règlement de copropriété précise qu'il sera possible d'apposer des plaques professionnelles. Cependant, ce règlement indique, également, que le syndic arrêtera le modèle de ces plaques professionnelles. Une telle clause est illégale, comme étant contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, les parties communes d'un immeuble en copropriété sont soumises à l'administration du syndicat.

Il en résulte que tous les travaux affectant les parties communes de l'immeuble, ou son aspect extérieur sont soumises à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Il en est ainsi de la pose de plaques professionnelles ou d'enseignes qui, à l'évidence, affectent l'aspect extérieur de l'immeuble (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile 30 mai 1972).

Ainsi, seule l'assemblée générale des copropriétaires est compétente. Le syndic, à titre personnel, ne dispose d'aucune prérogative pour accorder une autorisation de travaux qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble. En effet, le syndic, hormis l'éventualité d'une délégation spéciale que l'assemblée générale des copropriétaires peut lui consentir, commettrait un excès de pouvoir en prenant une initiative qui relève des seules attributions du syndicat des copropriétaires (Cour d'Appel de Paris, 4 juillet 1976. Cour d'Appel de Paris, 18 mai 1990).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES SANS INDEMNITE -**

### **ART. 9 h) - page(s) 143**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu que les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

#### **Analyse**

Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : *"les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité."*

Il convient de rappeler que ce texte est d'ordre public : une clause du règlement de copropriété prévoyant que les copropriétaires devront souffrir sans indemnité les travaux nécessaires aux parties communes doit en conséquence être réputée non écrite (Cour d'Appel de Paris 19<sup>e</sup> Chambre 4 novembre 1994). La loi, cependant, précise les conditions du préjudice indemnisable :

→ **Préjudice temporaire**

*"Le préjudice temporaire procède d'un trouble de jouissance subi pendant l'exécution des travaux comme par exemple des difficultés d'accès à l'appartement, des nuisances sonores importantes...".*

Ce préjudice, cependant, doit être grave.

- **Dégradations**

Il est évident, dans la mesure où, lors de travaux réalisés dans les parties communes, certaines parties privatives sont dégradées, le syndicat doit indemniser le copropriétaire concerné. Cette indemnisation, bien entendu, n'interdit pas au syndicat des copropriétaires d'exercer des actions en garantie à l'encontre des entreprises ou maîtres d'œuvre, qui sont responsables des dégradations commises.

→ **Préjudice définitif**

L'article 9 de la loi pose le principe de l'indemnisation dans l'hypothèse d'une diminution définitive de la valeur du lot. Ce préjudice définitif peut ainsi être caractérisé :

- Trouble de jouissance permanent (difficulté d'accès suite à la création d'un parking, bruits suite à la création d'une chaufferie...)
- D'une perte définitive de la valeur du lot (privation de vue ou d'ensoleillement. (Cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile 29 janvier 1997).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **CAS D'ABSENCE PROLONGEE - ART. 9 e) - page(s) 143**

**La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu qu'en cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble, le détenteur des clés étant autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

**Analyse**

L'absence prolongée de certains occupants est naturellement susceptible de poser des problèmes au syndicat des copropriétaires. Dans l'hypothèse de travaux urgents, par exemple, ou encore de fuites d'eau, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, doit pouvoir avoir accès à l'appartement.

Il est donc légitime que le règlement de copropriété se préoccupe de cette situation.

Pour autant, la clause figurant dans le règlement de copropriété est particulièrement restrictive et contraignante.

Aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 n'autorise le syndic à exiger qu'un copropriétaire qui s'absente doive nécessairement laisser ses clés à une personne résidant effectivement dans la commune.

Cette clause, appliquée à la lettre, apparaît comme contraire aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires peut être confronté à la nécessité de réaliser des travaux urgents. Dans cette hypothèse, le syndic pourra faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tels travaux, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 : « lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ».

Les dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, ne permettent cependant pas au syndic de pénétrer de sa propre initiative, dans une partie privative, en faisant appel à un serrurier, dans cette hypothèse, le syndic, par devoir de prudence, devra si l'accès est impossible, avoir recours à la justice, le juge des référés pouvant être saisi extrêmement rapidement dans le cadre d'une procédure de référé d'heure à heure, afin de permettre au syndic dans sa qualité de mandataire du syndicat de pénétrer dans l'appartement avec l'aide d'un serrurier, s'il le faut, avec l'assistance de la force publique.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **MODIFICATION DES RADIATEURS AVEC** **AUTORISATION DU SYNDIC - ART. 9 j) - page(s) 143**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que chaque copropriétaire en pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ou augmenter le nombre de ces radiateurs.

### Analyse

La clause du règlement de copropriété est illégale, dans la mesure où elle prévoit que le syndic pourra autoriser le remplacement des radiateurs dans certaines conditions. Il n'appartient pas au syndic d'accorder une telle autorisation.

Dans la mesure où une telle autorisation serait nécessaire, seule l'assemblée générale des copropriétaires pourrait statuer. Il résulte de l'examen du règlement de copropriété que les radiateurs sont des parties privatives, ce qui, en soi est parfaitement légal, conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le règlement de copropriété exige que, malgré le caractère privatif des radiateurs, il ne soit pas possible de remplacer ces radiateurs par de nouveaux appareils, augmentant la surface de chauffe. Il interdit également, d'augmenter le nombre des radiateurs.

Cette clause mérite d'être revue et corrigée. En effet, le copropriétaire est libre de supprimer les éléments d'équipement communs inclus dans son lot ou de ne pas les utiliser, par exemple en coupant les radiateurs. Cependant, cette liberté a des limites. Les modifications apportées par le copropriétaire ne doivent pas avoir pour effet de déséquilibrer le système de distribution de chaleur et ne doit pas porter atteinte à la jouissance des autres parties privatives ou communes (CA de Versailles, 17 mars 1986). Cette clause devra donc être modifiée pour tenir compte des articles 9 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **REMBOURSEMENT DE LA DEPENSE D'EAU EN CAS DE FUITE-**

### **ART. 9 k) - page(s) 143**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu qu'en cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts, et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

### Analyse

Il est tout à fait logique qu'un copropriétaire soit responsable des fuites provoquées par les canalisations, dès lors, naturellement, que ces canalisations sont privatives. La question de savoir qui, du syndicat, ou bien des copropriétaires, doit assumer la charge des réparations et des

dommages dépend de la qualification juridique de la canalisation : partie commune ou partie privative. À cet égard, la jurisprudence semble fixée.

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, une canalisation est commune lorsqu'elle dessert plusieurs lots, ou qu'elle est afférente à un élément d'équipement commun. Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, une canalisation est privative lorsqu'elle constitue un branchement particulier à un appartement.

Ainsi, et comme le précise à juste titre, le règlement de copropriété, chaque copropriétaire doit assurer les conséquences d'une rupture d'une canalisation privative. Cependant, l'évaluation de la dépense d'eau supplémentaire par le seul syndic de la copropriété, à titre personnel, est source de difficultés. En effet, rien, dans la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ne permet au syndic, agissant à titre personnel, et, par définition même, d'une manière unilatérale, d'évaluer la dépense d'eau supplémentaire et à l'imputer sur le compte particulier du copropriétaire.

Dans l'hypothèse d'une consommation d'eau anormale susceptible d'être attribuée à la responsabilité d'un propriétaire, la prudence exige que la question soit portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale, qui statuera, au vu des pièces qui lui seront communiquées.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **TRAVAUX PRIVATIFS - ART. 9 o) - page(s) 144**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu que chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot, mais il devra en aviser le syndic, celui-ci pouvant exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter lesdits travaux.

#### **Analyse**

Il existe dans de nombreux règlements de copropriété, des clauses qui limitent les prérogatives des copropriétaires concernant les travaux réalisés à l'intérieur même de leurs parties privatives. Ces clauses, le plus souvent, sont contraires aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, et par principe même, chaque copropriétaire peut, à l'intérieur de ses parties privatives, réaliser les travaux qu'il juge utiles, à sa guise. Il résulte, en effet, des dispositions légales en vigueur :

- **Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : "le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble..."**
- **Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : "chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."**

Ainsi, suivant les dispositions de la loi, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives à condition de respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires. Cependant, il résulte également des dispositions de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 que, lorsque les travaux sont de nature à porter atteinte aux parties communes, ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires est indispensable. Seule l'assemblée générale des copropriétaires doit alors être saisie des projets de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Le syndic, à titre personnel, ne peut donner la moindre autorisation sous peine d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'excès de pouvoir (Cour d'Appel Paris 26 septembre 1974, Cour d'Appel Paris 21 octobre 1975).

De même le règlement de copropriété ne peut imposer, d'une manière ou d'une autre, que les travaux privatifs, s'ils n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, soient surveillés par l'architecte choisi par le syndic, ou encore que certaines entreprises, agréées par le syndic, doivent nécessairement intervenir.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

# INSTALLATIONS D'UN ASCENSEUR ENTRE CERTAINS

## COPROPRIETAIRES - ART. 9 ter - page(s) 146

### La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que dans l'hypothèse où un certain nombre de lots appartiendraient à un même copropriétaire ou dans le cas où les copropriétaires de ses lots le souhaiteraient, il pourra être installé à la charge du ou des propriétaires le demandant un ascenseur reliant les trois niveaux, lequel aura son implantation sur la surface des parkings n°14, 15 et 16.

### Analyse

Le règlement de copropriété attribue donc par anticipation la faculté aux copropriétaires de certains lots de procéder à l'installation d'un ascenseur, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, et les charges de construction et d'entretien dudit ascenseur étant à la charge des propriétaires intéressés.

Cette clause du règlement de copropriété instaure donc une clause autorisant par anticipation des travaux qui nécessairement, affecteront les parties communes.

Cette clause à priori, n'est pas conforme aux articles 26 et 30 de la loi.

En particulier, l'Art. 30 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité de l'Art. 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'Art. 30 al. 2 précise par ailleurs qu'elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'Art. 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée...

Il y a donc lieu de déterminer si l'ascenseur a ou non été construit.

Quoiqu'il en soit, nous recommandons la modification de cette clause, dans le sens des articles 26 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## UTILISATION DES ASCENSEURS - ART. 10 - page(s) 146

### La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu qu'il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient.

### Analyse

Cette clause restreint le droit d'usage de l'ascenseur, qui est une partie commune. Cette restriction est susceptible d'être jugée abusive et contraire aux dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965. Il est difficile d'imaginer, en effet, que les copropriétaires et occupants ne pourront se servir de l'ascenseur pour remonter leurs approvisionnements : "*quels qu'ils soient*".

Ainsi, s'il est légitime de limiter l'usage de l'ascenseur, interdire de remonter des matériaux, à l'occasion de travaux, l'interdiction absolue de remonter des approvisionnements apparaît comme étant abusive.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## ETAT DE LA REPARTITION DES CHARGES –

### TITRE II - page(s) 147

#### **I- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de huit corps de bâtiments dénommé :

- bâtiment A
- bâtiment B
- bâtiment C
- bâtiment D
- bâtiment E
- bâtiment F
- bâtiment G
- bâtiment H

Il sera indiqué que le règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte publié le 14 janvier 1969.

Deux modifications du règlement de copropriété ont été publiées les 17 décembre 1973 et 15 février 1974.

## II - REPARTITION DES CHARGES

### ➤ Principe légal de répartition :

L'article 10 distingue les charges communes à tous les copropriétaires sans exception, et les charges communes spéciales à certains copropriétaires. Cette distinction est parfaitement légale puisque, aux termes des dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété peut mettre à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'éléments d'équipement.

Concernant le problème des charges, il convient de rappeler, dans un premier temps, les prescriptions légales et les principes applicables concernant les charges de copropriété.

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : *"les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leurs lots."*

Le règlement de copropriété doit donc, nécessairement :

- Définir les différentes catégories de charges communes, en distinguant, clairement, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'immeuble, et celles relatives aux services collectifs ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien de chaque élément d'équipement commun.
- Fixer concernant chaque lot, la quote-part des charges dans chacune des catégories, ou, pour le moins, indiquer les bases de répartition.

### ➤ Analyse de la répartition des charges proprement dite :

**L'Art. 11** procède à la définition des différentes catégories de charges.

**L'Art. 12** procède à la définition des charges générales, toutes celles l'occurrence qui ne sont pas considérées comme spéciales.

**L'Art. 13** prévoit que les charges seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots, figurant en colonne 2 du tableau.

La clause répartition des charges apparaît conforme aux dispositions de l'Art. 10 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Art. 18** prévoit la définition des charges de chauffage et d'eau chaude.

**L'Art. 18 bis** prévoit une clause de répartition spéciale pour le lot n° 279.

**L'Art. 19** prévoit une répartition des charges d'eau chaude suivant la consommation figurant au compteur s'il en existe un et qu'à défaut, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal " la chambre des propriétaires", sous déduction de 15%.

Il est précisé qu'à défaut de parution de cette publication, l'assemblée générale désignerait une autre publication de référence.

La clause de répartition apparaît conforme à l'Art. 10 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Art. 20** prévoit la répartition des charges de chauffage central relative à l'habitation.

Il est précisé que ces charges seront réparties entre les différents propriétaires au prorata de la surface de chauffe.

Cette clause est conforme à l'Art. 10 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est précisé que lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents lots.

**Il convient donc de déterminer si ce tableau a ou non été établi et dans l'affirmative déterminer si celui-ci a fait l'objet d'une approbation en assemblée générale.**

**L'Art. 21** prévoit les charges d'eau froide et précise que les charges relatives à la consommation d'eau froide seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs divisionnaires dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant comme il est prévu à l'Art. 73 du présent règlement.

Installation de compteurs d'eau froide.

**La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 a précisé les modalités d'installation des compteurs d'eau froide. Un nouvel article a été introduit dans la loi, l'article 25 m.**

**Aux termes de cet article, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité de l'article 25, la possibilité d'installer des compteurs d'eau froide. Il convient de préciser que, le cas échéant, une seconde délibération est possible à la majorité de l'article 25-1.**

**Dans ces conditions, il y a lieu de procéder à la modification de cette clause en vue de la rendre conforme au nouveau texte de l'Art. 25 m) de la loi du 10 juillet 1965.**

L'Art. 24 prévoit les charges spéciales aux propriétaires d'emplacements de voiture, qui seront supportées proportionnellement au nombre de ceux-ci par l'assemblée des propriétaires desdits emplacements.

Cette clause de répartition apparaît conforme aux articles 10 et 24 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965.

En ce qui concerne les charges d'ascenseur, le tableau de répartition des charges semble respecter le critère de l'utilité posé par l'Art. 10 al. 1 puisque les lots du rez-de-chaussée ne participent pas à ce type de charges.

## **APPELS DES PROVISIONS PAR LE SYNDIC –**

### **ART. 25 - page(s) 172**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Le règlement de copropriété prévoit les provisions que peut appeler le syndic auprès des copropriétaires.

#### **Analyse**

D'une manière évidente, le règlement de copropriété ne peut tenir compte des nouvelles dispositions légales en vigueur concernant le budget prévisionnel.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'il appartient au syndic de préparer le budget prévisionnel, et de le soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. La loi S.R.U. a introduit les articles 14-1 et 14-2, qui précisent l'objet et le contenu du budget prévisionnel. Les articles 44 et 45 du décret du 27 mai 2004 complètent les nouvelles dispositions introduites par la loi S.R.U.. Dorénavant, concernant le budget prévisionnel, l'arsenal législatif et réglementaire est le suivant :

**Article 14-1** : *"Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible dès le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."*

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, issues de la loi S.R.U. : "Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Les sommes afférentes à ces dépenses seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."

**Article 43 du décret du 27 mai 2004** : "Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation. "

**Article 44 du décret du 27 mai 2004** : "Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux 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 ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux 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. "

**Article 45 du décret du 27 mai 2004** : "Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs. "

## SYNTHESE CONCERNANT LE BUDGET PREVISIONNEL

Le budget prévisionnel concerne donc les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et éléments d'équipement communs, conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi. Le décret du 27 mai 2004 précise la définition des travaux de maintenance.

Le budget prévisionnel pour les dépenses courantes doit être établi par le syndic. Il doit couvrir un exercice comptable de 12 mois, être voté chaque année, en principe avant le début de l'exercice comptable concerné.

Dans l'hypothèse où le budget prévisionnel ne pourrait être voté avant le début de l'exercice concerné, il devra être voté, en tout état de cause, dans les six premiers mois de cet exercice. Le syndic doit donc émettre quatre appels de fonds, d'un montant égal.

Cependant, le décret du 27 mai 2004 permet d'appeler deux provisions trimestrielles égales chacune au quart du budget précédemment voté, les deux derniers appels de fond devant régulariser la situation.

Notons enfin que l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes ainsi que le prévoit l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

**Concernant les versements que le syndic peut exiger, il convient de se référer aux nouvelles dispositions légales en vigueur, telles qu'elles résultent de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, et du décret du 27 mai 2004.**

Dorénavant, le syndic peut exiger le versement :

1. De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget ;
2. Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3. Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
4. Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5. Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, il résulte des dispositions des nouveaux articles 35-1 et 35-2 du décret du 17 mars 1967 (issues du décret du 27 mai 2004) :

- Que l'assemblée générale des copropriétaires décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ces placements.
- Que, pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic doit adresser à chaque copropriétaire une lettre individualisée d'appel de fonds.

Notons, également, que, dorénavant, le fonds de roulement, encore appelé avance permanente de trésorerie, est, une réserve dont le montant ne peut excéder un sixième du budget prévisionnel.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **FONDS DE PREVOYANCE - ART. 26 - page(s) 172**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu que l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants...

#### **Analyse**

Il existe, dans de nombreux règlements de copropriété, des clauses prévoyant la possibilité de créer un fonds de prévoyance, destiné à faire face à des travaux ou des réparations importantes.

La possibilité de constituer un tel fonds de réserve pour travaux futurs, et les modalités de vote d'un tel fonds de prévoyance ont donné lieu à de nombreux débats.

La loi du 21 juillet 1994 a ajouté un nouvel alinéa à l'article 18, permettant au syndic de soumettre à l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs.

Les travaux dont le financement anticipé est ainsi permis, sont uniquement des travaux d'entretien, ou des travaux de conservation portant sur les parties communes, ou les éléments d'équipement communs, à l'exclusion des travaux d'amélioration.

Par ailleurs, le décret du 27 mai 2004 a modifié l'article 35 du décret du 17 mars 1967, en clarifiant la notion de fonds de prévoyance.

Aux termes de ces nouvelles dispositions réglementaires, les provisions spéciales, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs sont qualifiées d'avances et non de provisions.

Par conséquent, elles seront remboursables, notamment à l'occasion de la mutation d'un lot, si elles n'ont pas été affectées par une décision de l'assemblée antérieure à la vente, de réaliser les travaux, objet de la provision.

Il conviendra donc de tenir compte, non seulement des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, mais encore des nouvelles dispositions du décret du 27 mai 2004.

Si la provision est remboursée, l'acquéreur doit la reconstituer.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **RECOUVREMENT DES FONDS - ART. 27 - page(s) 172**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Le règlement de copropriété prévoit que les dispositions des articles 819 et suivants du code de procédure civile sont applicables au recouvrement de créances.

#### **Analyse**

Le règlement de copropriété est imprécis, et incomplet, comme ne tenant pas compte des nouvelles dispositions légales, issues de la loi SRU, permettant au syndicat d'accélérer les procédures de recouvrement des provisions impayées.

Il convient de tenir compte des nouvelles dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, issue de la loi SRU du 13 décembre 2000 :

*« A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.*

*Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'Assemblée Générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le Président du tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.*

*Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. »*

Ainsi, dès lors que le budget prévisionnel est voté, et que le syndicat a adressé une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant plus de trente jours, le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions vues à l'article 14-1 et devenues exigibles.

Ce qui signifie que le juge peut prononcer une condamnation immédiate, à régler l'intégralité du montant du budget prévisionnel.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **SURETES - ART. 27 - page(s) 172**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit les garanties attachées au recouvrement des charges et provisions.

#### **Analyse**

Le syndicat des copropriétaires dispose de garanties importantes.

Ces garanties sont soit conventionnelles, soit légales.

Concernant les garanties conventionnelles, qui ont un caractère contractuel, il est possible de tenir compte de clauses pénales, permettant au syndicat d'être indemnisé globalement de tout préjudice engendré par la défaillance d'un copropriétaire. Ces clauses pénales ne se confondent pas avec le paiement des intérêts légaux, elles se rapportent uniquement à l'indisponibilité dans la trésorerie du syndicat (Cassation, 3<sup>e</sup> chambre Civile, 30 octobre 1973 ; Cour d'Appel de Paris 30 octobre 1979 ; Cour d'Appel de Versailles 14 janvier 1994), et surtout, le syndicat dispose d'un certain nombre de garanties légales.

Il s'agit :

- ✓ de l'hypothèque légale du syndicat, prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965,

- ✓ de l'opposition au prix de vente au prix de vente du lot du copropriétaire débiteur, conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi du 13 décembre 2000,
- ✓ de la mise en œuvre du privilège spécial immobilier, issu de la loi du 21 juillet 1994. Ce privilège du syndicat résulte des dispositions de l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.* »

Ce privilège spécial immobilier accordé au syndicat lui permet d'être payé en priorité sur le prix de cession du lot, correspondant au montant de sa créance, ainsi, pour les créances de l'exercice en cours et des deux dernières années écoulées, le syndicat bénéficie seul du privilège, avant le vendeur de l'immeuble, ou encore l'organisme bancaire ayant consenti une hypothèque sur le bien. Par contre, il en bénéficie conjointement avec le vendeur ou le banquier pour les créances échues au cours des troisièmes et quatrièmes années ayant précédées l'opposition au prix de vente.

Il convient de tenir compte, naturellement, de toutes les garanties légales, et même conventionnelles, offertes au syndicat des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **CLAUSE DE SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT** **DES CHARGES - ART. 27 - page(s) 173**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit une clause de solidarité pour le paiement des charges entre indivisaires.

#### **Analyse**

Le règlement de copropriété institue donc une solidarité dans l'hypothèse d'une indivision, ou d'un démembrement de la propriété.

La licéité d'une telle clause a été discutée, tant au niveau de la doctrine que de la jurisprudence, qui n'est pas unanime.

- ✓ de l'opposition au prix de vente au prix de vente du lot du copropriétaire débiteur, conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par la loi du 13 décembre 2000,
- ✓ de la mise en œuvre du privilège spécial immobilier, issu de la loi du 21 juillet 1994. Ce privilège du syndicat résulte des dispositions de l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 : *« L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil. »*

Ce privilège spécial immobilier accordé au syndicat lui permet d'être payé en priorité sur le prix de cession du lot, correspondant au montant de sa créance, ainsi, pour les créances de l'exercice en cours et des deux dernières années écoulées, le syndicat bénéficie seul du privilège, avant le vendeur de l'immeuble, ou encore l'organisme bancaire ayant consenti une hypothèque sur le bien. Par contre, il en bénéficie conjointement avec le vendeur ou le banquier pour les créances échues au cours des troisièmes et quatrièmes années ayant précédées l'opposition au prix de vente.

Il convient de tenir compte, naturellement, de toutes les garanties légales, et même conventionnelles, offertes au syndicat des copropriétaires.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **CLAUSE DE SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT** **DES CHARGES - ART. 27 - page(s) 173**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit une clause de solidarité pour le paiement des charges entre indivisaires.

### **Analyse**

Le règlement de copropriété institue donc une solidarité dans l'hypothèse d'une indivision, ou d'un démembrement de la propriété.

La licéité d'une telle clause a été discutée, tant au niveau de la doctrine que de la jurisprudence, qui n'est pas unanime.

Il résulte en effet des dispositions de l'article 1202 du Code Civil que la solidarité doit être expressément stipulée : *"La solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans le cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi."*

La loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas, expressément, la solidarité ce qui explique les décisions discordantes au niveau de la jurisprudence. Notons qu'un certain nombre de juridiction ont estimé que cette clause était licite (Cour d'Appel de Paris 19<sup>e</sup> Chambre A 26 septembre 2000, Cour d'Appel de Lyon 6<sup>e</sup> Chambre 15 mars 2000, Cour d'Appel d'Aix 13 septembre 1994).

Dans ces conditions, il apparaît utile de maintenir cette clause.

**RECOMMANDATION : À CONSERVER**

**CLAUSE DE SOLIDARITE ENTRE NUS-PROPRIETAIRES ET  
USUFRUITIERS, DE MEME QU'ENTRE TITULAIRES D'UN DROIT  
D'USAGE ET D'HABITATION - ART. 27 - page(s) 173**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit une clause de solidarité entre nus-propriétaires et usufruitiers de même qu'entre titulaires d'un droit d'usage et d'habitation pour le paiement des charges.

**Analyse**

La première partie de la clause prévoit une solidarité entre nus-propriétaires et usufruitiers pour le paiement des charges qui apparaît conformant aux dispositions de l'Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 de même qu'au dernier état de la jurisprudence.

**Nous recommandons donc son maintien en l'état.**

Par contre, la clause de solidarité visant les titulaires de droit d'usage et d'habitation apparaît mal formulée et impropre.

Le règlement de copropriété laisserait supposer qu'il existe, concernant le règlement des charges de copropriété, une solidarité entre les copropriétaires et les bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation. Une telle solidarité est illégale, et ne correspond pas aux impératifs des dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Bien entendu les dispositions de l'article 10

sont d'interprétation stricte. L'article 10 précise : " *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges....* "

Le règlement des charges incombe, ainsi, exclusivement aux copropriétaires, et non pas aux bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation. Il faut en déduire que le syndicat des copropriétaires n'a aucune qualité pour intenter, une action directe, à l'encontre des bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation. La procédure en recouvrement des charges doit, exclusivement, être engagée à l'encontre du copropriétaire débiteur.

Il peut appartenir à ce copropriétaire d'appeler en garantie tel ou tel bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, et ce en fonction des stipulations contractuelles existantes dans le bail. Cependant, le contrat de location, par nature même, est inopposable au syndicat des copropriétaires. Seul le copropriétaire bailleur est débiteur des charges de copropriété ( Cour d'Appel de Paris 20 janvier 1983). Par ailleurs une quelconque solidarité ne se présume point.

**Nous recommandons donc la modification de cette deuxième partie de la clause.**

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **OBLIGATIONS AUX CHARGES DANS LE CADRE DES MUTATIONS -** **ART. 33 - page(s) 174**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit l'obligation aux charges dans le cadre des mutations et que les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

### **Analyse**

De nombreuses difficultés se sont présentées concernant la répartition des charges entre le vendeur et l'acquéreur, lors de la vente d'un lot.

La situation est, désormais, clarifiée, compte tenu des nouvelles dispositions du décret du 27 mai 2004. Aux termes de ce décret, deux nouveaux articles ont été créés :

- Article.6-2 : « **A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :**

**« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;**

**« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;**

**« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »**

**- Article 6-3 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »**

Ainsi, et dorénavant le paiement des charges incombe à celui qui est propriétaire à la date d'exigibilité de la provision.

Ce qui implique, naturellement, que la date d'exigibilité de la provision soit précisément déterminée.

Ces indications sont importantes, notamment, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires décide de procéder à des travaux. La décision de l'assemblée générale doit, ainsi, pour éviter toute difficulté ultérieure, déterminer le planning des appels de fonds qui seront émis par le syndic de la copropriété.

Il résulte, également, des dispositions de l'article 6-2 nouveau du décret du 17 mars 1967 que le compte prorata temporis n'a plus lieu d'être, puisque aussi bien, compte tenu des nouvelles dispositions, la mutation du lot entraîne, automatiquement, la rupture des comptes.

Ainsi, et d'une manière qui est aujourd'hui simplifiée :

- Le vendeur est tenu des charges liquides et exigibles, c'est-à-dire, ayant donné lieu à des appels de fonds, au moment de la vente.
- L'acquéreur est tenu des charges devenues liquides et exigibles après la vente.

Enfin, l'article 6-3 indique que le vendeur et l'acquéreur peuvent convenir de dispositions différentes dans les conventions qu'ils régularisent entre eux. Cependant, et confirmant ainsi une jurisprudence de la Cour de cassation, le décret précise que ces conventions sont inopposables au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs et suivant les dispositions de cet article, les copropriétaires, et eux seuls, sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments représentent à l'égard de chaque lot. Ils sont également tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

Le règlement des charges incombe donc aux copropriétaires, et à eux seuls, jusqu'à la date de notification de la mutation au syndic de la copropriété.

Il s'agit donc d'une obligation personnelle, et non pas d'une obligation réelle.

Ainsi, le vendeur peut, naturellement, se faire restituer le solde créditeur de son compte à la date de la mutation (Cour d'Appel de Paris, 23<sup>e</sup> chambre, Section B, 22 novembre 2001).

Par ailleurs, et toujours en fonction du caractère personnel de l'obligation au règlement des charges, il ne saurait y avoir la moindre solidarité entre le vendeur et l'acquéreur pour le paiement des charges (Cassation, 3<sup>e</sup> Chambre civile, 13 mai 1987 ; Cour d'Appel de Paris, 19 mai 1984 ; Cour d'Appel de Paris, 9 mai 1990).

Dans la même logique, toutes les avances ou provisions non utilisées doivent être restituées au vendeur dès lors qu'elles n'ont pas été encore affectées au paiement de travaux, même s'ils ont été décidés par le syndicat mais non encore entrepris à la date de la vente du lot (Cassation, 3<sup>e</sup> Chambre civile, 17 juin 1997). Il en va de même de l'avance de trésorerie ou fonds de roulement, qui doit, en principe, être restituée au vendeur lors de la cession du lot, le syndic demandant à l'acquéreur de lui verser un montant équivalent (Cour d'Appel de Paris, 23<sup>e</sup> Chambre, 28 octobre 1998).

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **INFORMATION DES PARTIES DANS LE CADRE** **DES MUTATIONS - ART. 34 - page(s) 175**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit les règles relatives à l'information des parties en cas de mutation.

## Analyse

Concernant l'avis de mutation et le délai d'opposition, le règlement de copropriété ne tient pas compte des nouvelles dispositions légales en vigueur et il convient bien sur, également d'insérer dans le règlement de copropriété mis aux normes, les nouvelles dispositions relatives au questionnaire du syndic en vue de l'information des parties.

- *AVIS DE MUTATION OPPOSITION DU SYNDIC*

Le règlement de copropriété doit, nécessairement, tenir compte des nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur, concernant aussi bien l'avis de mutation et le questionnaire que le syndic doit remplir antérieurement à la vente.

- *AVIS DE MUTATION DELAI D'OPPOSITION*

Il résulte de la nouvelle rédaction de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, si, lors de la mutation du lot, le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires :

- avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Par ailleurs, et avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis de mutation, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires.

- *ETAT DATE DES DETTES ET DES CREANCES CONCERNANT LE LOT VENDU*

L'article 5 du décret du 17 mars 1967, relatif au questionnaire que le syndic doit remplir, et envoyer au notaire, avant la vente, a été profondément modifié.

Suivant les dispositions du décret du 27 mai 2004, dorénavant, le questionnaire préalable à la vente doit nécessairement être présenté en plusieurs parties. Il s'agit selon les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur, d'informer le futur copropriétaire des aléas juridiques et financiers susceptibles d'exister. Ainsi, dorénavant, l'information donnée par le syndic est composée de trois parties :

- 1<sup>ère</sup> partie, le syndic indique même de manière approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues pour le lot considéré au syndicat par le copropriétaire vendeur
- 2<sup>ème</sup> partie, le syndic indique les sommes dont le syndicat pourra être débiteur pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant
- 3<sup>ème</sup> partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire pour le lot considéré

Enfin, l'article 5 du décret du 17 mars 1967, tel qu'il a été modifié par le décret du 27 mai 2004, prévoit une annexe à la troisième partie de l'état daté. Dans cette annexe, le syndic reprend nécessairement l'historique financier du lot objet de la vente, ainsi que des procédures en cours.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **OPPOSITION DU SYNDICAT DANS LE CADRE DES MUTATIONS - ART. 35 - page(s) 175**

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit également les règles d'opposition extrajudiciaire du syndicat dans le cadre des mutations.

#### **Analyse**

Même analyse que la précédente clause.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### **MANDATAIRE COMMUN - ART. 36 - page(s) 176**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que la notification du transfert de propriété comporte la désignation du ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Art. 70 du présent règlement.

### Analyse

Il sera rappelé que l'Art. 70 du règlement de copropriété prévoit l'hypothèse de la détention par un copropriétaire de plus de moitié des quotes-parts de parties communes, et non celles du mandataire commun.

Cette hypothèse est prévue par l'Art. 66 du règlement de copropriété.

Il est précisé par cette clause qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il convient donc de modifier l'erreur des références de cette clause.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## ÉLECTION DE DOMICILE - ART. 37 - page(s) 177

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

### Analyse

Aux termes de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article 63 du décret du 17 mars 1967, les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de la loi, sont valablement faites par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception.

Elles doivent, nécessairement, revêtir cette forme.

Il résulte des dispositions des articles 63 et 64 du décret du 17 mars 1967, qu'un copropriétaire qui change de domicile doit, nécessairement, notifier au syndic un tel changement, et ce, obligatoirement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut, toutes les notifications, y compris les convocations aux assemblées générales, peuvent être faites à l'ancien domicile.

Ces règles ont été rappelées, fermement, par un arrêt récent rendu par la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, le 11 mai 2004.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

**APPROBATION EN ASSEMBLEE GENERALE DE LA NOUVELLE**  
**REPARTITION DES CHARGES RESULTANT DES MODIFICATIONS DES**  
**LOTS - ART. 38 - page(s) 177**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que la nouvelle répartition des charges résultant des modifications (cession, division de locaux en plusieurs lots) sera par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue à l'Art. 73 du présent règlement.

**Analyse**

Il sera rappelé que le texte de la majorité de l'Art. 24 a été modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, qui prévoit désormais que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Dans ces auditions, le texte de la clause doit être modifié dans ce sens.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## REFUS D'ENTREE DANS LES LIEUX AU LOCATAIRE –

### ART. 39 - page(s) 178

#### La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que l'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

#### Analyse

Le règlement de copropriété, à juste titre, précise que le locataire devra respecter le règlement de copropriété et que le propriétaire est responsable des agissements de son locataire.

Le copropriétaire – bailleur, doit avoir porté à la connaissance de son locataire le règlement de copropriété de l'immeuble.

Il est également légitime que le syndic soit informé des locations consenties.

Pour autant, le règlement de copropriété ne saurait imposer des clauses contraires aux dispositions d'ordre public de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 stipulant que chaque copropriétaire « *use et jouit librement de ses parties privatives* ».

En particulier, la clause interdisant purement et simplement l'entrée de l'ensemble immobilier à un locataire ne remplissant pas les conditions fixées par le règlement de copropriété, apparaît comme abusive. De surcroît, elle est juridiquement impossible à mettre en œuvre, le syndicat ne pouvant, sur un plan pratique s'opposer physiquement à une location consentie par un copropriétaire.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE –**  
**TITRE IV - page(s) 179**

**Analyse**

I. Il n'est pas possible, dans le cadre de la présente consultation, de préciser tous les textes relatifs à l'administration du syndicat des copropriétaires et à ses modalités de gestion.

Il faudrait, en effet, se référer à des dizaines d'articles de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

II. En tout état de cause, le nouveau règlement adapté et mis aux normes, devra nécessairement inclure les dispositions d'ordre public de ces deux textes, concernant les points suivants :

**Syndic de copropriété :**

- Nomination du syndic.
- Personnes susceptibles d'être syndic (syndics personnes physiques ou personnes morales - syndics professionnels et syndics bénévoles).
- Les modes de désignation du syndic.
- La majorité requise pour la désignation du syndic.
- Durée des fonctions de syndic.
- Rémunération du syndic.
- Démission / révocation du syndic.
- Vacance de la fonction de syndic.

**Attributions du syndic :**

- Attributions relatives à l'administration "courante" de l'immeuble (conservation, garde et entretien de l'immeuble).
- Attributions relatives à la réalisation de travaux urgents.
- Attributions relatives à la tenue des assemblées (convocation, exécution des décisions de l'assemblée).

- Attributions comptables et financières (budget prévisionnel, comptabilité, recouvrement des avances et provisions, ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé)
- Attributions administratives (gestion du personnel de l'immeuble, liste des copropriétaires de l'immeuble, archives de la copropriété).
- Carnet d'entretien de l'immeuble.
- Attributions relatives à la police de l'immeuble et à l'exécution des décisions de l'assemblée générale.
- Représentation du syndicat (dans les actes de la vie civile et en justice).
- Acte d'acquisition et d'aliénation pour le compte du syndicat.
- Substitution et délégation du syndic.
- Respect de la législation sur l'amiante.

### **Conseil syndical :**

- Constitution du Conseil Syndical.
- Composition du Conseil Syndical (membres titulaires, membres suppléants).
- Mode de fonctionnement du Conseil Syndical.
- Mission du Conseil Syndical.
- Contrats et marchés pour lesquels la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

### **Assemblées générales :**

- Tenue des assemblées générales.
- Périodicité des assemblées.
- Forme et délais de la convocation à l'assemblée générale.
- Destinataires des convocations à l'assemblée générale.
- Documents obligatoirement joints à la convocation.
- Ordre du jour.
- Ordre du jour complémentaire.
- Élection du président et du bureau de l'assemblée - Secrétariat de l'assemblée.
- Feuille de présence à l'assemblée.
- Vote et procès verbaux.
- Notification des décisions de l'assemblée.
- Nombres de voix des copropriétaires.
- Représentation des copropriétaires à l'assemblée.

- Délai de contestation des assemblées.
- Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- Majorités de l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.
- Majorités de l'article 26, 26-1, 26-2, 26-3 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Ventes de lots :**

- Notification de la mutation.
- Obligation du syndic de délivrer un état daté détaillant les sommes dues par le copropriétaire vendeur.
- Obligation du notaire d'informer le syndic de la mutation.
- Obligation du vendeur de garantir la superficie du lot vendu.
- Obligation de l'acquéreur de communiquer au syndic son domicile réel ou élu.
- Opposition du syndic sur le prix de vente du lot.

#### **Règlement des litiges :**

- Application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

### **III. Innovations résultant de la loi S.R.U.**

Par ailleurs, le règlement de copropriété ne tient pas compte des innovations résultant de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, relatives notamment à la gestion financière, aux nouvelles procédures de recouvrement des charges et aux nouvelles règles de majorité.

Les principales modifications apportées par la loi S.R.U., au statut de la copropriété des immeubles bâtis sont les suivantes :

- Création d'un carnet d'entretien de l'immeuble pour une meilleure information de tous les candidats à l'acquisition d'un lot.
- Mise en place d'un nouveau dispositif comptable : obligation d'un budget prévisionnel et d'une comptabilité d'engagement.
- Principe d'obligation de l'ouverture d'un compte séparé.
- Mise en concurrence obligatoire des entreprises avant la conclusion des marchés.

- Nouvelles règles de majorité simple telles que prévues par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : prise en compte des seuls suffrages exprimés.
- Faculté prévue par l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, pour les décisions qui relèvent de la majorité de l'article 25, et qui ont recueilli un tiers au moins des voix de tous les copropriétaires lors du premier vote.
- Principe nouveau de contribution des copropriétaires débiteurs aux frais de recouvrement (article 10-1).
- Procédure accélérée de recouvrement des provisions impayées (article 19-2).
- Création d'une procédure de scission judiciaire de la copropriété.

#### IV. **Innovations résultant du décret du 27 mai 2004**

Le décret du 27 mai 2004 (décret n° 2004-479) a apporté d'importantes modifications au décret du 17 mars 1967 pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

- **L'assemblée générale des copropriétaires**

- ⇒ **Ordre du jour complémentaire :**

L'ordre du jour complémentaire a été supprimé.

Cependant, les nouvelles dispositions permettent à tous les copropriétaires de notifier, à tout moment, au syndic, une demande tendant à inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

- ⇒ **Notifications préalables :**

Le décret du 27 mai 2004 a modifié les dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Désormais, il existe des notifications indispensables pour la " validité de la décision de l'assemblée générale " et également des notifications qui ne sont effectuées que pour l'information des copropriétaires.

- ⇒ **Article 25-1 de la loi du 10/07/1965 :**

Le décret apporte des précisions sur les modalités d'application de l'article 25-1 de la loi. Il est prévu, désormais, clairement, un processus "automatique".

Dans la mesure où la majorité de l'article 25-1 n'est pas constituée, et si la résolution a obtenu au moins un tiers des voix, il est passé au vote de la majorité de l'article 24.

Ce processus ne peut être enrayé que si l'assemblée générale décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

⇒ Mise en concurrence :

Il appartient à l'assemblée d'en fixer les modalités.

⇒ Le procès-verbal de l'assemblée :

La feuille de présence peut comporter plusieurs feuillets. Elle constitue une annexe du procès-verbal. Le procès-verbal est signé à la fin de la séance. La feuille de présence et le procès-verbal peuvent être tenus sous forme électronique.

- Le syndic

Le nouveau texte introduit pour la première fois la notion de contrat de syndic. Il est prévu une décision unique sur la désignation et le contrat de syndic, prise à la majorité de l'article 25.

Par ailleurs, le décret apporte des précisions concernant les archives que le syndic doit conserver.

- Le conseil syndical

Désormais, la majorité applicable est celle de l'article 24 pour fixer ou modifier les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical, et ce lorsque le règlement de copropriété ne les a pas prévues.

- La gestion comptable et financière

Le décret du 27 mai 2004 a prévu d'importantes modifications concernant la gestion comptable et financière. Ces modifications portent pour l'essentiel sur les points suivants :

- budget prévisionnel et dépenses hors budget
- versements exigibles
- état daté
- règlement pécuniaire en cas de mutation

Concernant ces innovations, il convient, notamment, de retenir que, concernant la vente d'un lot de copropriété, le décret a supprimé purement et simplement, la notion de compte prorata temporis entre vendeur et acquéreur, et que de nouvelles règles de répartitions des charges entre vendeur et acquéreur ont été édictées, le vendeur étant redevable de l'intégralité des provisions exigibles au jour de la vente.

- V. Le règlement de copropriété peut, cependant, contenir des règles spécifiques en nombre à vrai dire très limité qui doivent naturellement être conservées.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

**ASSURANCE PRIVEE AVEC APPROBATION DE L'ASSEMBLEE –**

**ART. 118 - page(s) 196**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que l'assurance des copropriétaires pris individuellement devra être souscrite auprès d'une compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

**Analyse**

Il résulte des dispositions des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 que l'assemblée générale des copropriétaires ne peut, en aucun cas, imposer à chaque copropriétaire le choix d'une compagnie d'assurances concernant ses parties privatives.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

**MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**A LA MAJORITE DES TROIS QUARTS DES VOIX –**

**ART. 123 - page(s) 197**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que les décisions relatives à la modification du règlement de copropriété dans la mesure où elles concernent la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

## Analyse

Il résulte des dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, que l'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des membres représentant au moins les deux-tiers des voix, procéder à la modification du règlement de copropriété. Les dispositions de l'article 26 précisent, puisque l'assemblée générale ne peut procéder à de telles modifications que dans la mesure où elles concernent : "la jouissance, l'usage, et l'administration des parties communes."

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut, en aucun cas, prendre des décisions susceptibles de porter atteinte à la destination de l'immeuble, ou à la destination et aux modalités de jouissance des parties privatives.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **MAJORITE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES - ART. 126 - page(s) 198**

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu qu'en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Analyse

Comme nous l'avons déjà évoqué précédemment, le texte de l'Art. 24 a été modifié par la loi du 13 décembre 2000.

L'Art. 24 issu de sa nouvelle rédaction prévoit que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix "exprimées" des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en était autrement ordonné par la loi.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **MAJORITE APPLICABLE SUR DEUXIEME LECTURE -**

### **ART. 126 - page(s) 198**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu que la modification de la répartition des charges issues d'un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives doit être effectuée à la majorité des voix de tous les copropriétaires et qu'à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Analyse**

Le texte ne tient pas compte du nouvel article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000 qui prévoit que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent et 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'Art. 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a accueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'Art. 24.

Dans ces auditions, il y a lieu de procéder à la modification de cette clause, y compris au regard de la nouvelle rédaction de l'Art. 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## **MAJORITE APPLICABLE AUX ACTES D'ACQUISITION -**

### **ART. 128 - page(s) 199**

#### **La clause du règlement de copropriété :**

Il est prévu que les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

### Analyse

Le règlement de copropriété prévoit que le syndicat des copropriétaires peut procéder à des acquisitions.

Effectivement, et conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut procéder à des actes d'acquisition immobilière, et à des actes de disposition. Le syndicat peut donc vendre des parties communes, ou encore les échanger.

La décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

### ACTE DE DISPOSITION - ART. 131 - page(s) 200

La clause du règlement de copropriété :

Il est prévu que les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

### Analyse

Le règlement de copropriété prévoit que le syndicat des copropriétaires peut procéder à des actes de disposition.

Effectivement, et conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut procéder à des actes d'acquisition immobilière, et à des actes de disposition. Le syndicat peut donc vendre des parties communes, ou encore les échanger.

La décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION -

### ART. 133 - page(s) 200

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit les règles applicables en cas d'amélioration - addition - surélévation

#### Analyse

Le règlement de copropriété reproduit le texte des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

**Cependant, il y a lieu d'indiquer que l'Art. 31 de la loi du 10 juillet 1965 reproduit dans le règlement, a été abrogé par la loi du 31 décembre 1985.**

Il y a donc lieu de tenir compte de cette suppression.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

## SINISTRE AFFECTANT L'IMMEUBLE -

### ART. 134 - page(s) 202 bis

La clause du règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété prévoit les règles applicables en cas de sinistre total ou partiel affectant l'immeuble.

#### Analyse

La clause du règlement de copropriété relative à la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre, total, ou partiel, est obsolète, et ne tient pas compte des dispositions des articles 38, 38-1, 39, 40 et 41 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 38** : ce texte précise l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle.

La reconstruction est en principe facultative, mais la loi précise que lorsque la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demandent. Il s'agit d'une majorité en nombre, et non pas en voix.

La décision de reconstruire est adoptée par les copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré. Concernant la participation au coût de la reconstruction, il est jugé que les copropriétaires concernés doivent participer au coût de la reconstruction des parties privatives et communes au prorata des millièmes des charges afférentes à leur lot, en tenant compte éventuellement de l'existence de charges communes spéciales.

**Article 38-1** : cet article créé par la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, envisage l'hypothèse où les parties communes seraient atteintes par une catastrophe technologique, telle une explosion. Alors, le syndic serait dans l'obligation de convoquer une assemblée générale dans les quinze jours suivant l'atteinte des parties communes et l'assemblée devra se réunir dans les deux mois. Quant aux décisions, elles seront prises "à la majorité des copropriétaires présents ou représentés". Cette disposition crée donc une nouvelle majorité : la majorité des copropriétaires en nombre et non en voix.

**Article 39** : cet article vise l'hypothèse d'améliorations ou d'additions par rapport à l'état antérieur au sinistre. Il est rappelé que, dans cette hypothèse, les dispositions de la loi relative aux travaux d'amélioration s'appliquent, c'est-à-dire les dispositions de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le calcul des nouvelles quotes-parts des parties communes et des charges doit être approuvé par l'assemblée générale.

Une décision unanime n'est pas nécessaire (Cassation 3<sup>e</sup> chambre civile, 16 juillet 1996).

**Article 40** : cet article est relatif aux indemnités versées sur l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel. Dans cette hypothèse, il convient d'appliquer les dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il résulte de ce texte que, les créanciers inscrits sur les lots, ou encore sur l'immeuble, peuvent avoir des droits, et appréhender des indemnités versées par la compagnie d'assurances.

**Article 41** : cet article vise l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait de ne pas reconstruire l'immeuble.

En cas de destruction totale : les copropriétaires doivent liquider leurs droits en proportion de leurs tantièmes de copropriété, et mettre fin à l'indivision existante sur les parties non bâties, c'est-à-dire le sol :

– En cas de destruction partielle : la liquidation est complexe

Il convient de procéder à l'indemnisation des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué. Il est nécessaire, également, de procéder à une modification profonde du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

**RECOMMANDATION : À MODIFIER**

**CLAUSES A CONSERVER COMME ETANT SPECIFIQUES A L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE ;**

- *Art. 59 - page 123 - convocation des membres d'une société attribuant la jouissance à ses associés*
- *Art. 60 - page 123 - fixation des lieux, date et heure de la réunion d'assemblée*
- *Art. 71 - page 186 - prise en compte d'un nombre de voix proportionnel en assemblée*
- *Art. 72 - page 126 - organisation d'un vote spécial en matière de charges*
- *Art. 78 - page 128 - Nombre des membres du conseil syndical (9 membres)*
- *Art. 87 et 88 - page 189 : organisation spécifique du conseil syndical*
- *Art. 93 à 96 - page 191 - fonctionnement du conseil syndical*

## TABLEAU SYNOPTIQUE DE SYNTHÈSE

TITRE	PAGES	CONSERVER	MODIFIER	SUPPRIMER
ABSENCE D'OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - TROISIEME PARTIE	141		X	
INTERDICTION DE LA TRANSFORMATION DES APPARTEMENTS EN CHAMBRES MEUBLEES - ART. 9 A	141	X		
ANIMAUX - ART. 9 -A	141		X	
INTERDICTION DE LA POSE D'ANTENNE INDIVIDUELLE - ART. 9 e)	143		X	
MODELE DE PLAQUES PROFESSIONNELLES DETERMINE PAR LE SYNDIC - ART. 9 f)	143		X	
TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES SANS INDEMNITE - ART. 9 h)	143		X	
CAS D'ABSENCE PROLONGEE - ART. 9 e)	143		X	
MODIFICATION DES RADIATEURS AVEC AUTORISATION DU SYNDIC - ART. 9 j)	143		X	
REMBOURSEMENT DE LA DEPENSE D'EAU EN CAS DE FUITE- ART. 9 k)	143		X	

TRAVAUX PRIVATIFS - ART. 9 o)	144		X	
INSTALLATIONS D'UN ASCENSEUR ENTRE CERTAINS COPROPRIETAIRES - ART. 9 ter	146		X	
UTILISATION DES ASCENSEURS - ART. 10	146		X	
ETAT DE LA REPARTITION DES CHARGES - TITRE II	147			
APPELS DES PROVISIONS PAR LE SYNDIC - ART. 25	172		X	
FONDS DE PREVOYANCE - ART. 26	172		X	
RECouvreMENT DES FONDS - ART. 27	172		X	
SURETES - ART. 27	172		X	
CLAUSe DE SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES - ART. 27	173	X		
CLAUSe DE SOLIDARITE ENTRE NUS-PROPRIETAIRES ET USUFRUITIERS, DE MEME QU'ENTRE TITULAIRES D'UN DROIT D'USAGE ET D'HABITATION - ART. 27	173		X	
OBLIGATIONS AUX CHARGES DANS LE CADRE DES MUTATIONS - ART. 33	174		X	
INFORMATION DES PARTIES DANS LE CADRE DES MUTATIONS - ART. 34	175		X	

OPPOSITION DU SYNDICAT DANS LE CADRE DES MUTATIONS - ART. 35	175		X	
MANDATAIRE COMMUN - ART. 36	176		X	
ÉLECTION DE DOMICILE - ART. 37	177		X	
APPROBATION EN ASSEMBLEE GENERALE DE LA NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES RESULTANT DES MODIFICATIONS DES LOTS - ART. 38	177		X	
REFUS D'ENTREE DANS LES LIEUX AU LOCATAIRE - ART. 39	178		X	
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - TITRE IV	179		X	
ASSURANCE PRIVEE AVEC APPROBATION DE L'ASSEMBLEE - ART. 118	196		X	
MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A LA MAJORITE DES TROIS QUARTS DES VOIX - ART. 123	197		X	
MAJORITE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES - ART. 126	198		X	
MAJORITE APPLICABLE SUR DEUXIEME LECTURE - ART. 126	198		X	

MAJORITE APPLICABLE AUX ACTES D'ACQUISITION - ART. 128	199		X	
ACTE DE DISPOSITION - ART. 131	200		X	
AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION - ART. 133	200		X	
SINISTRE AFFECTANT L'IMMEUBLE - ART. 134	202 bis		X	

**LES PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES**  
**AUX STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ**

- ❖ Loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Loi du 2 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision, instituant un droit à l'antenne ;
- ❖ Loi du 28 décembre 1966, modifiant l'article 22 et abrogeant l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Décret du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Décret du 22 décembre 1967, fixant les modalités d'application de la loi du 02 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision, instituant un droit à l'antenne ;
- ❖ Loi du 9 juillet 1970, relative à la détention d'un animal dans un local d'habitation ;
- ❖ Décret du 26 juillet 1973, modifiant le décret du 17 mars 1967 ;
- ❖ Loi du 29 octobre 1974, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Loi du 19 juillet 1977, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ La loi du 2 janvier 1979, relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ;
- ❖ Loi du 31 décembre 1985, ajoutant à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis un paragraphe j) relatif à l'installation ou l'adaptation des antennes collectives de radio-diffusion et de télévision ;
- ❖ Décret du 13 mars 1986, modifiant la loi du 10 juillet 1965 ;
- ❖ Loi du 9 juin 1986, modifiant le décret du 17 mars 1967 ;
- ❖ Loi du 29 décembre 1990 modifiant la loi du 2 juillet 1966, (relative à l'installation d'antennes extérieures réceptives de radio et de télévision), instituant un droit au câble ;
- ❖ Loi du 13 juillet 1992, qui complète l'article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965, (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), pour en étendre l'application à l'installation d'un raccordement de l'immeuble à un réseau câblé ;
- ❖ Loi du 21 juillet 1994, relative à l'habitat ;
- ❖ Décret du 15 février 1995, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- ❖ Décret du 7 février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
- ❖ Loi du 18 décembre 1996, relative à la garantie de la superficie des lots par le vendeur ;
- ❖ Loi du 6 janvier 1999, relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux ;
- ❖ Loi du 13 décembre 2000, loi solidarité renouvellement urbain ;
- ❖ Décret du 30 mai 2001, fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ❖ Décret du 27 mai 2004 (Journal Officiel du 04 juin 2004)

**RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION**

**RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ**

Le 21 mai 2003, la Commission relative à la Copropriété a donné son avis sur les modalités d'application de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 (recommandation n° 23).

La Commission insiste, notamment, sur les points suivants :

**1. Régime dérogatoire et temporaire.**

La Commission rappelle qu'en principe, la modification du règlement de copropriété nécessite soit l'unanimité soit la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Cependant et aux termes des dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965, il sera possible de procéder à certaines modifications du règlement de copropriété, afin de l'adapter et de mettre aux normes, et ce à la simple majorité de l'article 24.

Il s'agit donc d'un régime dérogatoire. Cette dérogation est, cependant, temporaire, et n'est valable que jusqu'au 13 décembre 2005.

Il convient donc que la décision d'adapter le règlement de copropriété soit prise, par l'Assemblée Générale, avant cette date.

**2. Modifications législatives et réglementaires.**

La Commission estime qu'il ne faut pas prendre, à la lettre, l'expression : "modifications législatives" et qu'il faut y intégrer, également, les modifications réglementaires (par exemple le décret du 17 mars 1967).

**3. Les évolutions jurisprudentielles ne sont pas concernées par l'article 49.**

La Commission estime que les dispositions de l'article 49 s'opposent à la prise en compte d'évolutions jurisprudentielles.

La jurisprudence, en effet, et par nature même, est fluctuante et évolutive. Il convient, concernant l'adaptation du règlement de copropriété, de s'en tenir aux modifications législatives et réglementaires, c'est-à-dire, strictement, aux clauses illégales, sans modifier les clauses illicites.

#### 4. Les charges de copropriété.

La Commission rappelle que la loi fixe, dans des dispositions d'ordre public, les critères de répartition des charges : UTILITÉ et PROPORTIONNALITÉ.

L'article 49 permet d'éradiquer les clauses illégales, en ce qu'elles ne respectent pas les critères d'utilité ou de proportionnalité.

Ainsi, seul le critère légal doit être vérifié et modifié pour correspondre à la loi.

Les dispositions de l'article 49 ne permettent pas de modifier le quote-part de parties communes, ou encore de rectifier les erreurs de calcul concernant la grille de répartition des charges.

#### 5. Procédure d'adaptation et de mise aux normes du règlement de copropriété.

La Commission préconise d'adapter le règlement de copropriété par étapes successives, afin d'éviter toute précipitation susceptible de porter préjudice au syndicat des copropriétaires.

Dans un premier temps, la Commission propose de recenser les clauses illégales.

La Commission rappelle, également, que, concernant l'adaptation du règlement de copropriété, les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 doivent être respectées. Le projet d'adaptation, dans son intégralité, doit être notifié au plus tard en même temps que la convocation.

L'Assemblée Générale des copropriétaires qui adoptera le règlement de copropriété mis aux normes, devra donner pouvoir au syndic, de déposer une copie certifiée conforme du procès-verbal au rang des minutes d'un notaire, et de déposer l'acte authentique au fichier immobilier. Naturellement, concernant le vote relatif à l'adoption du nouveau règlement de copropriété, le recensement des votes doit être conforme à la loi (article 17 du décret du 17 mars 1967).

Le procès-verbal approuvant le nouveau règlement de copropriété doit régulièrement être notifié.





LE PROPRE DU SERVICE

Resolution n° 3

RECUE  
25 MAI 2005

**KEOPS**  
98 route de la Reine  
**92100 BOULOGNE**

N/Réf : DG/MP

**DEVIS N° 05.05.282**

**ESPACES VERTS**

**Résidence Mazeleyre**  
**18 boulevard de la République**  
**92420 VAUCRESSON**

ISS Abilis France  
Deviz n° 05.05.282  
23 mai 2005

**Siège**  
65, rue Ordener  
75899 Paris cedex 18  
Téléphone: 01 44 92 48 48  
Télécopie : 01 44 92 48 01

**Agence Habitat Multi Services**  
Z.I. du Vert-Galant  
14, rue Paul Appel  
95310 Saint-Ouen L'Aumône

**Adresse Postale**  
BP 17167  
95056 Cergy-Pontoise  
Téléphone: 01 34 48 52 30  
Télécopie : 01 34 48 52 06

1



**NOTA** : devis demandé par le Président du Conseil Syndical.

## **NATURE DES TRAVAUX**

### **BATIMENT A**

❖ Haie de Troènes (38 ml) hauteur 1.50 ml

- Remplacement des 63 Troènes (Ligustrum ovalifolium) hauteur 125/150.

**MONTANT H.T.** 1 403,00 €

T.V.A 19,6% en sus

### **BATIMENT B**

❖ Haie de Troènes (40 ml) hauteur 1,50 ml (côté gauche)

- Remplacement des 66 Troènes (Ligustrum ovalifolium) hauteur 125/150.

**MONTANT H.T.** 1 445,00 €

T.V.A 19,6% en sus

### **BATIMENT C**

❖ Haie de Troènes (26 ml) hauteur 1,50 ml

- Remplacement des 43 Troènes (Ligustrum ovalifolium) hauteur 125/150.

**MONTANT H.T.** 968,00 €

T.V.A. 19,6% en sus

### **BATIMENT D**

❖ Haie de Troènes (29 ml) hauteur 1,20 ml

- Remplacement des 48 Troènes (Ligustrum ovalifolium) hauteur 125/150.

**MONTANT H.T.** 1 060,00 €

T.V.A. 19,6% en sus





## MODALITES D'EXECUTION

Ces travaux seront effectués en semaine, après accord préalable des deux parties sur la date d'intervention.

## MODALITES DE PAIEMENT

Le règlement interviendra par chèque à réception de facture que nous vous adresserons après notre intervention.

Les factures non réglées dans un délai de 30 jours après leur date d'émission seront majorées des intérêts de retard calculés au taux de la banque de France.

## REVISION DE PRIX

Le prix ci-dessus mentionné est valable pour une durée de TROIS MOIS après quoi, il sera révisé suivant la variation de l'indice INSEE (indice = Coût horaire du travail tous salaires services fournis principalement aux entreprises) dans le cadre de la législation en vigueur.

Indice de référence à l'établissement du présent devis.

DECEMBRE 2004 : 126,30

## RESPONSABILITE ET GARANTIE

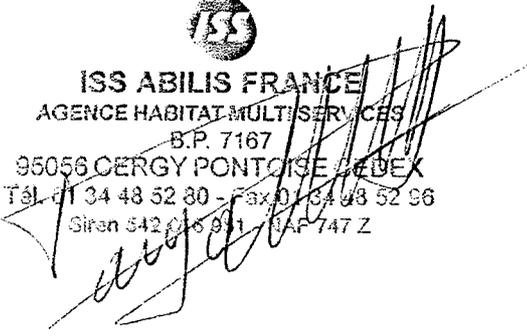
Notre Société est régulièrement assurée auprès d'une Compagnie d'assurances pour la réparation des dommages dont elle est civilement responsable du fait de l'intervention de son personnel étant précisé que tout dommage devra être signalé par le Client dans un délai de 48 heures, à compter de sa réalisation.

Fait à Saint-Ouen-l'Aumône, le 23 mai 2005

Pour le Client

Pour ISS ABILIS FRANCE  
Daniel GAUTRET  
Directeur d'Agence

  
ISS ABILIS FRANCE  
AGENCE HABITAT MULTISERVICES  
B.P. 7167  
95056 CERGY PONTOISE CEDEX  
Tél. 01 34 48 52 80 - Fax 01 34 48 52 96  
Siren 542 016 911 - IAP 747 Z





- > Portes automatiques
- > Contrôle d'accès
- > Portes de hall
- > Interphonie
- > Maintenance 24h/24 - 7/7

Cinq métiers, une entreprise

43-45, Av. de la Convention - 93891 Livry-Gargan Cedex

<http://www.atpe-amib.com>

Tél. : 01 41 70 70 00 - Fax : 01 45 09 56 30

Siège social : 139, rue de Bagnolet, 75020 Paris

N° INSEE 304 153 760 00059 - Fortis Banque 1, av. Léon Bry, 93220 GAGNY  
N° Employeur 410 75 120 0035 C - SA au capital de 160.000 € - RC 75 B 6156  
N° T.V.A. Communautaire : FR 43 304 153 760 00059 - CODE APE 454 D

*Résolution n° 67*

**PATRIMONIA BOULOGNE  
A L'ATTENTION DE M. MERISSE  
128 RUE THIERS  
92517 BOULOGNE CEDEX**

C-05BP3244  
PBO0010005

N/Réf.

V/Réf.

concerne

REPUBLIQUE 18  
18 BLD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON

**JEUDI 28 JUILLET 2005**

Livry Gargan, le

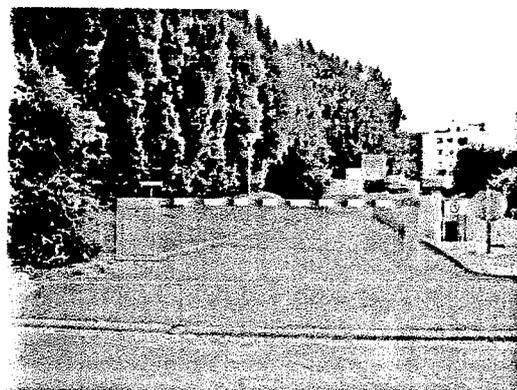
**DEVIS N° : C-05BP3244**

**ETUDE, FABRICATION, FOURNITURE ET POSE D'UNE BARRIERE  
AUTOMATIQUE ELECTROMECHANIQUE - TYPE PARKING**

### A SAVOIR :

#### **La barrière comprendra :**

- Une carrosserie en tôle d'acier, soudée protégée par une couche de peinture antirouille et par une couche de peinture de finition, jaune trafic.
- Un capot supérieur amovible, verrouillé de l'intérieur avec une porte latérale et une serrure de sûreté.
- La lisse sera en tube de diamètre 84 mm avec des bandes réfléchissantes d'une longueur de 4 000 mm environ.
- Un mécanisme d'entraînement comprenant un moteur asynchrone, un réducteur de vitesse lubrifié à vie, un limiteur de couple de sécurité à friction réglable, un dispositif d'entraînement par bielle/manivelle et des interrupteurs de fins de course réglables.
- Une logique électronique comprenant un circuit de commande, de puissance et de sécurité.



### AUTRES DÉPARTEMENTS

CONTRAT D'ENTRETIEN - BARRIÈRES AUTOMATIQUES - DIGICODE - INTERPHONIE - TÉLÉSURVEILLANCE VIDÉO - MÉTALLERIE  
MACHINERIE DE THÉÂTRE - MENUISERIE ALUMINIUM - FIDEAUX DE SCÈNE DOMOTIQUE - PROTECTION CONTRE LE VOL



QUALIBAT 4503  
ACTIF N° 03 00  
M. MERISSE



Cinq métiers, une entreprise

- Une manivelle de secours en cas de panne de courant.
- Une sécurité de seuil par boucle magnétique noyée dans le sol au droit de la lisse.

### COMMANDE D'OUVERTURE

Installation sur la porte de garage d'un récepteur radio programmable incorporant un module de 500 codes différents.

Le récepteur se base sur la dernière génération de microprocesseurs capable d'identifier et de mettre en mémoire (auto-apprentissage) un code transmis.

Les émetteurs seront déjà codés en usine et chacun d'eux possédera un code unique et différent de tous les autres codes.

Ce code sera choisi parmi les 16 000 000 de combinaisons possibles.

Avec la technique de l'auto-apprentissage, le récepteur pourra être programmé de façon à reconnaître plusieurs codes (module de 500 codes prévu), c'est-à-dire qu'il pourra travailler avec tous les émetteurs préalablement programmés dans sa mémoire.

L'annulation d'un émetteur, perdu ou volé, sera effectuée directement sur la centrale par l'intermédiaire de trois boutons de commande.

Pour effectuer la programmation il sera nécessaire de composer le code de la mémoire. Les touches de défilement permettront de trouver le code à annuler.

A ce moment l'émetteur perdu ne sera plus valide dans le récepteur.

Cette manipulation est plus aisée que les systèmes à DIP SWITCH qui nécessitent la modification de l'ensemble des codes sur tous les émetteurs radio de l'installation.

### LIAISONS ELECTRIQUES

Circuits de distribution électrique réalisés sous tube plastique de diamètre 13 type « IRO », maintenus sur leur parcours par attaches ou colliers scellés à raison de 3 tous les mètres environ. Câbles de la série « H05VVF ».

Désignation :	Total H.T. €
ENSEMBLE DES TRAVAUX	4 738.20

T.V.A.	H.T. €	Montant TVA €	Total H.T. €	
5.5 %	4 738.20	260.60	Total T.V.A. €	260.60
			Total TTC €	4 998.80

Montant de l'acompte : 1 999.52 €.

Prix unitaire de l'émetteur à deux fonctions : 32.01 €/HT soit 33.78 €/TTC.



Cinq métiers, une entreprise.

jeudi 28 juillet 2005  
Devis N° : C-05BP3244

Page : 3



**IMPORTANT,**

*le taux de T.V.A. est donné sous réserve de production par vos services de l'attestation réglementaire certifiant l'usage du (des) bâtiment(s) concernés.*

**OPTION :**

- Mise en place d'une lyre de support avec blocage par électroaimant.

Soit une plus value de	
TOTAL H.T. €.	655.53
Total T.V.A. 5.5 %	36.05
<b>TOTAL T.T.C. €</b>	<b>691.58</b>

**DELAI :** 4 à 5 semaines selon planning.

**VALIDITE DU DEVIS :** 3 mois.

**CONDITIONS DE PAIEMENT :** 40 % à la commande, le solde à réception de la facture.

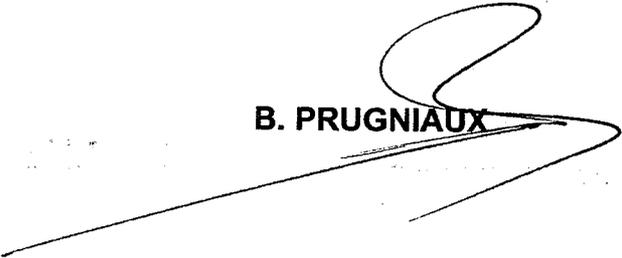
**ENERGIE :** L'arrivée de l'énergie électrique sera prévue à proximité de notre installation par nos soins 220 V Triphasé+ Terre + Neutre.

**GARANTIE :** 1 an.

Nous vous remercions de nous retourner un exemplaire du présent devis muni de votre accord et accompagné de votre chèque d'acompte.

Nos prix sont établis en fonction de l'indice économique connu à ce jour.

**B. PRUGNIAUX**





- > Portes automatiques
- > Contrôle d'accès
- > Portes de hall
- > Interphonie
- > Maintenance 24h/24 - 7/7

Cinq métiers, une entreprise

N/Réf. C-05BP4686  
HCO0060005

V/Réf.  
concerne REPUBLIQUE 18  
RESIDENCE MAZELEYRE  
18 BLD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON

43-45, Av. de la Convention - 93891 Livry-Gargan Cedex

<http://www.atpe-amib.com>

Tél. : 01 41 70 70 00 - Fax : 01 45 09 56 30

Siège social : 139, rue de Bagnolet, 75020 Paris  
N° INSEE 304 153 760 00059 - Fortis Banque 1, av. Léon Bry, 93220 GAGNY  
N° Employeur 410 75 120 0035 C - SA au capital de 160.000 € - RC 75 B 6156  
N° T.V.A. Communautaire : FR 43 304 153 760 00059 - CODE APE 454 D

PATRIMONIA BOULOGNE  
A L'ATTENTION DE MME HERISSE  
128 RUE THIERS  
92517 BOULOGNE CEDEX

Livry Gargan, le **VENDREDI 9 DECEMBRE 2005**

DEVIS N° : C-05BP4686

**ETUDE, FABRICATION, FOURNITURE ET POSE D'UNE PORTE  
A DEUX VANTAUX - OUVERTURE A LA FRANCAISE**

- Garantie 5 ans à la signature d'un contrat d'entretien  
à la mise en service de l'installation -

**CONFORME A LA NORME NF 25362 ET NF 25363 POUR UNE UTILISATION  
DE CLASSE 6 - SELON ESSAIS DU CEBTP N°8352**

**A SAVOIR** : A la suite de notre rendez-vous du 6 décembre avec M. Becherucci.

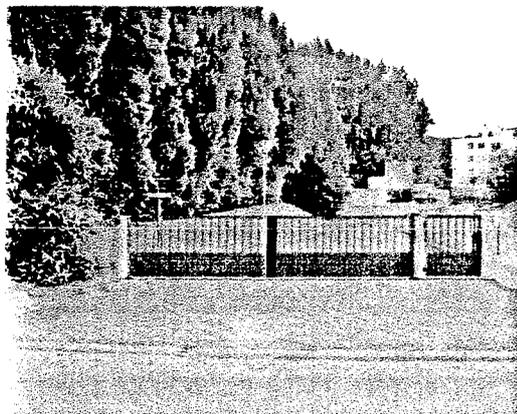
Dimensions :

- Baie vide de L. 5 000.
- Porte de L. 3 800 x H. 1 100.
- Portillon de L. 1 000 x H. 1 100.

**SERRURERIE**

Mise en place de deux poteaux supports scellés de 200 x 200.

Fabrication de deux cadres métalliques en tube de section carrée de 50 x 50 renforcés par traverses horizontales formant l'ossature rigide de chaque vantail.



**AUTRES DÉPARTEMENTS**

CONTRAT D'ENTRETIEN - BARRIÈRES AUTOMATIQUES - DIGICODE - INTERPHONIE - TÉLÉSURVEILLANCE VIDÉO - MÉTALLERIE  
INGÉNIERIE DE TRAVAUX - SERRURERIE ALUMINIUM - RIDEAUX DE SCÈNE DOMOTIQUE - PROTECTION CONTRE LE VOL



QUALITÉ ASSURÉE  
LABORÉE NF 25 362  
AGILITÉ NOTÉE D.



Remplissage par tôle plate, épaisseur 20/10<sup>ème</sup> soudée point par point en partie basse, et par barreaux en tube carré de 30 x 30 espacés tous les 10 mm en partie supérieure.

Pivotement par crapaudines à billes. Plaque support moteur intérieur de 250 mm de hauteur sur toute la longueur de la porte.

Accessoires de traction, bras de manœuvre, bielles de pivotement sur rotules articulées, étanchéité assurée sur les deux vantaux par une bande de caoutchouc cambré.

### **Portillon :**

La serrurerie du portillon sera fabriquée à l'identique de la porte deux vantaux.

Mise en place d'une serrure à rouleau et d'un ferme-porte « force 5 » en partie haute.

L'ensemble métallique sera livré et traité en peinture antirouille avec **une finition laquée dans l'une des teintes RAL au choix :**

<b>1015</b> Ivoire clair	<b>6005</b> Vert mousse	<b>7005</b> Gris souris
-----------------------------	----------------------------	----------------------------

### **MECANISME DE TRACTION : De type intensif à ouverture rapide**

La mécanisation sera assurée par deux moto-réducteurs couples réversibles.

Verrouillage des vantaux assuré par un électro-frein à rupture de courant placé sur chaque axe d'arbre lent moteur. En cas d'absence d'énergie l'ouverture des vantaux pourra s'effectuer manuellement sans avoir recours à une manivelle.

### **CARACTERISTIQUES DE L'OPERATEUR**

Puissance 90 W, Courant absorbé 0.39 A, Alimentation moteur 220 V 50 HZ, Vitesse de rotation du moteur 1 350 tr/mn sortie d'arbre lent 2.2 tr/mn, disjoncteur thermique incorporé 100°C et indice de protection IP 44.

Ensemble étanche résistant au froid et aux intempéries, bielle en acier mi-dur avec clavetage sur l'arbre lent.

Electro-frein moteur à rupture de courant, alimentation en 24 V continu.



## **SUITE A LA NORME NF P 25 - 362 PRISE D'EFFET LE 05/10/92**

### **DISPOSITIF ANTI-ECRASEMENT**

La sécurité anti-écrasement sera assurée par une programmation spécifique de la platine électronique de la porte.

Elle gèrera la pression exercée sur le vantail, afin d'inverser le mouvement de celui-ci.

Cette programmation sera assurée par un clavier connectable sur la platine et sera effectuée lors de la mise en service de l'installation.

### **SECURITE**

La sécurité sera assurée par deux ensembles de barrages photoélectriques infrarouges à un rayon durant le passage des véhicules dans la zone de manœuvre de la porte.

La fermeture temporisée s'effectuera après dégagement des rayons.

L'occultation permanente du faisceau cellule photoélectrique interdira la fermeture de la porte.

Lorsque l'une des cellules photoélectriques sera occultée quand la porte se trouvera en position fermée, celle-ci ne pourra s'ouvrir en aucun cas.

### **SIGNALISATION**

Feu orange clignotant de part et d'autre de la porte avec préavis à l'ouverture.

### **ECLAIRAGE**

Mise en place d'un hublot pour l'éclairage des zones de manœuvre à l'ouverture de la porte et maintien de celui-ci pendant tout le cycle.

### **MARQUAGE**

Matérialisation de l'aire dangereuse de manœuvre par marquage au sol, de part et d'autre de la porte, augmentée d'une réserve de sécurité (suivant les cotes de la porte).

### **TELECOMMANDE ET RELAYAGE**

Une armoire de télécommande et de relayage regroupant tous les éléments et composants électroniques de l'installation, ainsi que les circuits de protection électrique. L'électronique regroupera toutes les fonctions obligatoires par les normes actuellement en vigueur.



Cinq métiers, une entreprise

vendredi 9 décembre 2005

Page : 4

Devis N° : C-05BP4686

## **COMMANDE D'OUVERTURE**

### **Accès résidants :**

Installation sur la porte d'un récepteur radio programmable incorporant un module de 500 codes différents.

Le récepteur se base sur la dernière génération de microprocesseurs capable d'identifier et de mettre en mémoire (auto-apprentissage) un code transmis. Les émetteurs seront déjà codés en usine et chacun d'eux possédera un code unique et différent de tous les autres codes.

Ce code sera choisi parmi les 16 000 000 de combinaisons possibles.

Avec la technique de l'auto-apprentissage, le récepteur pourra être programmé de façon à reconnaître plusieurs codes (module de 500 codes prévu), c'est-à-dire qu'il pourra travailler avec tous les émetteurs préalablement programmés dans sa mémoire.

L'annulation d'un émetteur, perdu ou volé, sera effectuée directement sur la centrale par l'intermédiaire de trois boutons de commande.

Pour effectuer la programmation il sera nécessaire de composer le code de la mémoire. Les touches de défilement permettront de trouver le code à annuler.

A ce moment l'émetteur perdu ne sera plus valide dans le récepteur.

Cette manipulation est plus aisée que les systèmes à DIP SWITCH qui nécessitent la modification de l'ensemble des codes sur tous les émetteurs radio de l'installation.

### **Accès visiteurs :**

Fourniture et pose :

- D'un digicode extérieur intégré au poteau et d'un digicode intérieur côté mur de présentation aluminium brossé argent à touches inviolables et éclairage de la façade.

La codification sera effectuée par les touches du clavier après introduction d'un code de programmation qui sera interchangeable à volonté et au nombre de trois à huit termes.

- Et d'une alimentation stabilisée et redresseur de courant.

## **LIAISONS ELECTRIQUES**

Circuits de distribution électrique réalisés sous tube plastique de diamètre 13 type « IRO », maintenus sur leur parcours par attaches ou colliers scellés à raison de 3 tous les mètres environ. Câbles de la série « H05VVF ».



vendredi 9 décembre 2005

Page : 5

Devis N° : C-05BP4686

Cinq métiers, une entreprise

Désignation :		Total H.T. €	
ENSEMBLE DES TRAVAUX		10 211.83	

TVA	HT €	Montant TVA €	TOTAL H.T. €	
5.5 %	10 211.83	561.65	10 211.83	
			Total T.V.A. €	561.65
			Total T.T.C. €	10 773.48

Montant de l'acompte : 4 309.39 €.

Prix unitaire de l'émetteur : 32.01 €/HT soit 33.78 €/TTC.



**IMPORTANT,** le taux de T.V.A. est donné sous réserve de production par vos services de l'attestation réglementaire certifiant l'usage du (des) bâtiment(s) concernés.

**DELAI** : 4 à 5 semaines selon planning.

**VALIDITE DU DEVIS** : 3 mois.

**CONDITIONS DE PAIEMENT** : 40 % à la commande,  
40 % en cours des travaux,  
20 % à la réception des travaux.

**ENERGIE** : L'arrivée de l'énergie électrique sera prévue à proximité de notre installation par nos soins 220 V + Terre monophasée 10 A. Mise en place d'un pack de coupure à proximité de l'armoire de commande.

**GARANTIE** : 1 an porté à 5 ans à la signature d'un contrat d'entretien à la mise en service de l'installation (489.00 €/H.T. par an).

Nous vous remercions de nous retourner un exemplaire du présent devis muni de votre accord et accompagné de votre chèque d'acompte.

Nos prix sont établis en fonction de l'indice économique connu à ce jour.

**B. PRUGNIAUX**



PORTES DE GARAGE & BARRIERES AUTOMATIQUES  
CONTROLE D'ACCES - FABRICATION  
INSTALLATION - MAINTENANCE

Tél. standard : 01 43 91 62 00  
Tél. Commercial : 01 43 91 62 01  
Tél. S.A.V. : 01 43 91 62 02  
Fax : 01 43 91 62 19

18 bd de la REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON  
PO39000X

AR/LN/ Devis n° 41921

Syndicat des copropriétaires  
18 bd de la REPUBLIQUE  
représenté par son gérant ou syndic  
CABINET KEOPS  
98 Rte de la REINE  
92100 BOULOGNE

24 juin 2005

Affaire suivie par Monsieur Alain ROHAUT

A l'attention de Madame HERISSE fax 01.46.09.15.99

Messieurs,

Suite à votre demande pour laquelle nous vous remercions et à notre visite sur place ainsi qu'aux conseils de Monsieur GASPARD, nous vous adressons notre offre pour la

**FERMETURE DE L'ACCES VEHICULES DU PARKINGS AERIEN**

de la résidence située à l'adresse ci-dessus référencée.

Notre proposition comprend la fourniture et la pose de :

**SOLUTION PAR UNE BORNE ESCAMOTABLE**

**1 Borne escamotable électromécanique STRABUC 918**

Caractéristiques techniques :

- Hauteur totale hors sol 700 mm
- Diamètre du plot: 275 mm
- Fût en acier galvanisé peint avec éclairage intégré
- Couleur standard : Jaune
- Temps de Montée: 6 secondes
- Alimentation: 220 volts.

**2 Bornes fixes (ciment ou cylindre acier) installées latéralement à la borne automatique et scellées dans le sol, fermant le passage sur voirie.**

Rien de prévu pour le bas côté (pelouse) ou vous pourrez mettre des bacs à fleurs ou planter des arbustes afin de fermer le passage.

**1 centrale de commande**

pour bornes escamotables, installées près de l'accès, en applique murale.

### Sécurité.

2 boucles magnétiques de détection de véhicules encastrées au sol, une boucle en amont la seconde en aval. Ces boucles seront raccordées à un détecteur électronique à micro processeur.

1 feu orange clignotant indiquant aux utilisateurs une manoeuvre en cours.

### TRAVAUX DE GENIE CIVIL

Travaux de génie civil pour l'incorporation de la borne au sol, y compris le drain d'évacuation des eaux pluviales. (sous réserve de possibilité d'encastrement sur 1 000 mm environ dans le sol, à l'endroit de la borne)

### COMMANDE

Un récepteur radio à codage général homologué par le Ministère des Postes et Télécommunications.

Tous les émetteurs ont un code identique.

En cas de perte ou de vol d'un émetteur radio le changement de code doit être effectué sur tous les émetteurs et sur le récepteur

Une antenne réceptrice

### ALIMENTATION ELECTRIQUE

Depuis l'armoire de la première porte automatique du sous-sol sous tube plastique IRO gris fixé par colliers en montage apparent, courant monophasé 220 volts

Monophasé + N + Terre

Protection de ligne normalisée

*Cette borne est prévue installée au centre du passage au niveau de candelabre.*

*Nota : Devis établi sous réserve que la nature du sous-sol permette l'implantation de la borne et les saignées, réserve qui sera levée après le début des travaux, avec facturation du sondage en cas d'impossibilité d'installation.*

Montant H.T.	€	9 697,50
Montant T.V.A. 5,5 %	€	533,36
Montant T.T.C.	€	10 230,86

### **SOLUTION BARRIERE LEVANTE ELECTRIQUE**

#### Une Barrière levante automatique FAAC 640

Usage : intensif

Passage: Lisse de 4 mètres laissant un passage libre de 1 m en bout de lisse pour le passage des piétons ou d'une voiture d'enfant.

Temps de manoeuvre: 5.5 secondes

Coffret de commande électronique: 624 MPS

Fonctionnement: Automatique

Débrayage en cas de panne de courant par clés triangulaire extérieure fournie avec la barrière.

Centrale hydraulique ventilée à deux pistons simple effet.

Compensation par ressort.

Tension d'alimentation: 220 V monophasé

Lisse rectangulaire rigide avec bande réflectorisante rouge.

Sécurité par cellule reflex assurant la refermeture temporisée automatique de la barrière après le passage du véhicule

**Alimentation Electrique:**

Dito bornes

**COMMANDE**

Dito bornes

Montant H.T.	€	5 486,40
Montant T.V.A.5,5%	€	301,75
Montant T.T.C.	€	5 788,15

**OPTION**

Lyre électromagnétique d'extrémité, conçue pour renforcer le verrouillage mécanique de la lisse en position fermée. Cette lyre assure l'inviolabilité des accès en interdisant la manoeuvre manuelle de la lisse par pression vers le haut à son extrémité.

De plus, la liaison électrique entre la barrière et la lyre se faisant dans le sol, aucun fil n'est directement accessible au public.

Montant H.T. plus value	€	661,50
Montant T.V.A. 5,5 %	€	36,38
Montant T.T.C. plus value	€	697,88

**SOLUTION PORTAIL ET PORTILLON PIETONS**

**UN PORTAIL OUVRANT A LA FRANCAISE à deux vantaux**

Dimensions : Largeur : 4 000 mm / Hauteur : 2 000 mm environ

Vantaux : Cadres en tubes acier profilé soudé.(section 60 x 40 mm). Traverses et montants raidisseurs en tube acier en nombre et de sections appropriées à la bonne stabilité de l'élément.

Les cadres, traverses et montants raidisseurs sont soudés entre eux et meulés.

Poteaux support : 2

Pivotement : sur crapaudines et paliers équipées de graisseur.

Nombre de Vantaux : 2

Motif : Remplissage barreaux en tubes d'acier rectangulaire profilé de 30 X 25 mm.

Apprêt: Un traitement polyzinc.

Peinture de finition : Une peinture au four polyester, teinte RAL à nous transmettre à la commande.

**DEUX OPERATEURS ELECTRIQUES à usage intensif**

Moto réducteur réversible à vis sans fin

Couple constant de 0 à 4,5 RPM.

Moteur 220 volts, monophasé 0,12 KW avec électrofrein.

Vitesses d'ouverture et de fermeture, environ 10 secondes.

Verrouillage en positions fermée et ouverte, par alignement des bielles.

Amortissements en fin d'ouverture et fin de fermeture.

Manoeuvre manuelle par coupure secteur prévue sur notre armoire.

## **UNE ARMOIRE DE COMMANDE "MODULIS" conforme NFP 25-362**

Caractéristiques techniques:  
Coffret métallique fermant à clés.  
Commande de deux moteurs monophasés en 240 V  
Réglage de couple indépendant par variation de phase  
Commande digital programmable par clavier et menu déroulant  
Visualisation par affichage à cristaux liquides 2 lignes de 16 caractères.  
Affichage des 5 derniers défauts.  
Compteur intégré.  
Accès à la programmation par mot de passe.  
Bornier débrochable  
Interrupteur Marche / Arrêt  
Transformateur 75 VA  
Alimentation 24 V pour cellules.

## **SECURITES**

(Selon norme 25.362 et décret 90-567 du 5 Juillet 1990)

Un palpeur de sécurité, (sur la tranche)  
Deux barrages de cellules photoélectriques, de part et d'autre de la porte  
Un feu orange clignotant signalant le mouvement de la porte.  
Un projecteur 500 w éclairant la zone de débattement de la porte.  
Peinture au sol par bandes alternées jaunes et noires délimitant la zone dangereuse

## **ALIMENTATION ELECTRIQUE**

Dito borne

## **COMMANDE**

Dito borne

## **UN PORTILLON D'ACCES PIETONS**

Dimensions : Largeur : 900 mm / Hauteur : 2 000 mm environ  
Motif : Dito portail.  
Apprêt: Dito portail.  
Déverrouillage de sécurité par serrure et cylindre à clés.  
Fermeture par ferme-porte hydraulique.  
Une poignée de tirage intérieure et extérieure.

## **COMMANDE PORTILLON PIETONS**

Un bouton poussoir judicieusement installé côté intérieur.  
Un clavier numérique programmable par la face avant et sans démontage  
Le système permet la gestion de 30 codes maximum différents, de 3 à 8 termes.  
Façade aluminium.  
Clavier à touches métalliques rétroéclairées.  
Type NORALSY PSA ou similaire  
Un VIGIK.  
Une gâche électrique 12V.  
Un coffret d'alimentation clavier 220V /12V y compris batterie.

## GRILLAGE SUR PELOUSE

Une partie fixe complémentaire de 6 500 mm environ en panneaux genre bastipli, mailles de 6 mm de diamètre 200 x 50 environ, monté sur poteaux à encoches scellés au sol, formant escalier (pente).

Montant H.T.	€	16 239,60
Montant T.V.A. 5,5 %	€	893,18
Montant T.T.C.	€	17 132,78

### EMETTEURS (non prévu dans les prix ci-dessus)

Emetteur radio petit modèle, prix pour l'ensemble de la copropriété pour une première commande groupée avec celle des travaux (TVA à 5,5%) l'unité  
T.T.C. 40,09 €

Indice des prix

: FEVRIER 2005 Actualisable et Révisable.

(393.80) Indice pondéré des Salaires du Bâtiment et des Travaux Publics.

Délai d'Exécution  
mairie.

: 6 à 8 semaines après réception de Commande et de l'autorisation de la

Ce délai usuel est donné à titre indicatif et est susceptible de variation en fonction de la charge de travail de notre société au moment de la commande.

Le mois d'Août est neutralisé et ne rentre pas dans le calcul de ce délai.

Conditions de Règlement  
Garantie

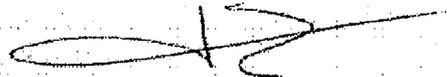
: 30% à réception de Commande, Solde à réception de facture

: UN AN: pièces, d'oeuvre et déplacements, exclusion faite de tout acte de malveillance ou accident, ainsi que les causes naturelles (gel, eau, chaleur excessive, humidité) et les émetteurs radio qui sont en garantie retour usine, frais de port à la charge du client.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements dont vous pourriez avoir besoin,

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Alain ROHAUT





Nos réf. : DB/MM 051202-N1657

Vos réf. :

contrôles d'accès

fermetures automatiques

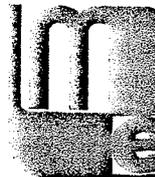
**LA MÉCANIQUE ÉLECTRIQUE**

Parc d'Activités de la Francilienne N°10

62, boulevard de Beaubourg - 77184 EMERAINVILLE

Tél. 01 60 95 12 12 - Fax 01 60 95 12 13

E-mail : L-M-E@wanadoo.fr



RECU le  
13 DEC. 2005

MADAME HERISSE

CABINET KEOPS

98, route de la Reine

92100 - BOULOGNE

Emerainville, le 5 décembre 2005

Réf : 18, boulevard de la République  
92420 - VAUCRESSON

**Objet : FERMETURE DU PARKING AERIEN**

(Ce devis annule et remplace notre devis N° 050706-N1502)

(Copie à Monsieur BECHERUCCI)

PORTES RELEVANTE

BASCULANTE "EOLE"

BASCULANTE "ECO"

PIVOTANTE

COULISSANTE

PORTAIL

BARRIÈRES LEVANTE

ROULANTE

1 AUTOMATISATIONS

CONTRÔLE D'ACCÈS

CENTRALE DE GESTION

SURVEILLANCE



DB/MM 051202-N1657

Madame,

Je vous remercie de nous avoir consultés à propos de l'affaire citée en référence.

Suite à la demande de Monsieur BECHERUCCI et après étude, je vous adresse, ci-dessous, notre proposition :

**- FERMETURE DU PARKING AERIEN**

Mise en place d'une barrière levante automatique sur l'entrée du parking aérien.

**I – BARRIERE LEVANTE AUTOMATIQUE**

**A. CONCEPTION**

Barrière électromécanique robuste pour usage intensif

Résistance parfaite aux agents atmosphériques

Inaltérabilité des parties mécaniques et électriques

Longueur de la lisse rectangulaire : 5 000 m/m

Passage libre pour les piétons : 1 000 m/m

Appui de lisse avec verrouillage par ventouse magnétique.

**B. MOTORISATION - AUTOMATISME**

Groupe moto réducteur intégré à la borne de la barrière

En cas d'absence de courant électrique, le débrayage manuel s'effectue au moyen d'une manivelle

Armoire électronique de commande d'automatisme intégrée à la borne de la Barrière.

**C. OUVERTURE - FERMETURE**

Ouverture : Télécommande radio pour les résidents.

Clavier codé placé sur le fut de la barrière pour les visiteurs

Système de clé normalisée pour le passage des pompiers

Fermeture : Automatique après temporisation



DB/MM 051202-N1657

## D. SECURITE

Véhicule : Barrage cellule infrarouge

Piéton : Clignotant de mouvement : ce feu se met en route dès la manœuvre de la porte

## FOURNITURE MONTAGE MISE EN SERVICE

<b>PRIX HT</b>	<b>7 999,81 €</b>
<b>TVA 19,60%</b>	<b>1 567,96 €</b>
<b>PRIX TTC</b>	<b>9 567,77 €</b>

**Ce prix comprend également :**

- **L'alimentation électrique en 220 V mono + neutre + terre à partir des services généraux à l'armoire.**
- **Les raccordements électriques**
- **Les réglages et les essais**

- Fermeture du parking aérien par la mise en place de deux bornes escamotables automatiques

## II - BORNES ESCAMOTABLES AUTOMATIQUES

### A. CONCEPTION

- Borne en profil acier cylindrique logée dans un carter à sceller, avec une platine de recouvrement en acier inoxydable permettant le passage des véhicules.

Diamètre :	210 mm
Hauteur de barrage hors sol :	500 mm
Profondeur d'encastrement :	900 mm
Temps de montée-descente :	6 s
Poids total :	90 Kg



DB/MM 051202-N1657

## **B - MOTORISATION - AUTOMATISME**

L'entraînement se trouve dans le carter de la borne et consiste en un entraînement électromécanique réversible, tend à descendre spontanément en cas de panne électrique.

E.D moteur 75 %

Feux de signalisation ( 8 leds radiales et 4 leds axiales fixes ou clignotantes )

## **C. MONTEE, DESCENTE**

Descente : Télécommande radio pour les résidents  
Clavier codé pour les visiteurs  
Système de clé normalisée pour le passage des pompiers

Montée : Automatique après temporisation

## **D.SECURITE**

Boucles magnétiques.

## **FOURNITURE MONTAGE MISE EN SERVICE**

<b>PRIX HT</b>	<b>12 614,25 €</b>
<b>TVA 19,60%</b>	<b>2 472,39 €</b>
<b>PRIX TTC</b>	<b>15 086,64 €</b>

**Ce prix comprend également :**

- **L'alimentation électrique en 220 V mono + neutre + terre à partir des services généraux à l'armoire.**
- **Le génie civil nécessaire au scellement des deux bornes**
- **Les réglages et les essais**



DB/MM 051202-N1657

Fermeture du parking aérien par la mise en place d'un portail pivotant barreaudé deux vantaux automatiques (croquis joint)

### **III - PORTAIL PIVOTANT AUTOMATIQUE DEUX VANTAUX**

#### **A. CONCEPTION**

Conforme à la norme NF P 25 362

Portail Pivotant, ouvrant à la française avec refoulement des 2 vantaux sur l'intérieur du parking.

Largeur : 5 000 mm ;            H : 1 800 mm

Poteau de pivotement en tube de 200 x 200

Cadre en tube de 50 x 50

Barreau en tube de 40 x 27

#### **B. MOTORISATION - AUTOMATISME**

Opérateur oléodynamique

Piston hydraulique compact et robuste

Moto réducteur irréversible

Deux soupapes réglables avec une extrême précision

Manceuvre manuelle en cas d'urgence au moyen d'une clé

Armoire de commande d'automatisme

#### **C. OUVERTURE - FERMETURE**

Ouverture : Télécommande radio pour les résidents

Deux claviers codés (entrée/sortie) pour les visiteurs

Système de clé normalisée pour le passage des pompiers

Fermeture : Automatique après temporisation



DB/MM 051202-N1657

## D. SECURITE

Véhicule : Double barrage cellules infrarouges

Piéton : Anti-écrasement intégré à l'automatisme

Clignotant de mouvement : ce feu se met en route avant la manœuvre de la porte

Eclairage de la zone de débattement

Marquage au sol de la zone dangereuse

## FOURNITURE MONTAGE MISE EN SERVICE

PRIX HT	12 243,74 €
TVA 19,60%	2 399,77 €
PRIX TTC	14 643,51 €

Ce prix comprend également :

- Le génie civil nécessaire au scellement des poteaux de pivotement
- L'alimentation électrique en 220 V mono + neutre + terre à partir des services généraux à l'armoire.
- Les liaisons et les raccordements électriques
- La galvanisation à chaud

## OTPION :

L'ensemble est livré revêtu d'une couche antirouille

La peinture définitive (microbillage, polyzinc, epoxy) peut être réalisée par la Mécanique Electrique suivant nuancier RAL, teinte à définir.

## FOURNITURE MISE EN PEINTURE

PRIX HT	1 329,70 €
TVA 19,60%	260,62 €
PRIX TTC	1 590,32 €



DB/MM 051202-N1657

**DELAI D'EXECUTION DE LA COMMANDE :**

6 à 8 semaines

**REGLEMENT :**

40 % d'acompte à la commande par chèque  
le solde à 30 jours de facturation par chèque

**GARANTIE**

Un an : pièces, main d'œuvre et déplacements à dater de la réception de l'installation.

**DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE**

30 mars 2006

Au-delà de cette date, les prix seront actualisés selon la formule ci-dessous:

$$P = P_0 (0,10 + 0,90 S/S_0)$$

P : prix du devis

P<sub>0</sub> : prix d'origine du devis

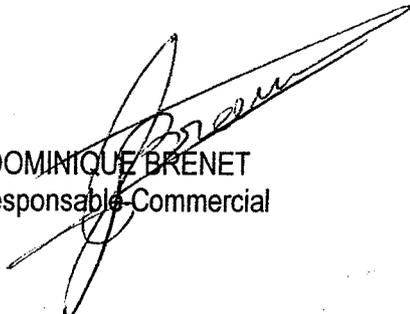
S : dernier indice Salaires Industries Mécaniques et  
Electriques connu à la date du devis

S<sub>0</sub> : indice Salaires Industries Mécaniques Electriques  
connu à l'origine du devis soit : 130.1 (INSEE juillet 2005)

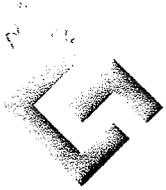
Sauf texte réglementaire venant à restreindre les relations contractuelles.

Je reste à votre entière disposition pour toute précision supplémentaire.

Bien sincèrement.

  
DOMINIQUE BRENET  
Responsable Commercial





**KEOPS BOULOGNE  
98 ROUTE DE LA REINE**

**92100 BOULOGNE**

**AFFAIRE**

18 BD REPUBLIQUE ( résidence Mazeleyre )  
92420 VAUCRESSON

Fait à St Ouen , le 29/06/2005

Affaire suivie par GIROUX Christian

**DEVIS N°05061151/A**

**TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU CALORIFUGE.**

**DESCRIPTION DES TRAVAUX**

**CHAUFFERIE :**

a) Calorifuge manquant autour de la chaudière.

Ø 133 - 5 m + coude.

Ø 114 - 1 m.

Ø 76 - 1 m.

+ quelques raccords coté production d'eau  
chaude.

Ø 90 - 4 m.

Ø 76 - 1 m.

Fournitures : coquilles de laine ép 30 mm +  
manchettes

alu aux arrêts + toile - enduit blanc ou plâtre.

**832.00**

b) Remise en état du calorifuge jusqu'à 2m de  
hauteur

Nous proposons de rentoiler et blanchir toutes les

Siège social  
2,4,6 rue Alexandre Dumas  
93582 SAINT-OUEN CEDEX  
Tél. 01 49 48 38 38  
Fax. 01 49 48 38 39  
Département : 9325 325 493

Email: gasten@wanadoo.fr  
217 rue de la République  
93582 Saint-Ouen Cedex



tuyauteries le long du mur.  
et les collecteurs retours au ras du sol.

Ø 250 - 1m.

Ø 140 - 9 m.

Ø 114 - 5 m.

Ø 90 - 15 m.

Ø 76 - 18 m.

Ø 60 - 10 m.

Fournitures : toile - enduit- flogul blanc.

1 188.00

### MONTANT DES TRAVAUX

MONTANT H.T.

2 020.00 €

T.V.A. 5.50%

111.10 €

MONTANT T.T.C.

2 131.10 €

### TRAVAUX NON COMPRIS

\* Tous travaux non explicitement décrits dans le présent devis

VALEUR DE REFERENCE BT-40 - avril 2005

DUREE DE VALIDITE DE L'OFFRE 3 MOIS

DELAIS D'INTERVENTION à convenir

CONDITIONS DE PAIEMENT Habituelles

BON POUR ACCORD

sur l'ensemble des conditions du présent devis

DATE : .....

LE CLIENT

Pour GESTEN

GIROUX Christian

# EUROTEC INGENIERIE

Résolution n° 6

## BUREAU D'ÉTUDES ET DE CONTRÔLES

1, boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE

Téléphone : 01 48 25 00 36 - Télécopie : 01 47 12 00 12 - E-mail : eurotec-ing@wanadoo.fr

RECU  
5 OCT 2005

Sté KEOPS

128, rue Thiers

92517 BOULOGNE CEDEX

A l'attention de Melle HERISSE

Réf : RS N° 21980

Boulogne, le 27 septembre 2005

**Affaire** : IMMEUBLE – 18, boulevard de la République – 92420 VAUCRESSON

**Objet** : Relevé des corps de chauffe - Etablissement d'une nouvelle grille de répartition chauffage (136 logements – environ 680 logements)

Mademoiselle,

Nous tenons à vous remercier de votre consultation qui a retenu toute notre attention et, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, notre meilleure offre de prix pour la réalisation de la mission citée en objet.

Celle-ci se déroulera de la façon suivante :

- . Prise de rendez-vous avec chaque résident
- . Relevé de tous les corps de chauffe (hauteur, largeur, épaisseur), pièce par pièce, appartement par appartement
- . Détermination de la puissance calorifique de chaque radiateur à  $\Delta T = 60$
- . Calcul de la puissance thermique installée par lot
- . Etablissement d'une grille de répartition chauffage en dix millièmes
- ....

Compte tenu de l'importance de cette mission (# 680 radiateurs)

le montant de notre prestation s'élèverait à .....

**7 960,00 € HT**

Ce prix s'entend net, déplacement compris, hors taxes (T.V.A. en sus au taux en vigueur).

Le rapport, objet de la mission, vous sera communiqué en deux exemplaires.

Vous remerciant vivement de la confiance que vous voudrez bien nous témoigner, et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions de croire, Mademoiselle, à nos sincères salutations.

M. SETROUK

 Communiqué par télécopie et par courrier

Nota : Nous remercions M. GASPARD des renseignements communiqués

Expert agréé par le Ministère de l'Industrie

Visites et examens des installations thermiques - Décret du 16.09.1998 . Vérification des installations électriques - Décret du 14.11.1988

Maîtrise d'œuvre bâtiment et génie climatique - Conception et réalisation . Coordonnateur S.P.S. - Loi du 31.12.1993

S.A.S. au capital de 70 000 euros - RCS NANTERRE B - SIRET 0 18 629 369 00006 - CODE APE 742 C



**CABINET DELEDICQ**

BUREAU D'ETUDES D'INGENIERIE

Fondé en 1977

Ingénieurs conseil, thermicien, énergéticien  
Qualifié O.P.Q.I.B.I - Membre de L'A.I.C.V.F  
Expert près la Cour d'Appel de Versailles

\*\*\*

13 & 15, Rue de l'Ouest  
78711 MANTES-LA-VILLE.

Tel: 01.34.78.64.64

Mobile J.F. Deledicq: 06.81.35.20.04.

Fax: 01.30.98.47.75

cabinet-deledicq@wanadoo.fr

**KEOPS**

Administration de biens  
128, Rue Thiers  
92517 BOULOGNE cedex.

Mantes la Ville, le 20 septembre 2005.

A l'attention de Madame Laurence HERISSE.

**IMMEUBLES EN COPROPRIETE  
LE MAZELEYRE  
18, BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON.**

- PROPOSITION DE MISSION D'ETUDE -

REDEFINITION ET ACTUALISATION REGLEMENTAIRE  
DE LA GRILLE DE REPARTITION DE CHAUFFAGE.

LA PRESENTE PROPOSITION COMPORTE 4 PAGES.

*Audits - Diagnostics - Maîtrise d'œuvre - Conception - Génie Climatique - Ventilation - Isolation - Sanitaires et fluides.*

*Etudes d'exécution - Dessin Assisté par Ordinateur.*

Qualifications de spécialiste O.P.Q.I.B.I. enregistrées 2004 - 1001-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

opqibi  
N° 82 06 0927

### **Objet de la mission.**

La présente proposition de mission est en rapport avec la vérification et la mise en harmonie de la grille de répartition des charges de chauffage.

Il s'agit d'une vérification de conformité en rapport avec la loi Solidarité Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000.

Il s'agit selon l'objectif de la loi promulguée par le législateur d'éradiquer toutes les clauses illicites et illégales afin d'assurer un maximum de sécurité juridique pour tous.

Cette mise aux normes a pour but d'éviter les tensions, conflits et procédures au sein de la copropriété.

### **Contenu de la mission.**

Il s'agit de la refonte des grilles de répartition de chauffage destinée à la juste et équitable répartition des frais et charges de chauffage.

Cela nécessite de procéder au relevé de la totalité des émetteurs de chaleur des appartements de la copropriété et des locaux annexes rattachés au chauffage collectif.

A l'issue de ce relevé, il sera procédé à la recherche des puissances légales d'émissions calorifiques selon l'application de la **norme NF EN 442** dont les valeurs légales sont exprimées en watt, à l'exclusion de toute autre unité de mesure ou appellation illégale.

### **Déroulement de la mission.**

Le déroulement de la mission s'effectue par la mise au point d'un calendrier prévisionnel d'intervention pour la visite des immeubles.

Il est procédé au mesurage des appareils d'émission de chaleur et le cas échéant à la prise de clichés photographiques en cas de modèles peu courants nécessitant des recherches complémentaires pour une parfaite identification.

La visite des lieux s'effectue en étroite collaboration avec le gardien de la résidence et/ou des membres du conseil syndical.

### **Etendue de la mission.**

Selon les renseignements entendus, la copropriété comprend 140 appartements environ avec un commerce raccordé au réseau de chauffage des immeubles d'habitation.

Les appartements sont répartis en 9 immeubles différents.

### **Limites de la mission.**

Il n'est pas prévu dans le cadre de cette mission d'intervention liée au démontage éventuel de cache-radiateurs ou autres éléments de décoration qui ne permettraient pas de procéder au mesurage et au repérage de chaque appareil. L'organisation des rendez-vous et des visites en terme d'informations aux occupants est laissée à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

### **Éléments nécessaires à la réalisation de la mission.**

Différents documents doivent être fournis par le gestionnaire afin de pouvoir réaliser la mission. Il s'agit :

- de la copie du règlement de copropriété avec les numéros de lots, ainsi que des parties communes si elles sont chauffées par le chauffage collectif.
- des plans des immeubles permettant d'établir les relevés sur site et aussi le lien avec le règlement de copropriété pour le repérage des numéros de lots,
- de la liste nominative des occupants immeuble par immeuble.

Il est mis à la charge du gestionnaire de la copropriété les informations nécessaires aux résidents, en terme d'affichage public des jours de visite, immeuble par immeuble, dans les halls et cages d'ascenseur, huit jours au moins avant la date d'intervention.

Les résidents absents lors des visites devront préalablement faire leur affaire de la possibilité d'accès à leur appartement, soit avec le gardien ou toute autre personne de leur choix.

Dans ce cas, les visites des appartements inoccupés se feront en présence du gardien.

### **Coût de la mission.**

La mission est rétribuée au moyen d'honoraires qui sont présentés de façon forfaitaire pour la réalisation de la totalité de la prestation.

Celle-ci s'élève à la somme de :	H.T.	7.380,00 €
	TVA 19,6%	1.446,48 €
	TTC	8.826,48 €

### **Conditions de rétribution.**

La rétribution de la mission s'effectue au fur et à mesure de l'avancement de celle-ci, selon tableau ci-dessous et sur présentation de facture mensuelle d'avancement.

Désignation de la prestation.	Montant de la prestation.
a) Relevés et déplacements sur site.	3.100,00 €
b) Recherche des émissions calorifiques normalisées.	2.000,00 €
c) Adaptation au règlement de copropriété en tantièmes ou millièmes de chauffage en fonction des numéros de lot.	1.280,00 €
d) Rapport avec diffusion des tableaux (en annexe) des modèles et puissances individuelles.	1.000,00 €
Total a+b+c+d (hors TVA).....	7.380,00 €

Le paiement des différentes phases s'effectue à réception de facture par chèque bancaire établi à notre ordre.

**Durée de validité de l'offre.**

La présente offre est valable 6 mois à partir de sa date d'émission, révisable ensuite selon les index officiels parus au J.O.

**Délais d'exécution et démarrage de la mission.**

La mission peut commencer dès réception de la présente proposition revêtue du bon pour acceptation.

Le délai d'exécution sera fixé en accord avec le syndic et le conseil syndical.

**Assurances et qualifications.**

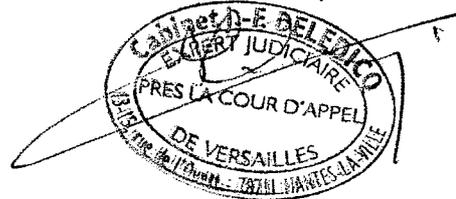
Selon attestations jointes en état de validité.

**BON POUR ACCEPTATION.**

**Date :**

Le représentant légal de la copropriété  
(cabinet KEOPS)

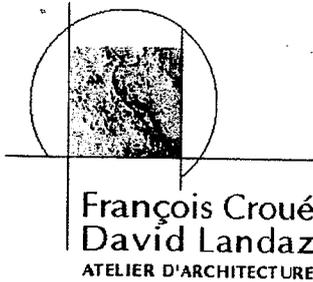
L'Expert consultant  
cabinet Deledicq



Résolution n° 7

RECU le

12 JUIL. 2005



François Croué  
David Landaz  
ATELIER D'ARCHITECTURE

Immeuble,

18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
VAUCRESSON (92 420)

Dossier suivi par Monsieur D. LANDAZ  
N° Dossier : 1831/0002  
Proposition d'honoraires n° .....

Ligne directe : 01 56 56 76 98  
Assistante : Mme Muriel ANGELES

**CABINET KEOPS**

MME HERISSÉ LAURENCE  
98 ROUTE DE LA REINE  
92 100 - BOULOGNE

Paris, le MARDI 05 JUILLET 2005

Madame,

Je tiens tout d'abord à vous remercier de m'avoir consulté aux fins d'établir une proposition d'honoraires pour assurer une **mission complète de maîtrise d'œuvre** pour l'étude et le suivi des travaux de ravalement de l'ensemble des bâtiments de la résidence ci-dessus référencée.

Je me suis rendu sur place le mardi 28 juin dernier.

La mission complète de maîtrise d'œuvre qui me serait confiée pourrait se décomposer de la façon suivante :

**A./ PREMIÈRE PARTIE**

**PHASE ... ÉTUDES**

- A. 1. Une visite afin de recenser l'ensemble des désordres,
- A. 2. Mise au point et établissement du devis descriptif (Cahier des Charges Techniques Particulières) correspondant aux travaux et établissement,
- A. 2. Consultation des Entreprises : Après accord de la Copropriété, lancement d'une consultation auprès de diverses Entreprises selon liste proposée par le maître d'œuvre ou la Copropriété,
- A. 3. Établissement d'un rapport d'Appel d'offres avec analyse des prix,
- A. 3. Assistance à l'Assemblée générale pour exposé du projet

17, rue Victor Duruy - 75015 PARIS  
T : 01 56 56 76 96 - Fax : 01 56 56 76 90

www.croue-landaz.com - E-mail : E-mail : archi@croue-landaz.com

SELARL au capital de 457 347,05 €

N° Siret 432 513 216 00023 - APE 742A - N° TVA FR51 432 513 216/000023  
Inscription à l'Ordre des Architectes n° 0001770

Cette **première partie de mission** pourrait être forfaitisée

À la somme **HORS TAXES**

**6 000,00 €**

(Assujetti à la TVA. Applicable en vigueur)

Se décomposant pour :

◇	Phase A. 1	20 %
◇	Phase A. 2	40 %
◇	Phase A. 3	40 %

Cette première phase « ÉTUDES » est **DÉDUCTIBLE** de la phase « TRAVAUX » énoncée ci-après, au prorata des travaux votés lors de l'Assemblée générale.

## B./ DEUXIÈME PARTIE

### PHASE ... TRAVAUX

Après le vote par l'Assemblée générale,

- Négociation avec l'Entreprise pressentie pour la réalisation des travaux,
- Dépôt de l'autorisation administrative pour le ravalement des façades, en relation avec l'Entreprise désignée,
- Établissement d'un dossier « **MARCHÉ** » comprenant le marché – l'ordre de service – le descriptif de travaux, le planning, les pénalités de retard et les modalités de paiement,
- Suivi de chantier (un rendez-vous de chantier hebdomadaire permettant la vérification et le contrôle des travaux ainsi que l'avancement du chantier),
- Établissement des comptes rendus de chantier et transmission au syndic,
- Assistance au maître de l'ouvrage lors de la réception des travaux,
- Arrêté des comptes « TRAVAUX »

Cette deuxième partie de mission pourrait être calculée

Au **POURCENTAGE**

**8,00 % HT.**

**HUIT POUR CENT SUR LE MONTANT HORS TAXES DES TRAVAUX**

**NOTA**

La réglementation actuelle prévoit deux taux de TVA applicables :

- Dans le cas où seule la PHASE « ÉTUDES » nous serait confiée,  
Le taux de TVA appliqué serait de : **19,60%**
- Dans le cas où la PHASE « ÉTUDES » plus la PHASE « TRAVAUX »  
Nous seraient confiées, le taux de TVA appliqué serait de : **5,50 %**

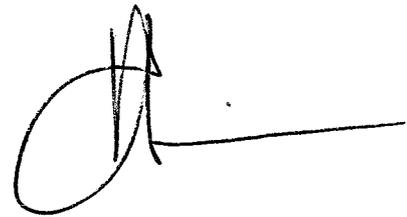
Je me permets de vous joindre à la présente une plaquette de présentation de mon cabinet, pour information.

Espérant avoir répondu à votre demande, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Veillez croire, Madame, à l'expression de mes sentiments respectueux et dévoués.

David LANDAZ

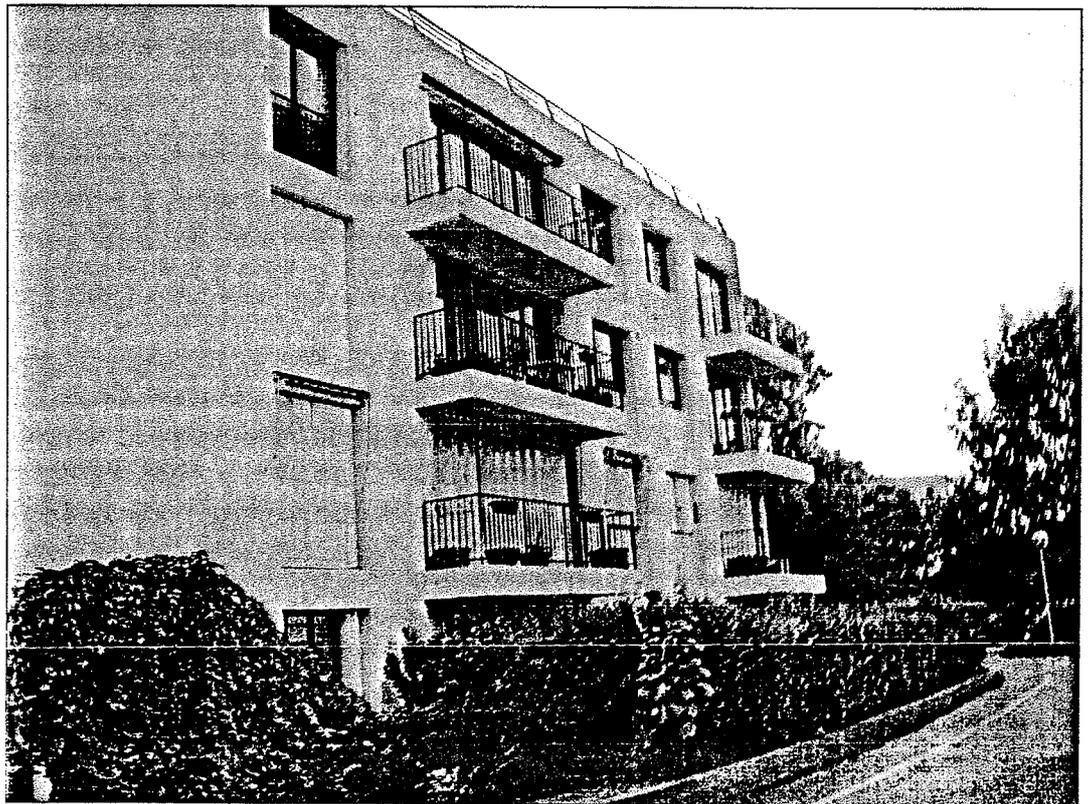
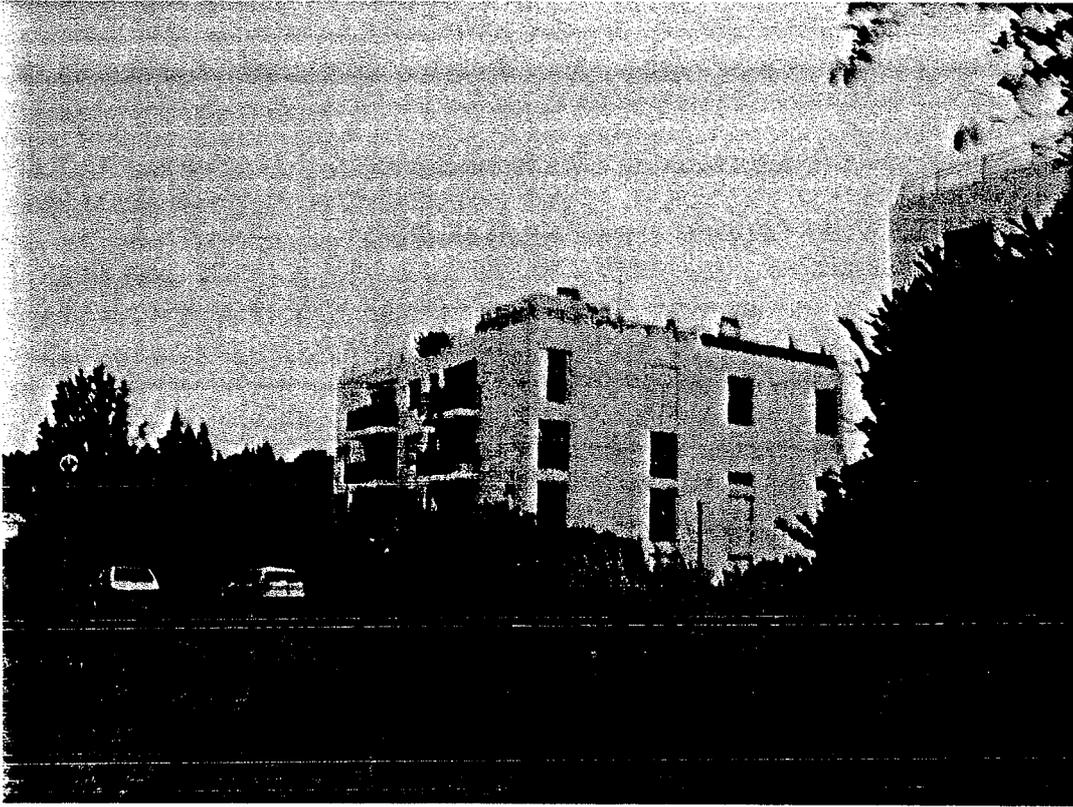
PJ. : 1



SDC18 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE (92420) VAUCRESSON

Proposition d'honoraires du 05-07-2005 (Monsieur David LANDAZ, Architecte DPLG.)  
Ravalement des façades de l'ensemble des bâtiments de la résidence ci-dessus référencée

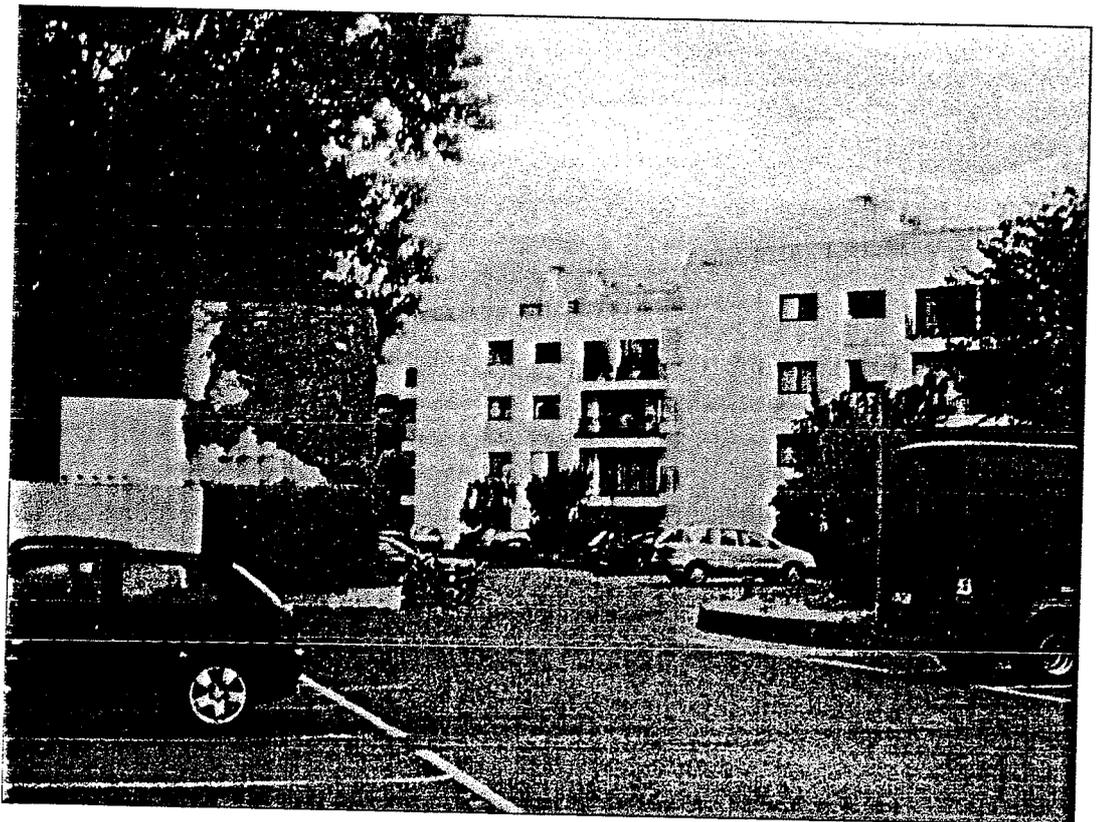
- 4 -



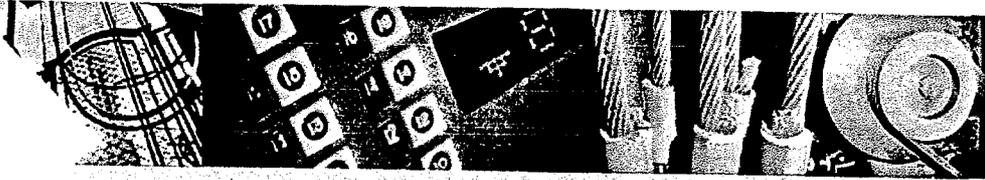
SDC18 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE (92420) VAUCRESSON

Proposition d'honoraires du 05-07-2005 (Monsieur David LANDAZ, Architecte DPLG.)  
Ravalement des façades de l'ensemble des bâtiments de la résidence ci-dessus référencée

- 5 -







Conseil Ascenseurs Sécurité Technique Expertise INGénierie

Résolution n° 8

WWW.CASTE-ING.COM

email : info@caste-ing.com

130/136 avenue Joseph Kessel

Bâtiment A

78960 VOISINS LE BRETONNEUX

☎ : 01.39.30.52.30 ☎ : 01.39.30.00.10

CABINET KEOPS

128 rue Thiers

92517 BOULOGNE CEDEX

RECU le

02 DEC. 2005

N.Réf. : 301105/MN.DC/3921

Objet : **Mission d'expertise 9 ascenseurs**  
**18 boulevard de la République**  
**92420 VAUCRESSON**

Voisins le Bretonneux, le 30 novembre 2005

A l'attention de Madame HERISSE

Madame,

Pour faire suite à votre télécopie du 24 novembre écoulé, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint en deux exemplaires notre proposition de mission d'expertise relative aux 9 ascenseurs équipant la résidence référencée en objet. En effet, après renseignements pris auprès de M. GASPARD (gardien), celui-ci nous a informé qu'il y avait 9 ascenseurs sur le site.

Nous vous précisons que la mission consiste à réaliser un diagnostic exhaustif sur :

- La conformité des installations dans le respect des normes et décrets en vigueur et plus spécifiquement ceux de la date d'installation.
- La qualité de la maintenance conformément au contrat d'entretien.
- Le degré de vétusté des installations.
- L'état de fonctionnement général.

Le compte rendu d'expertise en découlant **et qui sera établi dans un délai de 20 à 24 semaines** se décompose en plusieurs rubriques et permettra :

- De relever tous les travaux incombant au prestataire dans le cadre de son contrat d'entretien.
- **D'effectuer la juste remise à niveau des installations par le suivi et la vérification de la levée des réserves.**
- De relever et d'estimer les travaux de sécurité et de conformité hors contrat et donc à la charge du propriétaire (en mentionnant leur caractère obligatoire ou de préconisation), traitement des prescriptions techniques éventuelles découlant du décret 95.826.
- De relever et d'estimer les travaux de modernisation et de sécurité conformément **au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 en application de la loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003** avec leur échéance.
- D'analyser le contrat d'entretien et notamment la cohérence entre les caractéristiques et le trafic des installations au regard du coût annuel.

.../...

MEMBRE DE LA CHAMBRE DES INGENIEURS-CONSEILS DE FRANCE

SARL au capital de 17.400 € - RCS Versailles B 417 655 800 - SIRET 417 655 800 000 23 - APE 742C

.../...

Si cette proposition reçoit l'agrément de vos mandants, nous vous remercions de bien vouloir nous en retourner un exemplaire dûment daté et signé par vos soins.

Il conviendra également de nous communiquer les coordonnées téléphoniques du gardien de la résidence ou de toute personne pouvant nous permettre l'accès aux locaux et de nous faire parvenir une copie du contrat d'entretien en vigueur.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et demeurant à votre entière disposition,

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



**Didier COLINET**  
didier.colinet@caste-inq.com

P-J : MISSION D'EXPERTISE EN DEUX EXEMPLAIRES

**MEMBRE DE LA CHAMBRE DES INGENIEURS-CONSEILS DE FRANCE**

SARL au capital de 17.400 € - RCS Versailles B 417 655 800 - SIRET 417 655 800 000 23 - APE 742C

WWW.CASTE-ING.COM

email : info@caste-ing.com

130/136 avenue Joseph Kessel

Bâtiment A

78960 VOISINS LE BRETONNEUX

☎ : 01.39.30.52.30 📠 : 01.39.30.00.10

## MISSION D'EXPERTISE ASCENSEURS N°E11/303450

### MAITRE D'OUVRAGE :

**KEOPS**

128 rue Thiers

92517 BOULOGNE CEDEX

Représenté par Mme HERISSE

Pour le compte de :

Syndicat des Copropriétaires  
18 boulevard de la République  
92420 VAUCRESSON

### MAITRE D'ŒUVRE :

**CASTE ING.**

130/136, avenue Joseph Kessel

78960 VOISINS LE BRETONNEUX

Représenté par :

Didier COLINET

## 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA MISSION

Référence du site : **18 boulevard de la République – 92420 VAUCRESSON**  
Nombre d'installations : **9 ascenseurs**

## 2. OBJECTIF DE LA MISSION

La présente mission est établie dans le but d'expertiser les installations afin d'effectuer un diagnostic exhaustif sur :

- La conformité des installations dans le respect des normes et décrets en vigueur et plus spécifiquement ceux de la date d'installation.
- La qualité de la maintenance conformément au contrat d'entretien.
- Le degré de vétusté des installations.
- L'état de fonctionnement général.

La mission se décompose en plusieurs phases et permettra:

- De relever tous les travaux incombant au prestataire dans le cadre de son contrat d'entretien.
- D'effectuer la juste remise à niveau des installations par le suivi et la vérification de la levée des réserves.
- De relever et d'estimer les travaux de sécurité et de conformité hors contrat et donc à la charge du maître d'ouvrage.
- De relever et d'estimer les travaux de modernisation et de sécurité conformément au décret 2004-964 du 9 septembre 2004 en application de la loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003 avec leur échéance.
- D'analyser la cohérence entre les caractéristiques et le trafic des installations et le coût annuel en vigueur.

### 3. MODE OPERATOIRE DE L'EXPERTISE

L'expertise porte sur les vérifications suivantes :

➤ Machinerie :

Contrôle des sécurités et conformités des éléments suivants :

- Accès au local ,
- Eclairage normal et de secours,
- Moteur de traction et réducteur,
- Poulie de traction, câbles de traction,
- Frein,
- Limiteur de vitesse, câble du limiteur,
- Sélection d'étage,
- Armoire de manœuvre,
- Tableau d'arrivée de courant,
- Canalisations électriques.

➤ Gaine :

Contrôle des sécurités et conformités des éléments suivants :

- Canalisations électriques fixes et souples,
- Contacts de sécurité,
- La sélection,
- Accès cuvette.

➤ Local des poulies :

Contrôle des sécurités et conformités des éléments suivants :

- Eclairage normal et secours,
- Poulies de renvoi,
- Accès au local.

➤ Paliers :

Contrôle des sécurités et conformités des éléments suivants :

- Vantaux des portes palières,
- Mécanismes de suspension,
- Commandes et signalisations,
- Serrures.

➤ Cabine :

Contrôle des sécurités et conformités des éléments suivants :

- Porte de cabine et son opérateur,
- Parachute,
- Dispositif de commande et d'alarme,
- Eléments toit de cabine (révision, prise de courant,...),
- Vérification de la conformité à la date d'installation.

D'une façon générale, tous les éléments et dispositifs permettant d'assurer un fonctionnement dans le respect des normes, décrets et toutes règles de sécurité, feront l'objet d'une vérification.

#### 4. COMPTE RENDU D'EXPERTISE

Un compte rendu d'expertise sera établi en deux exemplaires pour chaque ascenseur (1 exemplaire étant destiné au prestataire).

Divisé en plusieurs rubriques, il mentionnera :

- Les caractéristiques techniques de l'ascenseur,
- Une synthèse de l'expertise, avec les échéances de travaux à 5, 10 et 15 ans suivant décret 2004-964,
- Les travaux à la charge du prestataire dans le cadre de son contrat avec illustrations photographiques à l'appui.
- Les travaux de conformité et de sécurité hors contrat et donc à la charge du maître d'ouvrage avec les échéances suivant décret 2004-964,
- Les travaux de modernisation avec leur échéance.

#### 5. ETENDUE DE LA PRESTATION D'EXPERTISE

La présente mission comprend les prestations suivantes :

- L'organisation de l'expertise,
- La réalisation de l'expertise sur le site concerné,
- La rédaction et l'envoi du compte rendu d'expertise (1 exemplaire client et 1 exemplaire prestataire)
- L'organisation et la réalisation d'une seule visite contradictoire à la charge de la société CASTE ING, dans un délai de 3 à 4 mois environ suivant la date de réception par l'entreprise de maintenance du compte rendu d'expertise.

**Chaque visite contradictoire supplémentaire rendue nécessaire du fait de la société de maintenance concernée (traitement des réserves inachevé lors de la première visite ou absence complète de traitement) ou demandée par le maître d'ouvrage, fera l'objet d'une facturation supplémentaire de 160,00 € H.T. par ascenseur.**

Ce surcoût pourra être imputé par le maître d'ouvrage à la société de maintenance concernée dans le cadre de son contrat d'entretien pour non-respect de ses engagements contractuels.

- La présentation au maître d'ouvrage du ou des comptes rendus d'expertise sur rendez-vous pendant les heures ouvrables (8H30 à 18H00 du lundi au vendredi).
- Toute autre prestation que celles ci-dessus décrites demandée par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une facturation au temps passé sur la base des taux horaires suivants :

Pendant les heures ouvrables : 89 € H.T. / heure,

En dehors des heures ouvrables : 133,50 € H.T. / heure,

Ces prix s'entendent par heure, étant entendu que les temps de déplacement seront comptabilisés.

## 6. HONORAIRES DE LA SOCIETE CASTE ING.

➤ Expertise :

Sur la base de 9 ascenseurs, la rémunération unitaire est de .....680,00 € H.T.

Soit un montant total pour les 9 appareils, de .....6.120,00 € H.T.

*Ces conditions financières s'entendent pour une commande globale des 9 ascenseurs.*

## 7. CONDITIONS DE PAIEMENT

➤ Expertise :

- 100 % à la remise des comptes rendus.
- Paiement à réception de facture par chèque ou virement.
- Taux de T.V.A. applicable : 19,60 %

La présente mission s'entend pour des interventions dans des locaux non amiantés.

La durée de validité de l'offre est de : 6 mois.

La mission est ponctuelle et prendra effet à la date de signature par le maître d'ouvrage. Elle s'achèvera dès la première visite contradictoire.

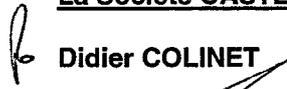
**Le maître d'ouvrage déclare que l'immeuble est exempt d'amiante sous quelque forme que ce soit, pour les locaux concernés par notre intervention, à savoir : local machinerie, des poulies, gaine, etc...**

Proposition rédigée en deux exemplaires le

Le Maître d'Ouvrage,

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

La Société CASTE ING.

 Didier COLINET

**CASTE ING**

130/136 Av. Joseph Kessel  
Bât. A - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX  
Tél. 01.39.30.52.30 / Fax 01.39.30.00.10  
RCS Versailles B 417 855 300

**JOINDRE IMPERATIVEMENT AVEC VOTRE ACCORD SUR LA PRESENTE MISSION LES ELEMENTS SUIVANTS :**

- Copie du contrat d'entretien.
- Coordonnées téléphoniques du gardien ou de toute autre personne pouvant faciliter l'accès sur site.

# Ascenseur Sécurité Conseil

Conseil Technique en Maintenance

66 rue des Malassis - 94400 VITRY/Seine

Tél. : 01 46 78 30 05

Télécopie : 01 46 78 90 74

E-mail : malpont.jean-pierre@wanadoo.fr

11 Mars 2005

## PROPOSITION N° 1403-12-05 18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE 92420 VAUCRESSON

### • MISSION N° 1 :

- Visite technique des installations (9 ascenseurs). Relevés.
- Etablissement d'un rapport de visite en deux exemplaires mentionnant :
  - L'état du matériel en place.
  - Les travaux à la charge de l'entreprise dans le cadre de son contrat.
  - Les travaux de mise en conformité au Décret 95-826 du 30 Juin 1995 et au Décret 2004-964 du 9 Septembre 2004.
  - Les travaux de rénovation nécessaires pour permettre un fonctionnement fiable de l'installation.
- Elaboration d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) en trois exemplaires faisant état des travaux de rénovation et de mise en conformité.
- Elaboration d'un Bordereau de Prix Unitaire (BPU) en trois exemplaires.

### MONTANT DE NOS PRESTATIONS :

Montant HT par appareil : .....	365,00 €
Soit pour 9 ascenseurs : .....	3 285,00 €
T.V.A. 19,6 % : .....	643,86 €
Montant TTC : .....	3 928,86 €

### • MISSION N° 2 :

- 1° Consultation des entreprises (au choix du Client).
- 2° Examen des offres.
- 3° Elaboration d'un tableau de synthèse.

BILAN TECHNIQUE DES ASCENSEURS  
ETUDE DE PROJETS DE MODERNISATION, RENOVATION, TRANSFORMATION  
ETUDE DE CREATION - CAHIER DES CHARGES - EXAMEN DE CONFORMITE  
ASSISTANCE COPROPRIETE

**MONTANT DE NOS PRESTATIONS :**

Montant HT pour 9 appareils : .....	<b>336,00 €</b>
T.V.A. 19,6 % : .....	<b>65,86 €</b>
Montant TTC : .....	<b>401,86 €</b>

Le Client  
Bon pour accord

Ascenseur Sécurité Conseil



# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

**Référence:** Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

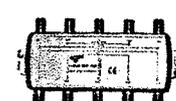
**Devis:** KEO 17051 /05

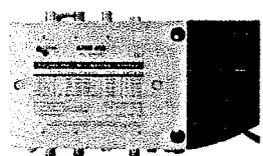
**Date:** mardi 17 mai 2005

## Batiment A / B1 / B2

**Objet:** Remplacement de la station de tête, et mise en conformité de la distribution



Quant.	NB	Descriptif	Coût unit.	Coût quantif.
<b>Matériel</b>				
50	ml	Câble de distribution type D2-VRM 	1,16	58,08
1	u	Filtre 5 voies UHF / 1 entrée / 1 sortie 	152,00	152,00
1	u	Filtre 1 voie VHF	71,40	71,40
1	u	Amplificateur de tête 5 entrées + DVB G:47 db / Ns:121db 	175,00	175,00
1	u	Répartiteur blindé 2 directions ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	12,60	12,60
1	u	Dérivateur blindé 1 direction ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	11,90	11,90
12	u	Dérivateur blindé 4 directions ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	17,54	210,42
99	u	Connecteur métallique type " F " ⇒ D2	1,65	163,35
1	u	Accessoires de fixations divers 	22,87	22,87
<b>Main d'œuvre</b>				
1	ens	Main d'oeuvre, déplacement.	888,78	888,78

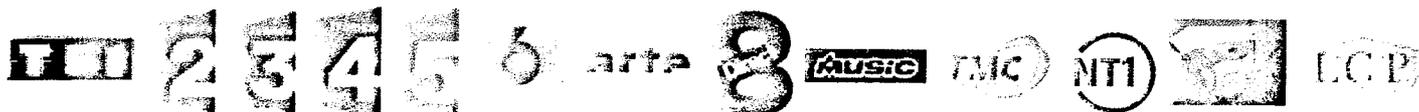


Montant total H.T. 1 766,40 €uros

Taux de T.V.A. en vigueur 5,5% 97,15 €uros

**Montant total T.T.C. 1 863,55 €uros**

12 224,09 Francs



Antenne Contrôle d'Accès Domotique

# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

**Référence:** Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

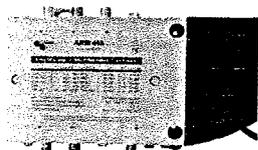
**Devis:** KEO 17051 /05  
**Date:** mardi 17 mai 2005

## Batiment C / D / E

**Objet:** Remplacement de la station de tête, et mise en conformité de la distribution



Quant.	NB	Descriptif	Coût unit.	Coût quantif.
<b>Matériel</b>				
50	ml	Câble de distribution type D2-VRTM	1,16	58,08
1	u	Filtre 5 voies UHF / 1 entrée / 1 sortie	152,00	152,00
1	u	Filtre 1 voie VHF	71,40	71,40
1	u	Amplificateur de tête 5 entrées + DVB G:47 db / Ns:121db	175,00	175,00
1	u	Répartiteur blindé 2 directions ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	12,60	12,60
1	u	Dérivateur blindé 1 direction ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	11,90	11,90
12	u	Dérivateur blindé 4 directions ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	17,54	210,42
99	u	Connecteur métallique type " F " ⇒ D2	1,65	163,35
1	u	Accessoires de fixations divers	22,87	22,87
<b>Main d'œuvre</b>				
1	ens	Main d'oeuvre, déplacement.	888,78	888,78



Montant total H.T. 1 766,40 €uros

Taux de T.V.A. en vigueur 5,5% 97,15 €uros

**Montant total T.T.C. 1 863,55 €uros**

12 224,09 Francs



Antenne Contrôle d'Accès Domotique

# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

**Référence:** Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

**Devis:** KEO 17051 /05

**Date:** mardi 17 mai 2005

## Batiment F

**Objet:** Remplacement du groupe d'antennes hertziennes, de la station de tête, et mise en conformité de la distribution



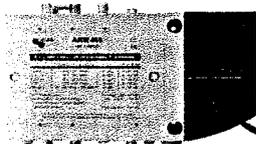
Quant.	NB	Descriptif	Coût unit.	Coût quantif.
<b>Matériel</b>				
1	u	Antenne UHF - 100 éléments 21-50	102,45	102,45
1	u	Antenne VHF - 8 éléments L06	53,76	53,76
1	u	Antenne FM omnidirectionnel	42,00	42,00
2	u	Mât acier électrozingué bicromaté 2m Ø 40mm	22,40	44,80
2	u	Fixations murales déport 25cm	59,52	119,03
100	ml	Câble de distribution type D2-VRM	1,16	116,17
1	u	Filtre 5 voieS UHF / 1 entrée / 1 sortie	152,00	152,00
1	u	Filtre 1 voie VHF	71,40	71,40
1	u	Amplificateur de tête 5 entrées + DVB G:47 db / Ns:121db	175,00	175,00
4	u	Dérivateur blindé 4 directions ⇒ F - 5 / 2 300 Mhz	17,54	70,14
45	u	Connecteur métallique type " F " ⇒ D2	1,65	74,25
1	u	Accessoires de fixations divers	22,87	22,87
<b>Main d'œuvre</b>				
1	ens	Main d'oeuvre, déplacement.	444,39	444,39

Montant total H.T. 1 488,25 €uros

Taux de T.V.A. en vigueur 5,5% 81,85 €uros

**Montant total T.T.C. 1 570,10 €uros**

10 299,21 Francs



Antenne Contrôle d'Accès Domotique

# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

**Référence:** Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

**Devis:** KEO 17051 /05

**Date:** mardi 17 mai 2005

## Bâtiment G/H

**Objet:** Remplacement de la station de tête, et mise en conformité de la distribution



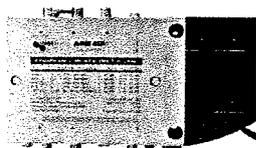
Quant.	NB	Descriptif	Coût unit.	Coût quantif.
<b>Matériel</b>				
50	ml	Câble de distribution type D2-VRM	1,16	58,08
1	u	Filtre 5 voies UHF / 1 entrée / 1 sortie	152,00	152,00
1	u	Filtre 1 voie VHF	71,40	71,40
1	u	Amplificateur de tête 5 entrées + DVB G:47 db / Ns:121db	175,00	175,00
1	u	Dérivateur blindé 1 direction → F - 5 / 2 300 Mhz	11,90	11,90
8	u	Dérivateur blindé 4 directions → F - 5 / 2 300 Mhz	17,54	140,28
72	u	Connecteur métallique type " F " → D2	1,65	118,80
1	u	Accessoires de fixations divers	22,87	22,87
<b>Main d'œuvre</b>				
1	ens	Main d'oeuvre, déplacement.	666,58	666,58

Montant total H.T. 1 416,91 €uros

Taux de T.V.A. en vigueur 5,5% 77,93 €uros

**Montant total T.T.C. 1 494,84 €uros**

9 805,53 Francs



Antenne Contrôle d'Accès Domotique

# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

**Référence:** Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

**Devis:** KEO 17051 /05  
**Date:** mardi 17 mai 2005

## RECAPITULATIF



Remplacement de la station de tête, et mise en conformité de la distribution	<b>1 570,10 €uros</b>
Batiment A / B1 / B2	<b>1 863,55 €uros</b>
Batiment C / D / E	<b>1 863,55 €uros</b>
Batiment G / H	<b>1 494,84 €uros</b>
Remplacement du groupe d'antennes hertziennes, de la station de tête, et mise en conformité de la distribution	
Batiment F	<b>1 570,10 €uros</b>

**Total TTC 8 362,15 €uros**

Adaptateur numérique simple tuner



**95 €uros**

Adaptateur numérique double tuner



**180 €uros**



Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Commercial, étude, installation, câblage, Contrat d'entretien, de tout systèmes de réception de signaux de télévision satellite hertzien, collectif, analogique, numérique, ainsi que tout systèmes de contrôle d'accès.

# Antenne Contrôle d'Accès Domotique

Au service des copropriétés



48, rue de la République  
78 100 Saint Germain en Laye

01 30 61 14 51  
01 39 73 56 21  
06 12 40 68 08  
acad1@free.fr  
www.acad-idf.com

Référence: Résidence MAZELZYRE  
92 420 VAUCRESSON

Devis: KEO 17051 /05  
Date: mardi 17 mai 2005

## Conditions générales de ventes

### Commande

- ⇒ Votre commande doit être obligatoirement accompagnée d'un chèque d'acompte de 40% du montant T.T.C. des travaux à réaliser.

### Situation

- ⇒ Si les travaux commandés en cours d'exécution devaient s'étaler sur plusieurs mois, une situation serait établie le 25 de chaque mois.

### Délai de paiement

- ⇒ Les factures sont payables sous trente jours calendaires à réception de facture ou trente cinq jours à émission de la facture.

### Démarrage travaux

- ⇒ Les travaux pourront démarrer au minimum 30 jours après réception de votre bon de commande.

### Durée des travaux

- ⇒ La durée des travaux prévue est estimée à #REF! journées.  
Sauf mention explicite sur votre bon de commande aucune pénalité de retard ne pourra nous être imputé en cas de dépassement de la durée des travaux prévue.

### Validité des prix

- ⇒ Notre proposition demeure valable 3 mois à compter de la date de la présente proposition.

### Garantie

- ⇒ La garantie sur les matériels est la garantie constructeur soit 1 année
  - ⇒ La garantie de la prestation, soit main d'oeuvre déplacement 1 année
- La garantie ne porte que sur les matériels fournis et installés par ACAD.

### Aucune garantie n'est donnée sur

- ⇒ Les câbles de raccordement privatifs, et les installations intérieures.

### Propriété des matériels

- ⇒ ACAD. reste propriétaire des matériels jusqu'au paiement complet de la prestation commandée.



# Administration de biens

## POUVOIR POUR L'ASSEMBLEE GENERALE – MAZELEYRE (2)

Je soussigné (e) .....  
 Copropriétaire dans l'immeuble sis 18, bd de la République à VAUCRESSON (92420), donne pouvoir à Monsieur  
 ou Madame

- De me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires, qui aura lieu le 10 janvier 2006.
- Prendre part à toutes les délibérations et à tous les votes sur les questions portées à l'ordre du jour
- Signer toutes les feuilles de présence et tous les procès-verbaux, substituer dans les présents pouvoirs et faire le nécessaire.

Les pouvoirs en blanc seront remis obligatoirement aux membres du conseil syndical ou au président de séance (l'utilisation par le syndic des pouvoirs en blanc étant illicite).

Appelez si besoin votre signature dans les cases correspondant à votre souhait de vote.  
 (Le mandataire n'est cependant pas tenu de respecter ces indications..)

	OUI	NON	ABSTENTION
RESOLUTION N° 1A			
RESOLUTION N° 1B			
RESOLUTION N° 1C			
RESOLUTION N° 2			
RESOLUTION N° 3 A			
RESOLUTION N° 3 B			
RESOLUTION N° 4 A			
RESOLUTION N° 4 B			
RESOLUTION N° 4 C			
RESOLUTION N° 5			
RESOLUTION N° 6			
RESOLUTION N° 6			
RESOLUTION N° 7 A			
RESOLUTION N° 7 B			
RESOLUTION N° 8 A			
RESOLUTION N° 8 B			
RESOLUTION N° 8 C			
RESOLUTION N° 8 D			
RESOLUTION N° 8 E			
RESOLUTION N° 8 F			
RESOLUTION N° 8 G			
RESOLUTION N° 8 H			
RESOLUTION N° 8 I			
RESOLUTION N° 9 A			
RESOLUTION N° 9 B			

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

Signature (1) :

*(chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois mandats sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat ; le syndic es-qualité ne peut recevoir de mandat en son nom propre).*

- (1) Faire précéder la signature de la mention "BON POUR POUVOIR".