

FRANCOIS QUERREC IMMOBILIER
9 Rue de la Cerisaie
75004 PARIS

0C2120 2015919_1



M. QUERE ALAIN
2 RUE ABBE DIDELOT
54000 NANCY

CONVOCATION D'ASSEMBLEE GENERALE



FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Date et lieu :

Le : 17/06/2025 à 18:30

Lieu : **Institut Catholique de Paris salle Z28 - site Carmes - escalier Z, 2ème étage
74 rue Vaugirard 75006 PARIS**

Gestionnaire :

N/Ref : C2120 - 00027

Ce formulaire doit être adressé : François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la Cerisaie
75004 Paris
syndic@fq-immo.fr

*Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, ce formulaire de vote par correspondance accompagné du tableau des intentions de votes ci-dessous, **doit être réceptionné par le syndic, au plus tard avant la date limite fixée au : 13/06/2025.***

Je soussigné(e) : M. QUERE Alain

Domicilié(e) au : 2 RUE ABBE DIDELOT
54000 NANCY,

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le : 17/06/2025 à **Institut Catholique de Paris salle Z28 - site Carmes - escalier Z, 2ème étage 74 rue Vaugirard 75006 PARIS**

à 18:30, le vote exprimé dans le tableau des intentions de votes ci-joint.

Fait à, le

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



Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 17/06/2025

TABLEAU DES INTENTIONS DE VOTES

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
1 Election du Bureau de l'assemblée			
1.1 Election du Président de l'assemblée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Election du Scrutateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Election du Secrétaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Rapport du Conseil Syndical			
3 Approbation des comptes exercice 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Modalité de consultation des comptes			
5 Compensation financière pour montant détenu au titre des travaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Désignation du Syndic Cabinet François Querrec Immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Approbation budget prévisionnel 2024 (N+1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Approbation budget prévisionnel 2025 (N+2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Avance de trésorerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 Election des membres du Conseil Syndical			
10.1 Premier membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 Deuxième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3 Troisième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4 Quatrième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 17/06/2025

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
10.5 Cinquième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.6 Sixième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.7 Septième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 Modalités de consultation du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 Mise en concurrence des entreprises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 Point d'information procédure SITRUK			
16 Point d'information procédures en recouvrement de charges			
17 Point sur la terrasse aile G			
18 Mandat au syndic pour débarras des parties communes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 Point d'information sur dossier travaux de reprise de structure votés en octobre 2023			
20 A la demande du propriétaire du lot 25 la société 5MS SERVICES			
20.1 Autorisation à la réalisation des travaux sur plafond R+1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.2 Conditions à autorisation			
21 Travaux de reprise d'étanchéité du sol de la cour au-dessus des caves			
21.1 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.2 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 17/06/2025

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
21.3 Honoraires maîtrise d'oeuvre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.4 Mission de bureau de contrôle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.5 Honoraires syndic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21.6 Financement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22 Rappel des majorités de vote			

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

N/Ref : C2120 - 00027

Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 17/06/2025

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

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

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret no 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

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

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

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

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 : « Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 17/06/2025

POUVOIR POUR ASSEMBLEE

Je soussigné(e) **M. QUERE Alain**
Demeurant à **2 RUE ABBE DIDELOT - 54000 NANCY**

Copropriétaire des lots : 0024

Représentant 114 tantièmes sur 12356

soit 0.92 % de la clé 01 - CHARGES COMMUNES

dans l'immeuble sis 212 RUE SAINT JACQUES
à 75005 PARIS

Constitue pour mandataire :

Demeurant à :

Ou à son défaut :

Demeurant à :

A qui je donne tous pouvoirs pour me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée pour le
mardi 17 juin 2025 à 18:30
qui siègera à

Institut Catholique de Paris
salle Z28 - site Carmes - escalier Z, 2ème étage
74 rue Vaugirard
75006 PARIS

dont l'ordre du jour est joint au présent pouvoir.

Et en conséquence, pour assister à l'assemblée, signer les feuilles de présence et toutes autres pièces, prendre part à toutes délibérations, émettre tous votes, et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Le présent pouvoir conservera tous ses effets pour toutes assemblées successivement réunies et à l'effet de délibérer sur les mêmes questions en cas de remise pour défaut du quorum ou toute autre cause.

Fait à.....

Le.....

Signature du Mandataire¹

Signature du Mandant²

Nota :

- Article 22 de la loi du 31 décembre 1985

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote, s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

- Il est rappelé que le syndic ne peut représenter un copropriétaire.

¹Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir ci-dessus ».

²Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et « Bon pour pouvoir ».

CONVOCAION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MARDI 17 JUIN 2025

Copropriété : 212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble sis au 212 RUE SAINT JACQUES à PARIS (75005), sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le :

Mardi 17 juin 2025 à 18:30

Institut Catholique de Paris

salle Z28 - site Carmes - escalier Z, 2ème étage

74 rue Vaugirard

75006 PARIS

Cette assemblée sera appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 1 Election du Bureau de l'assemblée**
 - 1.1 Election du Président de l'assemblée** (*Majorité art. 24*)
 - 1.2 Election du Scrutateur** (*Majorité art. 24*)
 - 1.3 Election du Secrétaire** (*Majorité art. 24*)
- 2 Rapport du Conseil Syndical**
- 3 Approbation des comptes exercice 2024** (*Majorité art. 24*)
- 4 Modalité de consultation des comptes**
- 5 Compensation financière pour montant détenu au titre des travaux** (*Majorité art. 24*)
- 6 Désignation du Syndic Cabinet François Querrec Immobilier** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 7 Approbation budget prévisionnel 2024 (N+1)** (*Majorité art. 24*)
- 8 Approbation budget prévisionnel 2025 (N+2)** (*Majorité art. 24*)
- 9 Avance de trésorerie** (*Majorité art. 24*)
- 10 Election des membres du Conseil Syndical**
 - 10.1 Premier membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.2 Deuxième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.3 Troisième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.4 Quatrième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.5 Cinquième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.6 Sixième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 10.7 Septième membre** (*Majorité art. 25/25-1*)

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS

- 11 Modalités de consultation du Conseil Syndical** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 12 Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 13 Mise en concurrence des entreprises** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 14 Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 15 Point d'information procédure SITRUK**
- 16 Point d'information procédures en recouvrement de charges**
- 17 Point sur la terrasse aile G**
- 18 Mandat au syndic pour débarras des parties communes** (*Majorité art. 24*)
- 19 Point d'information sur dossier travaux de reprise de structure votés en octobre 2023**
- 20 A la demande du propriétaire du lot 25 la société 5MS SERVICES**
 - 20.1 Autorisation à la réalisation des travaux sur plafond R+1** (*Majorité art. 25/25-1*)
 - 20.2 Conditions à autorisation**
- 21 Travaux de reprise d'étanchéité du sol de la cour au-dessus des caves**
 - 21.1 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 1** (*Majorité art. 24*)
 - 21.2 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 2** (*Majorité art. 24*)
 - 21.3 Honoraires maîtrise d'oeuvre** (*Majorité art. 24*)
 - 21.4 Mission de bureau de contrôle** (*Majorité art. 24*)
 - 21.5 Honoraires syndic** (*Majorité art. 24*)
 - 21.6 Financement** (*Majorité art. 24*)
- 22 Rappel des majorités de vote**

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Syndic

PROJETS DE RESOLUTION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MARDI 17 JUIN 2025

Copropriété : 212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

1 Election du Bureau de l'assemblée

1.1 Election du Président de l'assemblée (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

Est candidat en qualité de Président de l'assemblée :
Est désigné(e) en qualité de Président.

1.2 Election du Scrutateur (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

Est candidat en qualité de Scrutateur de l'assemblée :
est désigné(e) en qualité de Scrutateur.

1.3 Election du Secrétaire (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

Est candidat en qualité de Secrétaire de l'assemblée :
est désigné(e) en qualité de Secrétaire.

2 Rapport du Conseil Syndical

PROJET DE RÉSOLUTION

Le Conseil Syndical, dresse un état des actions menées depuis l'assemblée générale du 7 juin 2024 et l'assemblée travaux du 27 janvier 2025.
L'assemblée en prend acte.

3 Approbation des comptes exercice 2024 (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, approuve les comptes de l'exercice comptable 2024, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 pour un montant de dépenses de **56.596,90 €uros**.

4 Modalité de consultation des comptes

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires durant la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'Assemblée sur rendez-vous au bureau du syndic.

5 Compensation financière pour montant détenu au titre des travaux (Majorité art. 24)

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS

PROJET DE RÉSOLUTION

Au titre des travaux conséquents en cours et des appels de fonds effectués pour leur financement, le syndic détenait au 31 décembre 2024 1.088.809 €uros pour le compte du syndicat des copropriétaires du 212 rue St-Jacques.

A ce titre, sa cotisation auprès de la Caisse de Garantie CEGC, obligatoire pour tout professionnel pour pouvoir exercer son activité, lui revient à 4.510 €uros par an pour les deux années à venir, 2025 et 2026.

La Caisse de Garantie interrogée sur ce sujet nous a invité à vous facturer le surcoteur exceptionnel que représente la garantie des fonds détenus pour la réalisation de ces travaux.

Après avoir entendu les explications du syndic, l'assemblée générale approuve la facturation du coût supplémentaire de garantie généré par la réalisation des gros travaux, pour les années 2025 et 2026.

La dépense sera imputée, avec les honoraires syndic, sur le budget prévisionnel des exercices respectifs 2025 & 2026.

6 Désignation du Syndic Cabinet François Querrec Immobilier (*Majorité art. 25/25-1*)

PROJET DE RÉSOLUTION

Annexe : contrat du syndic François Querrec Immobilier

L'Assemblée générale nomme comme syndic le cabinet François Querrec Immobilier jusqu'au 30 septembre 2027.

Les copropriétaires approuvent la rémunération du syndic François Querrec Immobilier pris en sa qualité de syndic de l'immeuble, rémunération fixée à **12.200 €uros H.T**, soit **14.640 €uros TTC**.

Le contrat inclus notamment le compte bancaire séparé et l'accès à l'extranet du cabinet.

Par ailleurs vous pouvez utiliser le télépaiement pour le règlement de vos charges et de vos travaux.

7 Approbation budget prévisionnel 2024 (N+1) (*Majorité art. 24*)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025, arrêté à la somme de **50.000 €uros**.

8 Approbation budget prévisionnel 2025 (N+2) (*Majorité art. 24*)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2026, arrêté à la somme de **55.000 €uros**.

9 Avance de trésorerie (*Majorité art. 24*)

PROJET DE RÉSOLUTION

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale, dûment informée par le syndic, décide de conserver une avance de trésorerie permanente pour faire face aux dépenses non prévues initialement dans le budget prévisionnel dans la limite de 1/6 du montant du budget prévisionnel 2025.

L'avance de trésorerie est d'un montant de **8.333,33 €uros**

L'assemblée générale décide de la conserver à ce niveau.

10 Election des membres du Conseil Syndical*PROJET DE RÉSOLUTION*

Le conseil syndical actuel est composé des membres suivants :

- Madame NATHAN-CAMPBELL Frédérique (co-présidente)
- Madame SALASCA Zoé (co-présidente)
- Monsieur MAGNOUAT Olivier
- Monsieur QUERE Alain
- Madame GADEA Catherine
- Monsieur LEBECK Sébastien

10.1 Premier membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.2 Deuxième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.3 Troisième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.4 Quatrième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.5 Cinquième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.6 Sixième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

10.7 Septième membre (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de
en qualité de membre du Conseil Syndical.
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

11 Modalités de consultation du Conseil Syndical (Majorité art. 25/25-1)*PROJET DE RÉSOLUTION*

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS

L'Assemblée Générale fixe le montant des contrats et marchés à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, conformément à l'article 21 de la loi, à la somme de **2.500 €uros H.T.**

12 Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical (*Majorité art. 25/25-1*)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale fixe à **5.000 €uros H.T.** le montant de l'enveloppe budgétaire supplémentaire du Conseil Syndical pour lui permettre d'engager, en accord avec le syndic, des marchés, contrats ou travaux d'entretien, de sauvegarde et/ou de sécurité dans l'intérêt général et immédiat du syndicat de copropriété, sans être tenu d'organiser une nouvelle réunion des copropriétaires.

Au-delà de cette somme, toute dépense devra faire l'objet d'une autorisation d'assemblée générale.

13 Mise en concurrence des entreprises (*Majorité art. 25/25-1*)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale fixe le montant des contrat et marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de **4.000 €uros H.T.**

14 Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs (*Majorité art. 25/25-1*)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de **maintenir** le montant de la cotisation au fonds de réserve destiné aux travaux futurs mentionnés par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en vue de faire face à l'entretien, à la conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Le syndic rappelle que la loi ALUR a introduit **l'obligation de constituer ce fonds** à compter du **1^{er} janvier 2017** dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée générale fixe donc ce fonds à la somme de **2.500 €uros** qui est appelé par quart en clé charges générales, depuis le 1^{er} janvier 2025 (1/01 ; 1/04 ; 1/07 ; 1/10)

À noter : ce fonds est attaché au lot, en cas de vente l'acquéreur ne doit pas le rembourser à son vendeur.

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide **de maintenir les 5% du budget annuel pour contribution au fonds de travaux.**

15 Point d'information procédure SITRUK

PROJET DE RÉSOLUTION

En annexe :

- extrait du jugement du 20 février 2025 (l'entièreté de ce dernier est disponible sur l'extranet du Cabinet),

Courrier Maître Revert-Cherqui en date du 13 mai 2025.

Le syndic dresse un état du jugement dans l'affaire ayant opposée Monsieur SITRUK au syndicat des copropriétaires.

Par courrier avocat en date du 13 mai 2025, Monsieur SITRUK entend poursuivre ses demandes indemnitaires de perte de chance de louer son bien, durant la période de chantier.

L'assemblée générale en prend acte.

16 Point d'information procédures en recouvrement de charges

PROJET DE RÉSOLUTION

En annexe :

– Etat des créances du syndicat au 21 mai 2025

Le syndic informe l'assemblée générale de l'ouverture de deux procédures en recouvrement de charges :

- la première contre Monsieur Magnouat & Madame Dubois, débiteurs au 21 mai de 106.003,28 €uros,
- La seconde contre Monsieur SITRUK, débiteur au 21 mai de 50.985,15 €.

Pour mémoire, le syndic rappelle que certains copropriétaires avaient sollicité un prêt copropriété pour le financement de leur quote-part de travaux.

En raison d'impayés de charges de copropriété par certains copropriétaires, la Banque a refusé l'octroi de ce prêt. Le syndic a donc bien évidemment laissé le temps aux demandeurs de s'organiser pour trouver un mode de financement de leur quote-part.

Par ailleurs certains copropriétaires se sont rapprochés du syndic pour proposer un échéancier de règlement.

Enfin compte tenu de l'ampleur de la quote-part de travaux à financer pour les copropriétaires, le syndic n'a pas souhaité relancer ou mettre au contentieux trop rapidement les personnes concernées.

Néanmoins le chantier se poursuit et les appels de travaux sont dus. Le syndic poursuivra donc à terme les derniers copropriétaires débiteurs.

L'assemblée générale en prend acte.

17 Point sur la terrasse aile G

PROJET DE RÉSOLUTION

Le syndic rappelle sur les conseils de l'ingénieur cabinet LCVI et de l'architecte, qu'il est impérieusement recommandé pour les résidents du dernier étage de l'aile G (Propriété Dumps) de ne pas sortir sur la terrasse.

Par ailleurs l'architecte considère qu'une visite trimestrielle par un ingénieur, pour assurer une surveillance de la terrasse, s'impose.

18 Mandat au syndic pour débarras des parties communes (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

En annexe :

- extrait du document adressé au Notaire en juillet 2022 pour la signature de l'avant-projet d'Acte de vente.

L'assemblée générale est informée qu'un ballon d'eau chaude est toujours installé dans les combles.

A l'occasion de la signature en juillet 2022 de l'avant-projet de vente par les époux Cirotteau de leur studio au R+5, le syndic avait pris soin de dûment informer le Notaire, de la nécessité que cet équipement privatif soit retiré des parties communes.

Si le syndic n'a pas souhaité être désobligeant et rappeler l'acquéreur à ses obligations trop rapidement, il n'en demeure pas moins que nous sommes en juin 2025 et l'équipement est toujours en place.

En conséquence, l'assemblée générale donne mandat au syndic de prendre toutes mesures pour faire disparaître tout encombrant des parties communes.

Le syndic précise qu'à l'issue des travaux de reprise en sous-oeuvre, il fera poser une

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS
serrure sur la porte d'accès aux combles dont il sera seul détenteur.

19 Point d'information sur dossier travaux de reprise de structure votés en octobre 2023

PROJET DE RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend connaissance des dernières informations relatives aux travaux de reprise de structure, en présence de Monsieur CRIQUI architecte.

20 A la demande du propriétaire du lot 25 la société 5MS SERVICES

PROJET DE RÉSOLUTION

Annexes :

- mail Monsieur Criqui en date du 7 mai 2025
- documents validés par l'entreprise M & Bâtiment, pour le compte de Monsieur MOUTERDE copropriétaire (5MS Services)

20.1 Autorisation à la réalisation des travaux sur plafond R+1 (Majorité art. 25/25-1)

PROJET DE RÉSOLUTION

Les copropriétaires autorisent la réalisation des travaux sur le plafond haut du R+1, propriété de la société 5 MS SERVICES (Monsieur Christophe MOUTERDE), conformément aux documents projet signé par l'entreprise M & Bâtiment.

20.2 Conditions à autorisation

PROJET DE RÉSOLUTION

Les copropriétaires autorisent la société 5 MS SERVICES à réaliser les travaux du plafond haut du R+1 aile droite, sous conditions de produire à la fin de la réalisation de ces derniers un DOE détaillé, fiches produits comprises, reprenant l'intégralité des travaux réalisés, et le tout conformément au plan annexé à la convocation de l'assemblée générale du 7 juin 2024 résolution 18.

21 Travaux de reprise d'étanchéité du sol de la cour au-dessus des caves

PROJET DE RÉSOLUTION

En Annexes :

- devis entreprise TREZENTORRES n° TD.25.0347-D en date du 15/05/2025 pour travaux de réfection du pavage de la cour,
- Mail Jean-Yves CRIQUI en date du 19/05/2025.
- Mail Jean-Yves CRIQUI en date du 21/05/2025,
- Contrat bureau de contrôle Qualiconsult n° 3100107225 en date du 21/05/2025.

21.1 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 1 (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'assemblée générale,
après avoir pris connaissance du devis en annexe, entendu les explications de l'architecte et du syndic, et après en avoir délibéré,
décide de procéder aux travaux de reprise du sol de la cour, ZONE 1, par l'entreprise **TREZENTORRES** pour un montant de **58.369,60 €uros H.T, soit 64.206,56 €uros TTC, aléas compris.**

21.2 Travaux de reprise du pavage de la cour zone 2 (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉSOLUTION

L'assemblée générale,
après avoir pris connaissance du devis en annexe, entendu les explications de l'architecte et du syndic, et après en avoir délibéré,

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS

décide de procéder aux travaux de reprise du sol de la cour, ZONE 2, par l'entreprise **TREZENTORRES** pour un montant de **80.299,60 €uros H.T, soit 88.329,56 €uros TTC (à parfaire pour intégration des aléas).**

21.3 Honoraires maîtrise d'oeuvre (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉOLUTION

L'assemblée générale confirme les honoraires de l'architecte pour la maîtrise d'oeuvre de ces travaux, d'un montant de 9,5 % HT sur le HT.

Les vacations sont facturées sur une base de 420 € HT par demi-journée engagée.

Les honoraires de l'architecte sont donc d'un montant de **5.545,11 €uros HT soit 6.099,62 €uros TTC (hors vacations) pour la phase 1.**

Les honoraires de l'architecte sont donc d'un montant de **7.628,46 €uros HT soit 8.391,31 €uros TTC (hors vacations) pour la phase 1.**

21.4 Mission de bureau de contrôle (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la nécessité de la mission du bureau de contrôle Qualiconsult sur les travaux projetés, et après avoir délibéré, décide de voter une enveloppe de **2.407,68 €uros H.T, soit 2.889,22 €uros TTC.**

21.5 Honoraires syndic (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉOLUTION

L'assemblée générale confirme les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable de ces travaux, qui sont d'un montant de **3,5 % HT** sur le montant HT des travaux.

Les honoraires du syndic sont donc d'un montant de **2.321,28 €uros HT soit 2.785,54 €uros TTC.**

21.6 Financement (Majorité art. 24)

PROJET DE RÉOLUTION

Les fonds seront appelés comme suit :

- 50 % le 01/07/2025
- 50 % le 01/10/2025

*Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS***22 Rappel des majorités de vote***PROJET DE RÉSOLUTION***La majorité simple : article 24**

C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.

La majorité absolue : article 25

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :

Si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composants, le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24). Si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24).

La double majorité : article 26

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

L'unanimité

Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

François QUERREC IMMOBILIER

9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Relevé général des dépenses

Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES

75005 PARIS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Page 1 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
01 CHARGES COMMUNES			
601110 - EAU FROIDE			
EAU 20/10/23-26/01/24	3 333.55	248.69	3 333.55
EAU 26/01/24-17/04/24	2 224.06	165.95	2 224.06
EAU 17/04/24-17/07/24	2 660.29	198.53	2 660.29
EAU 17/07/24-16/10/24	2 512.09	187.54	2 512.09
<u>Total EAU FROIDE</u>	10 729.99	800.71	10 729.99
602131 - ELECTRICITE Services généraux			
EDF 24/09/23-24/03/24	301.77	28.06	301.77
EDF 24/03/24-24/09/24	152.78	16.99	152.78
<u>Total ELECTRICITE Services généraux</u>	454.55	45.05	454.55
614610 - MAINTENANCE Bâtiment			
JEAN BOURDIN 01/2024	800.94	133.49	800.94
JEAN BOURDIN AMPOULES 09/2023-10/2023	19.87	3.31	19.87
JEAN BOURDIN 02/2024	773.32	128.89	773.32
JEAN BOURDIN 03/2024	690.46	115.08	690.46
JEAN BOURDIN 04/2024	800.94	133.49	800.94
PROVISION JEAN BOURDIN 05/2024	690.46	115.08	690.46
JEAN BOURDIN - PRESTATION DE NETTOYAGE COURETTE ET SIPHON DE SOL NON EFFECTUEES	-82.86	-13.81	-82.86
JEAN BOURDIN 06/2024	690.46	115.08	690.46
JEAN BOURDIN 07/2024	800.94	133.49	800.94
JEAN BOURDIN AMPOULES 28/07/2024	5.09	0.85	5.09
PROVISION JEAN BOURDIN 08/2024	690.46	115.08	690.46
JEAN BOURDIN 09/2024	690.46	115.08	690.46
JEAN BOURDIN 10/2024	800.94	133.49	800.94
JEAN BOURDIN 11/2024	773.32	128.89	773.32
JEAN BOURDIN 12/2024	954.85	159.14	954.85
<u>Total MAINTENANCE Bâtiment</u>	9 099.65	1 516.63	9 099.65
614613 - CONTRAT DE DERATISATION			
HYGIENE OFFICE 2024	385.00	35.00	0.00
<u>Total CONTRAT DE DERATISATION</u>	385.00	35.00	0.00
614628 - CONTRAT ARCHIVAGE			
PRO ARCHIVES 2024	188.14	31.36	0.00
<u>Total CONTRAT ARCHIVAGE</u>	188.14	31.36	0.00
614680 - MAINTENANCE Contrats divers			

François QUERREC IMMOBILIER

9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Relevé général des dépenses

Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Page 2 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
AUTO-FERMEURE 08/09/24-07/09/25	89.99	8.18	89.99
Total MAINTENANCE Contrats divers	89.99	8.18	89.99
615210 - ENTRETIEN Parties communes			
AQUANEF RECHERCHE DE FUITE SUR LES RESEAUX FLUIDES	1 529.00	139.00	0.00
CHAPEAU AUDIT DE TOITURE	594.00	54.00	0.00
Total ENTRETIEN Parties communes	2 123.00	193.00	0.00
616100 - ASSURANCE MULTIRISQUES			
ASSURCOPRO 01/10/24-30/09/25	3 631.01	605.17	0.00
Total ASSURANCE MULTIRISQUES	3 631.01	605.17	0.00
616800 - AUTRES ASSURANCES			
SA2B 2024 PJ	295.00	0.00	0.00
Total AUTRES ASSURANCES	295.00	0.00	0.00
621110 - HONORAIRES SYNDIC			
HONORAIRES 1T2024	3 590.40	598.40	0.00
HONORAIRES 2T2024	3 590.40	598.40	0.00
HONORAIRES 3T2024	3 590.40	598.40	0.00
HONORAIRES 4T2024	3 590.40	598.40	0.00
Total HONORAIRES SYNDIC	14 361.60	2 393.60	0.00
62121 - Location salle AG			
ICP 07/06/2024	412.00	0.00	0.00
Total Location salle AG	412.00	0.00	0.00
621242 - PHOTOCOPIE			
H2COPY 20/03/2024	244.32	40.72	0.00
H2COPY PLAQUETTE A3 ET A4	790.32	131.72	0.00
Total PHOTOCOPIE	1 034.64	172.44	0.00
621310 - TIMBRES			
FRAIS DE POSTE 1T2024	49.65	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 2T2024	548.19	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 3T2024	211.46	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 4T2024	52.62	0.00	0.00
Total TIMBRES	861.92	0.00	0.00
6222 - Prestations particulières			
05/01/24 RDV ARCHI POUR ANGLE BAT AILE GAUCHE	120.00	20.00	0.00
25/01/24 RDV DOSSIERS LYKAVIERIS DOUMERGUE / DUMPS 14H30-16H00 + DEPLT	300.00	50.00	0.00
01/02/24 RDV ARCHEOLOGIE PREVENTIVE DRAC 9H30-10H30 + DEPLT	240.00	40.00	0.00

François QUERREC IMMOBILIER

9 rue de la cerisaie

75004 PARIS

Tél : 01.43.64.26.51

contact@fq-immo.fr

Relevé général des dépenses

Immeuble : C2120

SDC 212 RUE SAINT JACQUES

212 RUE SAINT JACQUES

75005 PARIS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Page 3 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
07/02/24 RDV DE CHANTIER (ENSEMBLE DES INTERVENANTS)	120.00	20.00	0.00
MISE AU COTENTIEUX COMAR	360.00	60.00	0.00
MISE AU COTENTIEUX LA SORBONNE	360.00	60.00	0.00
7/6/24 AG 18H00-21H40 + DEPLT	930.00	155.00	0.00
9/7/24 REUNION D'EXPERTISE 14H00-16H00 + DEPLT	360.00	60.00	0.00
24/9/24 POINT GENERAL 14H30-17H00	300.00	50.00	0.00
14/10/24 POINT TRAVAUX CS 11H00-13H00 + DEPLT	360.00	60.00	0.00
12/11/24 RDV POUR AILE DROITE 9H30-10H30 + DEPLT	240.00	40.00	0.00
20/12/24 RECEPTION AILE DROITE 14H30-15H30 + DEPLT	240.00	40.00	0.00
Total Prestations particulières	3 930.00	655.00	0.00
623020 - HONORAIRES AVOCATS			
ME AUDINEAU MISE EN DEMEURE ET CONSULTATIONS	240.00	40.00	0.00
ME AUDNIEAU AFFAIRE SITRUK	850.00	141.67	0.00
Total HONORAIRES AVOCATS	1 090.00	181.67	0.00
623030 - HONORAIRES ARCHITECTE			
CRIQUI SUIVI TRVX DE REPRISE LIES AUX DESORDRES STRUCTURELS 26/01/2024	504.00	84.00	0.00
CRIQUI ARCHI TRVX DE REPRISE LIES AUX DESORDRES STRUCTURELS	504.00	84.00	0.00
CRIQUI TRAVAUX DE REPRISE LIES AUX DESORDRES STRUCTURELS	231.00	21.00	0.00
CRIQUI SUIVI TRVX DE REPRISE LIES AUX DESORDRES STRUCTURELS 28/02/2024	630.00	105.00	0.00
Total HONORAIRES ARCHITECTE	1 869.00	294.00	0.00
6236 - Frais de banque			
DELUBAC 1T2024	20.16	3.36	0.00
DELUBAC 2T2024	20.16	3.36	0.00
DELUBAC 3T2024	20.16	3.36	0.00
DELUBAC 4T2024	20.16	3.36	0.00
Total Frais de banque	80.64	13.44	0.00
632131 - TAXE BALAYAGE			
TAXE DE BALAYAGE 2024	444.50	0.00	444.50
Total TAXE BALAYAGE	444.50	0.00	444.50
7141 - Prod.div.& int.lég.Charges			
DELUBAC INTERETS 2023	-8.63	-1.44	0.00
Total Prod.div.& int.lég.Charges	-8.63	-1.44	0.00
Total CHARGES COMMUNES	51 072.00	6 943.81	20 818.68

François QUERREC IMMOBILIER

9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Relevé général des dépenses

Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES

75005 PARIS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Page 4 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
11 BATIMENT -A-			
615210 - ENTRETIEN Parties communes CHAPEAU VERIFICATION DE L'ETAT DES CHEMINEES ET DE L'ABSENCE DE CHAPEAUX CHAPEAU REPRISE DE COUVERTURE AU NIVEAU DE L'ANCIENNE CHEMINEE	4 002.98 1 017.92	363.91 92.54	0.00 0.00
<u>Total ENTRETIEN Parties communes</u>	5 020.90	456.45	0.00
623030 - HONORAIRES ARCHITECTE CRIQUI SUIVI TRVX DE REPRISE LIES AUX DESORDRES STRUCTURELS 19/01/2024	504.00	84.00	0.00
<u>Total HONORAIRES ARCHITECTE</u>	504.00	84.00	0.00
Total BATIMENT -A-	5 524.90	540.45	0.00
Total Charges	56 596.90	7 484.26	20 818.68
01 CHARGES COMMUNES			
701000 - Provisions sur budget CHARGES COMMUNES CHARGES COMMUNES CHARGES COMMUNES CHARGES COMMUNES	-12 500.00 -12 500.00 -12 500.00 -12 500.00	0.00 0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00 0.00
<u>Total Provisions sur budget</u>	-50 000.00	0.00	0.00
Total CHARGES COMMUNES	-50 000.00	0.00	0.00
Total Provisions	-50 000.00	0.00	0.00
Total Immeuble C2120	6 596.90	7 484.26	20 818.68

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

ETATS ANNEXES SRU

ANNEXE 1

Etat financier après répartition au 31/12/2024

ANNEXE 2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024 et budget Prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024 et budget Prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

ANNEXE 4

(Le cas échéant)

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE 5

(Le cas échéant)

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos	Provisions et Avances	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
	50 Fonds placés	441 952,20		1 095 836,22	102 Provisions pour travaux
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	103 Avances				
53 Caisses	1031 Avances de trésorerie				
			1032 Avances Travaux (3)		
			1033 Autres Avances		
			105 Fonds de Travaux	6 875,00	9 375,00
			106 Prov.Travaux pour Délégation CS		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12-1 Solde en attente sur travaux décidés en AG	539.367,33	1 393 275,10
			12-2 Solde en attente sur travaux délégués au CS		
Trésorerie disponible Total I	441 952,20	1 095 836,22	Provisions et Avances Total I	554 575,66	1 410 983,43

II - CREANCES

DETTES

	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos		Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
	450 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	146 877,48		336 600,18	450 Copropriétaires - Excédents versés (2)
Répartitions exercice Clos	12 290,21	6 596,90	Répartitions exercice Clos		
Apurement Travaux Réalisés	10 772,53		Apurement Travaux Réalisés		
459 Copropriétaires - Créances douteuses (2)					
Comptes de Tiers			Comptes de Tiers		
40 Fournisseurs Débiteurs			40 Fournisseurs Crédeurs	9 755,25	4 483,02
42 à 44 Autres Créances			42 à 44 Autres Dettes		
46 Débiteurs Divers			46 Crédeurs Divers	792,00	1 464,00
47 Comptes d'Attente Débiteurs			47 Comptes d'Attente Crédeurs		
48 Comptes de Regul. Débiteurs			48 Comptes de Regul. Crédeurs	6 412,26	986,59
			49 Dépréciation Comptes de Tiers(2)		
Créances Total II	169 940,22	343 197,08	Dettes Total II	57 316,76	28 049,87
Total Général (I) + (II)	611 892,42	1 439 033,30	Total Général (I) + (II)	611 892,42	1 439 033,30

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

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

(3) - Suite au décret 2020, la racine du compte comptable est rayée

EMPRUNTS : Montant restant du

Copropriétaire	Montant
00044 SMS-SERVICES	48.00
00007 CHAMALOT/ LEBECQ Florent ou Sébastien	40792.60
00008 CIROTTEAU JEAN-DAVID	20000.00
00009 COMAR Benjamin	4430.41
00041 ELEGOET MARIE ANNE	30.00
00012 FADAT Frédéric	23414.35
00017 JACIANE	747.62
00043 LYKAVIERIS PARIS	11753.20
00011 MAGNOUAT OU DUBOIS OLIVIER ou ARIANE	106666.11
00038 ROUSSEL ALEXANDRA	15300.21
00029 SALASCA	13321.92
00031 SITRUK Yves	49955.83
00032 STERNHEIMER JOEL dcd 31/12/2023	5315.04
00033 TCHANG	44824.89
TOTAL	336 600.18

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

Copropriétaire	Montant
00046 BALS ANDRE OU HUBMANN ROSELINE	2486.90
00042 DES GRANDS HOMMES	2641.54
00015 GIRAC	297.18
00016 GOUDET	1134.80
00021 MATHIEU-CHARPANTIER	3417.39
00022 MENARD-DAUVERGNE	1235.50
00023 NATHAN-CAMPBELL Frédérique	8028.87
00028 QVB	1042.35
00040 SAGE OU BRUNET JULIEN OU ANNE	831.73
TOTAL	21 116.26

Copropriétaire	Montant	Copropriétaire	Montant
----------------	---------	----------------	---------

Copropriétaire	Entrée	Sortie	Solde avant régularisation	Régularisation des charges Budget	Régularisation des charges Travaux	Solde après régularisation
00044 5MS-SERVICES	07/09/2023		48.00	298.78		346.78
00035 AA UNIVERSITE PARIS 1 SORBONNE	01/01/2021			315.37		315.37
00001 ADJED	01/01/2021			61.85		61.85
00046 BALS ANDRE OU HUBMANN ROSELINE	19/06/2024		-2486.90	148.48		-2338.42
00003 BIOCHE Odile	01/01/2021			272.08		272.08
00004 BLACHERE Nathalie	01/01/2021			99.08		99.08
00007 CHAMALOT/ LEBECQ Florent ou Sébastien	01/01/2021		40792.60	348.21		41140.81
00008 CIROTTEAU JEAN-DAVID	01/01/2021		20000.00	558.18		20558.18
00009 COMAR Benjamin	01/01/2021		4430.41	177.25		4607.66
00039 DELFI	22/04/2022			86.55		86.55
00042 DES GRANDS HOMMES	01/03/2023		-2641.54	176.73		-2464.81
00037 DUMPS OU KATHARI PATRICK OU SUZANNE	21/05/2021			239.59		239.59
00041 ELEGOET MARIE ANNE	01/09/2022		30.00	73.76		103.76
00012 FADAT Frédéric	01/01/2021		23414.35	74.20		23488.55
00013 FIEULAINE *	01/01/2021			49.06		49.06
00015 GIRAC	01/01/2021	29/06/2023	-297.18			-297.18
00016 GOUDET	01/01/2021		-1134.80	67.71		-1067.09
00017 JACIANE	01/01/2021		747.62	76.72		824.34
00018 LAVOCAT - CIVELLI	01/01/2021			166.95		166.95
00020 LOBRY-LE-GOFF	01/01/2021			123.60		123.60
00043 LYKAVIERIS PARIS	30/06/2023		11753.20	111.33		11864.53
00011 MAGNOUAT OU DUBOIS OLIVIER ou ARIANE	01/01/2021		106666.11	424.31		107090.42
00021 MATHIEU-CHARPANTIER	01/01/2021		-3417.39	204.01		-3213.38
00022 MENARD-DAUVERGNE	01/01/2021		-1235.50	50.54		-1184.96
00023 NATHAN-CAMPBELL Frédérique	01/01/2021		-8028.87	480.45		-7548.42
00024 NICOLAS OU GAMBARELLI	01/01/2021			188.37		188.37
00025 PORTE Laurent	01/01/2021			162.99		162.99
00027 QUERE Alain	01/01/2021			92.76		92.76
00028 QVB	01/01/2021		-1042.35	62.27		-980.08
00026 RODRIGUEZ-PAGES Simon	01/01/2021			117.47		117.47
00038 ROUSSEL ALEXANDRA	07/03/2022		15300.21	86.03		15386.24
00040 SAGE OU BRUNET JULIEN OU ANNE	09/07/2022		-831.73	309.42		-522.31
00029 SALASCA	01/01/2021		13321.92	372.73		13694.65
00030 SCHNEIDER	01/01/2021			104.08		104.08
00031 SITRUK Yves	01/01/2021		49955.83	104.16		50059.99
00045 STERNHEIMER	01/01/2024			36.97		36.97
00032 STERNHEIMER JOEL dcd 31/12/2023	01/01/2021	31/12/2023	5315.04			5315.04
00033 TCHANG	01/01/2021		44824.89	163.61		44988.50
00034 TRIPPE OU BAROILLIER BRUNO ou ISABELLE	01/01/2021			111.33		111.33
TOTAL			315 483,92	6 596,98		322 080,90

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Annexe 2

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
60 Achats de Matières et Fournitures					
601 Eau (compteur général)	9395.62	7160.00	10729.99	9400.00	10730.00
602 Electricité	1134.37		454.55	1135.00	455.00
603 Chauffage, énergie et combusti					
60X Autres					
61 Services Extérieurs					
611 Nettoyage des Locaux					
612 Locations Immobilières					
613 Locations Mobilières					
614 Contrats de Maintenance	8247.56	7955.00	9762.78	8260.00	9765.00
615 Entretien et Petites Réparati	12026.63	8355.00	7143.90	4120.00	9985.00
616 Primes d'Assurances	3691.50	5360.00	3926.01	3695.00	3930.00
61X Autres					
62 Frais d'administration					
621 Rémunérations du Syndic sur Ge	17045.39	13645.00	16670.16	15860.00	15645.00
622 Autres Honoraires du Syndic	7968.00	1000.00	3930.00	1000.00	1000.00
62X Autres (autres que 621 et 622)	2336.64	6080.00	3543.64	6085.00	3045.00
63 Impôts et Taxes	444.50	445.00	444.50	445.00	445.00
64 Frais de Personnel					
65 Allocation CS pour délégation					
Sous-Total	62290.21	50000.00	56605.53	50000.00	55000.00
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
Total I	62290.21	50000.00	56605.53	50000.00	55000.00

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

661 Remboursement d'annuités d'emp					
662 Agios et frais bancaires					
671 à 673 Travaux	142890.67				
674 Charges Délégation de pouvoir au C.S.					
677 Perte sur créances irrécouvrables					
678 Charges exceptionnelles					
68 Dotations dépréc./ créances douteuses					
Solde (excédent sur travaux & op.exceptionnelles affecté aux copropriétaires)					
Total II	142890.67				

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES

Annexe 2

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
701 Provisions copropriétaires	50000.00		50000.00		
7061 Provisions pour opération courantes					
711 Subventions sur frais de fonct					
713 Indemnités d'assurance					
714 Produits divers			8.63		
716 Produits financiers					
Sous-Total	50000.00		50008.63		
Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires)	12290.21	50000.00	6596.90	50000.00	55000.00
Total I	62290.21	50000.00	56605.53	50000.00	55000.00

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

702 Provision pour travaux	132118.14				
703 Avances versées par les copro.					
704 Rembt annuités emprunts					
705 Affectation des Fonds Travaux					
702T Déduction des Fonds de Travaux					
7062 Prov. /Trvx & Opérations exceptionnelles					
711 Subventions Travaux					
712 Emprunts à utiliser sur travail					
713 Indemnités d'assurance					
714 Produits divers					
Autres Produits					
716 Produits financiers					
718 Produits exceptionnels					
78 Reprise de dépréciation sur cr					
Solde (insuffisance sur travaux & opér.excep. affectée aux copropriétaires)	10772.53				
Total II	142890.67				

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
01 CHARGES COMMUNES					
<i>Charges</i>					
601110 EAU FROIDE	9395.62	7160.00	10729.99	9400.00	10730.00
602131 ELECTRICITE Services généraux	1134.37		454.55	1135.00	455.00
607 DEPENSES DIVERSES					
614610 MAINTENANCE Bâtiment	7720.57	7955.00	9099.65	7725.00	9100.00
614613 CONTRAT DE DERATISATION	261.62		385.00	265.00	385.00
614628 CONTRAT ARCHIVAGE	175.38		188.14	180.00	190.00
614680 MAINTENANCE Contrats divers	89.99		89.99	90.00	90.00
615210 ENTRETIEN Parties communes	5743.10	8355.00	2123.00	4120.00	9985.00
616100 ASSURANCE MULTIRISQUES	3605.00	5360.00	3631.01	3605.00	3635.00
616800 AUTRES ASSURANCES	86.50		295.00	90.00	295.00
621110 HONORAIRES SYNDIC	14280.60	13200.00	14361.60	14285.00	14365.00
62121 Location salle AG	1177.00		412.00	575.00	415.00
621242 PHOTOCOPIE			1034.64		
621310 TIMBRES	1587.79	445.00	861.92	1000.00	865.00
6222 Prestations particulières	7968.00	1000.00	3930.00	1000.00	1000.00
623 Rémun.de tiers intervenants	720.00				
623020 HONORAIRES AVOCATS	780.00	3000.00	1090.00	3000.00	1090.00
623030 HONORAIRES ARCHITECTE	756.00	3000.00	1869.00	3000.00	1870.00
6236 Frais de banque	80.64	80.00	80.64	85.00	85.00
632131 TAXE BALAYAGE	444.50	445.00	444.50	445.00	445.00
642500 PRELEVEMENTS A LA SOURCE					
<i>Produits affectés</i>					
7141 Prod.div.& int.lég.Charges			-8.63		
<i>Net</i>	56006.68	50000.00	51072.00	50000.00	55000.00
11 BATIMENT -A-					
<i>Charges</i>					
615210 ENTRETIEN Parties communes	973.83		5020.90		
623030 HONORAIRES ARCHITECTE			504.00		
<i>Net</i>	973.83		5524.90		
14 ESCALIER -D-					
<i>Charges</i>					
615210 ENTRETIEN Parties communes	2613.60				

Code Immeuble : C2120
 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
 212 RUE SAINT JACQUES
 75005 PARIS

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES
 DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
 ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

François QUERREC IMMOBILIER
 9 rue de la cerisaie
 75004 PARIS
 Tél : 01.43.64.26.51
 contact@fq-immo.fr

Annexe 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
623030 HONORAIRES ARCHITECTE <i>Net</i>	2613.60				
15 ESCALIER -G <i>Charges</i>					
615210 ENTRETIEN Parties communes <i>Net</i>	2432.10 2432.10				
16 ESCALIER -F- <i>Charges</i>					
615210 ENTRETIEN Parties communes <i>Net</i>	264.00 264.00				
TOTAL CHARGES NETTES	62290.21	50000.00	56596.90	50000.00	55000.00
Provisions Copropriétaires	-50000.00		-50000.00		
Solde (excédent/insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12290.21		6596.90		

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisale
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2											
TRAVAUX N°2309 REFERE PREVENTIF - AGE 05/10/2023 - RESOLUTION 2											
01 CHARGES COMMUNES											
Charges											
671230901 REFERE PREVENTIF	32960.00	05.10.2023									
			3437.11	22.04.2024	3437.11	22.04.2024					
					600.00	14.05.2024					
					7000.00	24.05.2024					
					540.00	23.07.2024					
			462.00	26.07.2024	462.00	26.07.2024					
					840.00	04.09.2024					
			840.00	06.09.2024	840.00	04.09.2024					
			1806.00	20.09.2024	1806.00	20.09.2024					
					8000.00	07.10.2024					
Produits Affect,s											
7021230901 REFERE PREVENTIF							32960.00	15.10.2023			
Net	32960.00		6545.11		22685.11		32960.00		10274.89		
TOTAL TRAVAUX N°2309	32960.00		6545.11		22685.11		32960.00		10274.89		
TRAVAUX N°2310 TRAVAUX AGE 05/10/2023 - RESOLUTIONS 5, 6, 7, 8											
11 BATIMENT -A-											
Charges											
671231001 TRAVAUX AGE 05/10/2023 BAT A	1325965.19	05.10.2023									
			458987.75	20.06.2024	458987.75	20.06.2024					
			38064.82	20.12.2024	38064.82	20.12.2024					
671231002 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 BAT A											

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
671231003 INGENIEUR TRVX AGE 05/10/23 A	125966.68	05.10.2023	47095.88	05.01.2024	47095.88	05.01.2024					
					23645.45	08.01.2024					
			23645.45	10.01.2024	2627.28	13.04.2024					
			2772.00	08.10.2024							
671231004 GEOTECHNICIEN TRVX AGE 5/10/23	45388.20	05.10.2023			16226.56	16.10.2023					
			5612.14	13.03.2024	5612.14	13.03.2024					
671231005 D.O. TRVX AGE 05/10/23 BAT A	10970.00	05.10.2023									
671231006 SPS TRVX AGE 05/10/23 BAT A	33603.71	05.10.2023			36403.84	04.11.2024					
	9596.16	05.10.2023			1136.93	13.04.2024					
					863.35	30.04.2024					
			1726.70	14.10.2024	1726.70	14.10.2024					
671231007 HONO TRVX AGE 5/10/23 BAT A			863.35	20.12.2024	863.35	20.12.2024					
	57780.71	05.10.2023									
671231017 BUREAU CONTROLE					600.00	09.12.2021					
					1260.00	03.03.2022					
					600.00	25.05.2022					
671231018 HONO BUREAU DE CONTROLE	12240.00	05.10.2023									
	612.00	05.10.2023									

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
Produits Affect,s											
7021231001 TRAVAUX AGE 05/10/2023 BAT A							331491.30	16.10.2023			
							331491.29	01.01.2024			
							265193.04	01.04.2024			
							265193.04	01.07.2024			
							132596.52	01.10.2024			
7021231002 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 BAT A							31491.67	16.10.2023			
							31491.67	01.01.2024			
							25193.34	01.04.2024			
							25193.34	01.07.2024			
							12596.67	01.10.2024			
7021231003 INGENIEUR TRVX AGE 05/10/23 A							11347.05	16.10.2023			
							11347.05	01.01.2024			
							9077.64	01.04.2024			
							9077.64	01.07.2024			
							4538.82	01.10.2024			
7021231004 GEOTECHNICIEN TRVX AGE 5/10/23							2742.50	16.10.2023			
							2742.50	01.01.2024			
							2194.00	01.04.2024			
							2194.00	01.07.2024			
							1097.00	01.10.2024			
7021231005 D.O. TRVX AGE 05/10/23 BAT A							8400.93	16.10.2023			
							8400.93	01.01.2024			
							6720.74	01.04.2024			
							6720.74	01.07.2024			
							3360.37	01.10.2024			
7021231006 SPS TRVX AGE 05/10/23 BAT A							2399.04	16.10.2023			
							2399.04	01.01.2024			

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
7021231007 HONO TRVX AGE 5/10/23 BAT A							1919.23	01.04.2024			
							1919.23	01.07.2024			
							959.62	01.10.2024			
							14445.18	16.10.2023			
							14445.18	01.01.2024			
							11556.14	01.04.2024			
							11556.14	01.07.2024			
							5778.07	01.10.2024			
7021231017 BUREAU CONTROLE											
7021231018 HONO BUREAU DE CONTROLE							12240.00	15.02.2022			
Net	1622122.65		578768.09		635714.05		612.00	15.02.2022	986408.61		
14 ESCALIER -D- Charges							1622122.66				
671231008 TRVX AGE 5/10/23 AILE DROITE	24482.70	05.10.2023									
671231009 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE D	2325.86	05.10.2023									
671231010 HONO TRVX AGE 5/10/23 AILE D	1023.60	05.10.2023									
Produits Affect,s											
7021231008 TRVX AGE 5/10/23 AILE DROITE							6120.68	16.10.2023			
							6120.67	01.01.2024			
							4896.54	01.04.2024			
							4896.54	01.07.2024			
							2448.27	01.10.2024			
7021231009 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE D							581.47	16.10.2023			
							581.46	01.01.2024			
							465.17	01.04.2024			
							465.17	01.07.2024			

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
7021231010 HONO TRVX AGE 5/10/23 AILE D							232.59	01.10.2024			
							255.90	16.10.2023			
							255.90	01.01.2024			
							204.72	01.04.2024			
							204.72	01.07.2024			
							102.36	01.10.2024			
Net	27832.16						27832.16		27832.16		
15 ESCALIER -G											
Charges											
671231011 TRVX AGE 05/10/23 AILE GAUCHE	56911.80	05.10.2023									
671231012 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE G	5406.62	05.10.2023									
671231013 HONO TRVX AGE 05/10/23 AILE GA	2379.43	05.10.2023									
Produits Affect.s											
7021231011 TRVX AGE 05/10/23 AILE GAUCHE							14227.95	16.10.2023			
							14227.95	01.01.2024			
							11382.36	01.04.2024			
							11382.36	01.07.2024			
							5691.18	01.10.2024			
7021231012 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE G							1351.66	16.10.2023			
							1351.65	01.01.2024			
							1081.32	01.04.2024			
							1081.32	01.07.2024			
							540.66	01.10.2024			
7021231013 HONO TRVX AGE 05/10/23 AILE GA							594.86	16.10.2023			
							594.86	01.01.2024			
							475.89	01.04.2024			
							475.89	01.07.2024			

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
Net	64697.85						237.94	01.10.2024			
16 ESCALIER -F-							64697.85		64697.85		
Charges											
671231014 TRVX AGE 05/10/23 FOYER											
	305387.03	05.10.2023									
671231015 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 FOYER											
	29011.77	05.10.2023									
671231016 HONO TRVX AGE 05/10/23 FOYER											
	12768.00	05.10.2023									
Produits Affect,s											
7021231014 TRVX AGE 05/10/23 FOYER							76346.76	16.10.2023			
							76346.76	01.01.2024			
							61077.41	01.04.2024			
							61077.41	01.07.2024			
7021231015 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 FOYER							30538.70	01.10.2024			
							7252.94	16.10.2023			
							7252.94	01.01.2024			
							5802.35	01.04.2024			
							5802.35	01.07.2024			
7021231016 HONO TRVX AGE 05/10/23 FOYER							2901.18	01.10.2024			
							3192.00	16.10.2023			
							3192.00	01.01.2024			
							2553.60	01.04.2024			
							2553.60	01.07.2024			
							1276.79	01.10.2024			
Net	347166.80						347166.79		347166.79		
TOTAL TRAVAUX N°2310	2061819.46		578768.09		635714.05		2061819.46		1426105.41		
TRAVAUX N°2412 TRAVAUX AG 07/06/2024 - RESOLUTIONS 19, 20, 21 01 CHARGES COMMUNES											
Charges											

Code Immeuble : C2120
SDC 212 RUE SAINT JACQUES
212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la cerisaie
75004 PARIS
Tél : 01.43.64.26.51
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
671241210 MISSION COMPLEMENTAIRE GEOMETR RESOLUTION 21	2760.00	07.06.2024									
671241211 HONO MISSION CPLT GEOMETRE	138.00	07.06.2024									
Net	2898.00										
11 BATIMENT -A-											
Charges											
671241201 REPRIS STRUCTURELLE PLANCHERS RESOLUTION 19	72055.24	07.06.2024	935.00	20.12.2024	324.50	13.03.2024					
					935.00	20.12.2024					
671241202 ARCHI REPRIS STRUCTURELLE PLA	6552.00	07.06.2024			924.00	06.05.2024					
671241203 INGENIEUR REPRIS STRCTURELLE	1200.00	07.06.2024			2760.00	28.03.2024					
671241204 HONO REPRIS STRUCTURELLE PLAN	1727.15	07.06.2024									
671241205 TRAVAUX PARTIEL COURETTE RESOLUTION 20	7520.43	07.06.2024									
671241206 INGENIEUR TRVX COURETTE	3840.00	07.06.2024									
671241207 ARCHI TRVX COURETTE	462.00	07.06.2024									
671241208 HONO TRVX PARTIEL COURETTE	261.24	07.06.2024			2772.00	26.09.2024					
671241209 HONO TRX COURETTE (INGENIEUR)	115.20	07.06.2024									

Code Immeuble : C2120
 SDC 212 RUE SAINT JACQUES
 212 RUE SAINT JACQUES
 75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2
 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
 A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

François QUERREC IMMOBILIER
 9 rue de la cerisaie
 75004 PARIS
 Tél : 01.43.64.26.51
 contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C	F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date
Net	93733.26		935.00		7715.50				-7715.50		
TOTAL TRAVAUX N°2412	96631.26		935.00		7715.50				-7715.50		
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	2191410.72		586248.20		666114.66		2094779.46		1428664.80		
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	2191410.72		586248.20		666114.66		2094779.46		1428664.80		



immobilier

CONTRAT DE SYNDIC

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

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante : **212 rue Saint-Jacques à PARIS (75005)**

Numéro d'immatriculation : AD4-818-126

Représenté pour le présent contrat par M/ Mme _____, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 juin 2025.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 30/09 auprès de *QBE Europe*.

et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 17/06/2025.

La société à responsabilité limitée **François Querrec Immobilier**

Ayant son siège social à l'adresse suivante 9 rue de La Cerisaie à Paris (75004)

Représentée par François Querrec en qualité de Gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 524 191 970 00036.

Titulaire de la carte professionnelle **CPI 7501 2018 000 035 482** délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France le 28/07/2024.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2024 auprès de la société GENERALI IARD, police n° **AL 591311**.

Titulaire d'une garantie financière, conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 01/01/2024 auprès de La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, dont l'adresse est 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex, sous le numéro d'adhérent 03309.

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

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

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

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

françois Querrec immobilier

administrateur de biens : syndic de copropriétés – gérance – location – vente

9, rue de la Cerisaie – 75004 Paris

Tél. 01 43 64 26 51 – contact@fq-immo.fr

SARL au capital de 30 000 euros – RCS Paris 524 191 970 – NAF 6832A – Carte professionnelle CPI 7501 2018 000 035 482

Garantie par la Compagnie eurocérme de garanties et cautions – 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex **Page 1 sur 18**



1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 27 mois et 13 jours.

Il prendra effet le 18 juin et prendra fin le 30 septembre 2027.

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

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

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

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

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

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

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

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



6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 € par jour de retard.

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15 € par jour de retard.

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Du lundi au vendredi de : 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18 h ;

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

Accueil physique :

Du lundi au vendredi de : 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 17 h 30

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9 h 30 à 12 h 30 ;

Le mardi de 14 h à 17 h ;

Le mercredi de 9 h 30 à 12 h 30 ;

Le jeudi de 14 h à 17 h ;

Le vendredi de 9 h 30 à 12 h 30.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.



A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, d'1 visite et vérification périodique de la copropriété, d'une durée minimum de 2 heures, ~~avec rédaction d'un rapport~~ sans rédaction d'un rapport, et en présence du président du conseil syndical ou sans la présence du président du conseil syndical. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18h par :

- le syndic
- ~~un ou plusieurs~~ préposés.

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

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat inclut expressément :

- L'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18h, pour la préparation de l'assemblée générale annuelle.

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

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

- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.
- En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 12.200 € hors taxes, soit **14.640 € toutes taxes comprises**.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / ~~à terme échu~~
- suivant la périodicité suivante : 1^{er} jour de chaque trimestre.

Elle peut être révisée chaque année à la date de l'assemblée générale, sauf en cas de contrat de deux ans.

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

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du



syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit :

- de la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent)
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Le montant de l'imputation prévue au titre du dernier alinéa est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au §7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

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

Heures ouvrables : du lundi au vendredi de **9h30 à 13h et de 14h à 18h** :

- 100 €/ heure HT, soit 120 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **de 18h à 21h** :

- 150 €/ heure HT, soit 180 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **au-delà de 21h** :

- 225 €/ heure HT, soit 270 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **au-delà de 23h** :

- 300 €/ heure HT, soit 360 €/ heure TTC.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 13h et de 14h à 18h	Le cas échéant, une majoration spécifique unique : 30 € HT/ lot principal, avec un minimum de 500€ HT.
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle incluse dans le forfait au titre du §7.1.3	Taux horaire (cf : §7.2.1)
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou hors la présence du président du conseil syndical, par rapport à celle incluse dans le forfait au titre du 7.1.1	Taux horaire (cf : §7.2.1)



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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Les parties conviendront que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	316,66 € HT soit 380 € TTC

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Taux horaire (cf : §7.2.1)
La prise de mesures conservatoires	Taux horaire (cf : §7.2.1)
L'assistance aux mesures d'expertise	Taux horaire (cf : §7.2.1)
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Taux horaire (cf : §7.2.1)

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées :

- ~~sans majoration~~
- au coût horaire majoré de 100 %.

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

-d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

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

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

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



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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	40 € HT soit 48 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	250 € HT soit 300 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Cf. taux horaire

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Cf. taux horaire §7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Cf. taux horaire §7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Cf. taux horaire §7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Cf. taux horaire §7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Cf. taux horaire §7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Cf. taux horaire §7.2.1

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel
Sans objet.

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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



PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	40 € HT soit 48 € TTC 40 € HT soit 48 € TTC Cf. Taux horaire §7.2.1 150 € HT soit 180 € TTC 150 € HT soit 180 € TTC 200 € HT soit 240 € TTC 180 € HT soit 216 € TTC 300 € HT soit 360 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC) Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	316,67 € HT soit 380 € TTC 300 € HT soit 360 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	50 € HT soit 60 € TTC 150 € HT soit 180 € TTC 100 € HT soit 120 € TTC 50 € HT soit 60 € TTC



<p>9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</p>	<p>Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>30 € HT/lot principal avec un minimum de 500 € HT</p>
--	--	--

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date de fin de l'exercice comptable.

12. Compétence

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

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

- Pour le syndic, à l'adresse du siège social 9 rue de La Cerisaie à PARIS (75004)
- Pour le syndicat, à l'adresse de l'immeuble 212 rue Saint-Jacques à PARIS (75005)

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 17 juin 2025 à PARIS

Mots nuls
Lignes nulles



ANNEXE I AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

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



		<p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	<p>a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.</p>
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	<p>a) Mise à jour du registre d'immatriculation.</p>
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en</p>



		<p>application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p>	



VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.
VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.
VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.
VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.
VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.
VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

ANNEXE II AU CONTRAT DE SYNDIC

Modifié par Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 – art. 51

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

PRESTATIONS	DÉTAILS
I - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1°) Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2°) Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3°) Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II – Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	4°) Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision de justice ; 5°) Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à cet acte.
III – Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6°) Déplacements sur les lieux ; 7°) Prise de mesures conservatoires ; 8°) Assistance aux mesures d'expertise ; 9°) Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV – Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du Décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la Loi du 10 juillet 1965.	



<p>V – Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)</p>	<p>10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ;</p> <p>11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ;</p> <p>12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.</p>
<p>VI – Autres prestations</p>	<p>13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ;</p> <p>14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;</p> <p>15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ;</p> <p>16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la Loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ;</p> <p>18° Immatriculation initiale du syndicat</p> <p>19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la Loi du 10 juillet 1965.</p>



Prix et prestations proposées par les syndics

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

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

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

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic Nom : **Cabinet François Querrec Immobilier**

Dénomination sociale : François Querrec Immobilier

Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS

N° d'identification : 524 191 970 00036

Titulaire de la carte professionnelle CPI, n° **7501 2018 000 035 482** délivrée le 28/07/2021

Par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France

Adresse : **9 rue de la Cerisaie 75004 PARIS**

Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation :

Adresse : **212 rue Saint-Jacques – PARIS (75005)**

N° d'immatriculation : **AD4-818-126**

Nombre de lots de la copropriété : 66 lots

– Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 41 lots

– Autres lots : néant lots

Durée du contrat : Le contrat est proposé pour une durée de 27 mois et 13 jours.

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

Du lundi au vendredi de : 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18h ;

Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :



Accueil physique :

Du lundi au vendredi de : 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 17 h 30

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9 h 30 à 12 h 30 ;

Le mardi de 14 h à 17 h ;

Le mercredi de 9 h 30 à 12 h 30 ;

Le jeudi de 14 h à 17 h ;

Le vendredi de 9 h 30 à 12 h 30.

2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

12.200 € HT, soit **14.640 € TTC.**

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

non

oui, selon les modalités suivantes :

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété

Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant :
1 visite

Cette visite aura une durée minimum de : 2 heures

Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :

oui non

Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport :

oui **non**

Tenue de l'assemblée générale annuelle :

L'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18h

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle :

oui

non

La préparation, la convocation et la tenue des assemblées générales d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 13h et de 14h à 18h.

Réunions avec le conseil syndical



immobilier



oui

 non

L'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h 30 à 13 h et de 14 h à 18h

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 150€/heure HT, soit 180€/heure TTC (de 18 à 21h).

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

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

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

Heures ouvrables : du lundi au vendredi de **9h30 à 13h et de 14h à 18h** :

- 100 €/ heure HT, soit 120 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **de 18h à 21h** :

- 150 €/ heure HT, soit 180 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **au-delà de 21h** :

- 225 €/ heure HT, soit 270 €/ heure TTC.

Hors heures ouvrables : du lundi au vendredi **au-delà de 23h** :

- 300 €/ heure HT, soit 360 €/ heure TTC.

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

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 13h et de 14h à 18h

Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à % du coût horaire TTC prévu au § 3.

- Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle incluse dans le forfait : Taux horaire (cf : §3)
- Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété : Taux horaire (cf : §3)

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

- Déplacements sur les lieux : Taux horaire (cf : §3)
- Prise de mesures conservatoires : Taux horaire (cf : §3)
- Assistance aux mesures d'expertise : Taux horaire (cf : §3)
- Suivi du dossier auprès de l'assureur : Taux horaire (cf : §3)



Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au § 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

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

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

- Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception : 48 € TTC
- Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique » : 300 € TTC
- Suivi du dossier transmis à l'avocat : Taux horaire (cf : §3)

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

– Frais de recouvrement

- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 48 € TTC
- Relance après mise en demeure : 48 € TTC

– Frais et honoraires liés aux mutations

- Etablissement de l'état daté : 380 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

- Opposition sur mutation : 360 € TTC

– Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

- Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 30 € HT/lot principal avec un minimum de 500 € HT

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



8ème chambre
2ème section

N° RG 21/06021
N° Portalis
352J-W-B7F-CUKOL

JUGEMENT
rendu le 20 Février 2025

N° MINUTE :

Assignation du :
20 Avril 2021

DEMANDEUR

Monsieur Yves SITRUK
84 rue de Rivoli
75004 PARIS

représenté par Maître Ludovic REVERT-CHERQUI, avocat au barreau de PARIS, avocat plaçant, vestiaire #D1515

DÉFENDEURS

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques 75005 PARIS, représenté par son syndic, le cabinet FRANCOIS QUERREC IMMOBILIER
9 rue de la Cerisaie
75004 PARIS

représenté par Maître Eric AUDINEAU, avocat au barreau de PARIS, avocat plaçant/postulant, vestiaire #D0502

La SAS GTF - Société GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER SA, prise en la personne de son représentant légal
50 rue de Châteaudun
75311 PARIS

représentée par Maître Stéphane CHOISEZ de la SELARL CHOISEZ & ASSOCIES Société d'avocats, avocats au barreau de PARIS, avocats plaçant, vestiaire #C2308

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

Décision du 20 Février 2025
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/06021 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUKOL

La société AXA FRANCE IARD, prise en la personne de son représentant légal
313 Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX

représentée par Maître Vincent BOIZARD de la SELARL SELARL BOIZARD EUSTACHE GUILLEMOT ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant/postulant, vestiaire #P0456

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Frédéric LEMER GRANADOS, Vice-Président
Anita ANTON, Vice-Présidente
Lucie AUVERGNON, Vice-Présidente

assistés de Nathalie NGAMI-LIKIBI, Greffière,

DÉBATS

A l'audience du 05 Décembre 2024 tenue en audience publique devant Frédéric LEMER GRANADOS, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

Exposé du litige :

Monsieur Yves SITRUK est propriétaire d'un studio au premier étage du bâtiment A, escalier F de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5ème (lot n° 68), soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Dans un rapport du 7 novembre 2014, Monsieur WETZEL, architecte, a informé le syndic de l'époque, jusqu'au 30 mars 2017, la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, aux droits de laquelle vient la S.A.S. GTF, de désordres de structure affectant l'immeuble (fissures de début d'affaissement de la première sous-poutre côté rue et sous-poutre centrale ayant pris une forte flèche en plafond du passage cocher, poutre imbibée d'eau, principalement dans sa face côté rue sur la longueur, aubier imbibé d'eau qui a dû être pioché), nécessitant un confortement.

Aux termes d'un nouveau rapport du 11 décembre 2014, il a précisé avoir constaté d'importantes dégradations en plancher haut du sous-sol

Décision du 20 Février 2025
 8ème chambre 2ème section
 N° RG 21/06021 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUKOL

côté immeuble n° 214, les fissures biaises s'aggravant et subissant des désaffleurements, de sorte qu'une mise sur étais des parties en sous-sol, ainsi que du linteau de la porte palière du 1er étage (chez Monsieur SITRUK), était urgente.

Lors d'une assemblée générale de copropriétaires du 17 juin 2015, les copropriétaires ont voté la réalisation de travaux de reprise des structures de l'immeuble.

Par courrier recommandé du 16 septembre 2015, Monsieur SITRUK a notifié au syndic que l'assemblée générale du 17 juin 2015 s'était engagée à réparer la poutre défectueuse située sous le porche à l'entrée de l'immeuble, qu'une déclaration de sinistre avait été effectuée auprès de la compagnie d'assurance de l'immeuble, qu'au jour du courrier, il n'avait toujours pas été procédé à la réparation, alors que l'assemblée générale n'avait fait l'objet d'aucune contestation, et que cette situation "abusive" lui causait "un préjudice considérable", son studio étant "inutilisable en l'absence d'arrivée et d'évacuation des eaux".

Se plaignant de ne pouvoir jouir normalement de son bien en raison de désordres affectant l'immeuble et son studio, en particulier depuis l'année 2014, et des infiltrations d'eau affectant le plafond du passage cocher, se trouvant sous son studio, Monsieur Yves SITRUK a sollicité la désignation d'un expert en référé, par acte d'huissier du 28 décembre 2016, et selon ordonnance du 23 février 2017, Monsieur Bertrand MEDIONI a été désigné en qualité d'expert.

L'expert a déposé son rapport le 20 mai 2020 et **par actes d'huissier des 20 et 21 avril 2021**, Monsieur Yves SITRUK a fait assigner au fond le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5ème, la S.A. AXA FRANCE IARD, recherchée en qualité d'assureur de l'immeuble, et l'ancien syndic de l'immeuble la S.A.S. GTF IMMOBILIER, venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, devant le tribunal judiciaire de Paris, au visa des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, 1240 du Code civil et L. 124-3 du Code des assurances, ainsi que de la théorie des troubles anormaux du voisinage, en indemnisation de ses préjudices de jouissance.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 6 mars 2024, Monsieur Yves SITRUK demande au tribunal de :

- *Vu l'article 789 du code de procédure civile,*
 - *Vu les articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965,*
 - *Vu l'article 1240 du Code Civil,*
 - *Vu l'article 2241 du Code Civil,*
 - *Vu l'article L. 124-3 du code des assurances,*
- Vu le rapport d'expertise judiciaire déposé par Monsieur Bertrand MEDIONI, le 20 mai 2020,*

Prononcer à titre principal l'irrecevabilité de l'exception de prescription soulevée par la société GTF venant aux droits de la société CGLV, dans des conclusions au fond, et l'en débouter à titre subsidiaire.

Décision du 20 Février 2025
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/06021 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUKOL

en demande par le syndicat des copropriétaires, ordonnance de taxe du 26 juin 2020) ainsi qu'au paiement de la somme de 6.000,00 € à Monsieur Yves SITRUK sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Les parties seront déboutées du surplus de leurs autres demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort,

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER concernant les demandes formées par Monsieur Yves SITRUK à son encontre,

Déclare le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème} responsable des désordres subis par Monsieur Yves SITRUK sur le fondement des dispositions de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Déclare la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, responsable des désordres subis par Monsieur Yves SITRUK sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code civil,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, son assureur, la S.A. AXA France IARD, et la S.A.S. GTF IMMOBILIER, venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, à payer à Monsieur Yves SITRUK la somme de **21.627,00 €**, au titre de ses préjudices immatériels dits « de jouissance », jusqu'au mois de mars 2017 inclus,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème} et son assureur, la S.A. AXA France IARD, à payer à Monsieur Yves SITRUK la somme de **66.483,00 €** au titre de ses préjudices immatériels dits « de jouissance », du mois d'avril 2017 jusqu'au mois de février 2024 inclus,

Déboute Monsieur Yves SITRUK du surplus de ses demandes indemnitaires formées au titre des « *préjudices de jouissance* »,

Condamne la S.A. AXA France IARD à garantir, son assuré, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre dans le cadre du présent jugement, en principal, frais et accessoires, en ce compris les dépens, incluant les frais d'expertise judiciaire, et les frais irrépétibles,

Condamne la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème} et son assureur, la S.A. AXA France IARD, de la

Décision du 20 Février 2025
8ème chambre 2ème section
N° RG 21/06021 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUKOL

condamnation principale prononcée à leur encontre dans le cadre du présent jugement au titre des préjudices immatériels dits « de jouissance » subis par Monsieur Yves SITRUK à hauteur de la somme de 21.627,00 €,

Condamne la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème} et son assureur, la S.A. AXA France IARD, des condamnations prononcées à leur encontre dans le cadre du présent jugement au titre des dépens, incluant les frais d'expertise judiciaire, et des frais irrépétibles à hauteur de 24,55 %,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème} et son assureur, la S.A. AXA France IARD, à garantir la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER des condamnations prononcées à son encontre dans le cadre du présent jugement au titre des dépens, incluant les frais d'expertise judiciaire, et des frais irrépétibles à hauteur de 75,45 %,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, son assureur, la S.A. AXA France IARD, et la S.A.S. GTF IMMOBILIER venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER du surplus de leurs recours en garantie,

Déclare la S.A. AXA France IARD, en qualité d'assureur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, bien fondée à opposer à son assuré et au tiers lésé les termes et limites de sa police,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, son assureur, la S.A. AXA France IARD, et la S.A.S. GTF IMMOBILIER, venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, aux entiers dépens, comprenant les frais de l'expertise judiciaire de Monsieur Bertrand MEDIONI,

Condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 212 rue Saint Jacques à Paris 5^{ème}, son assureur, la S.A. AXA France IARD, et la S.A.S. GTF IMMOBILIER, venant aux droits de la société CGLV ARTS ET METIERS IMMOBILIER, à payer à Monsieur Yves SITRUK la somme **6.000,00 €** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Rappelle que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit,

Déboute les parties du surplus de leurs autres demandes formées au titre des dépens et des frais irrépétibles ainsi que de leurs autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 20 Février 2025

La Greffière

Le Président

Ludovic REVERT-CHERQUI

Avocat à la Cour

Titulaire du certificat de spécialisation en droit immobilier

Toque D1515

E-mail : cabinet@revert-cherqui.fr

Http://www.revert-cherqui.fr

12, rue Lalo
75116 Paris

Tél. 01.45.48.26.22
Fax. 01.45.48.06.86

❖ **Maître Benoît MENUÉL du CABINET BOIZARD EUSTACHE GUILLEMOT**

Avocat au Barreau de Paris
44, rue du Temple 75004 PARIS
cabinet@beqa-avocats.com

Avocat de :

AXA FRANCE IARD (202360329 VB/BM)

❖ **Maître Éric AUDINEAU**

Avocat au Barreau de Paris
10, rue de la Pépinière 75008 PARIS
eadineau@audineau.fr

Avocat du :

SDC 212 rue Saint Jacques Paris 5^e

Paris, le 13 mai 2025

LETTRE OFFICIELLE

Référence à rappeler :

📁 **526748 LRC/LRC**

Affaire : 21/06021 - SITRUK / SDC 212 RUE SAINT JACQUES PARIS 5EME

Mes Chers Confrères,

Je fais suite au précédent jugement rendu le 20 février 2025, par le Tribunal Judiciaire de Paris, qui notamment a condamné le syndicat des copropriétaires du 212 rue Saint Jacques, de même qu'AXA son assureur, à régler diverses sommes dont principalement un préjudice immatériel subi par mon client correspondant à la perte de chance de louer son studio, arrêtée au mois de février 2024 inclus.

Les travaux de l'immeuble ne sont toujours pas achevés, et mon client est toujours dans l'impossibilité d'accéder à son studio, et donc de le louer.

Monsieur SITRUK mon client m'a donné pour instruction de réclamer au SDC du 212 rue Saint Jacques ainsi qu'à son assureur AXA, l'indemnisation de la perte de chance de louer son bien qui se poursuit, et depuis le mois de mars 2024 (*date à laquelle le jugement a arrêté son préjudice de jouissance*), jusqu'au mois d'avril 2025 inclus, sauf à parfaire.

Les indemnités complémentaires de perte de chance pour mon client de louer son bien reprenant la même méthodologie que celle retenue par le Tribunal sont les suivantes :

$890 \text{ €} \times 13 \text{ mois (mars 2024 à avril 2025 inclus)} \times 90\% = 10.413 \text{ €}$

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

AXA me semble devoir garantir ce complément de sinistre, et ce même si l'immeuble a depuis le jugement, changé d'assureur.

En effet, le fait générateur du sinistre étant antérieur à la prise d'effet du contrat souscrit auprès du nouvel assureur de l'immeuble, il serait possible à ce dernier d'opposer le défaut d'aléa.

Je vous remercie donc de bien vouloir me confirmer procéder, **sous huit jours**, au règlement de la somme de **10.413 €**, au titre de la perte de chance complémentaire pour mon client de louer son bien arrêtée à avril 2025 sauf à parfaire, jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

A défaut, mon client n'aura d'autre choix que de diligenter une nouvelle procédure judiciaire pour obtenir satisfaction.

La présente revêt un caractère officiel.

Je joins en annexe mon RIB CARPA.

Je reste donc dans l'attente de vous lire.

Votre bien dévoué Confrère.



Ludovic REVERT-CHERQUI

P.J. : Mon RIB CARPA

Édition des soldes Copropriétaires au 21/05/2025

Détails immeubles

C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES										
Copro.	Nom Prénom	Date entrée	Date sortie	Dernier Appel	Solde Charges	Solde Travaux	Solde Avances	Solde Fonds Travaux	Solde Emprunts	Solde
00001	ADJED	01/01/2021		01/04/2025	76.89	0.00	0.00	3.84	0.00	80.73
00007	CHAMALOT/ LEBECQ Florent ouSébastien	01/01/2021		01/04/2025	0.00	26 330.39	0.00	0.00	0.00	26 330.39
00008	CIROTTEAU JEAN-DAVID	01/01/2021		01/04/2025	57.25	20 000.00	0.00	38.75	0.00	20 096.00
00009	COMAR Benjamin	01/01/2021		01/04/2025	2 162.81	5 701.86	1 377.87	103.34	0.00	9 345.88
00011	MAGNOUAT OU DUBOIS OLIVIER ouARIANE	01/01/2021		01/04/2025	64.44	106 003.28	0.00	31.56	0.00	106 099.28
00012	FADAT Frédéric	01/01/2021		01/04/2025	1 105.71	23 663.90	0.00	32.20	0.00	24 801.81
00015	GIRAC	01/01/2021	29/06/2023	01/04/2023	-206.88	-83.37	0.00	-6.93	0.00	-297.18
00016	GOUDET	01/01/2021		01/04/2025	80.93	0.00	0.00	4.05	0.00	84.98
00020	LOBRY-LE-GOFF	01/01/2021		01/04/2025	272.56	0.00	0.00	7.64	0.00	280.20
00022	MENARD-DAUVERGNE	01/01/2021		01/04/2025	-1 161.65	0.00	0.00	3.69	0.00	-1 157.96
00028	QVB	01/01/2021		01/04/2025	-960.41	0.00	0.00	4.10	0.00	-956.31
00031	SITRUK Yves	01/01/2021		01/04/2025	854.70	50 985.15	0.00	35.82	0.00	51 875.67
00032	STERNHEIMER JOEL dcd 31/12/2023	01/01/2021	31/12/2023	16/10/2023	44.51	5 268.30	0.00	2.23	0.00	5 315.04
00033	TCHANG	01/01/2021		01/04/2025	0.00	89.19	155.12	0.00	0.00	244.31
00035	AA UNIVERSITE PARIS 1 SORBONNE	01/01/2021		01/04/2025	456.26	0.00	0.00	22.81	0.00	479.07
00038	ROUSSEL ALEXANDRA	07/03/2022		01/04/2025	351.51	16 529.71	0.00	15.18	0.00	16 896.40
00041	ELEGOET MARIE ANNE	01/09/2022		01/04/2025	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.00
00043	LYKAVIERIS PARIS	30/06/2023		01/04/2025	48.00	5 763.59	0.00	0.00	0.00	5 811.59
00044	5MS-SERVICES	07/09/2023		01/04/2025	879.02	4 637.97	0.00	39.16	0.00	5 556.15
00046	BALS ANDRE OU HUBMANN ROSELINE	19/06/2024		01/04/2025	185.13	0.01	0.00	9.26	0.00	194.40
					Solde Charges	Solde Travaux	Solde Avances	Solde Fonds T.	Solde Emprunts	Solde
Total de l'immeuble C2120					4 340.78	264 889.98	1 532.99	346.70	0.00	271 110.45

Extrait document renseigné par le syndic
et adressé au Notaire en charge de la
Signature de la promesse de vente

Important,

Il apparaît (sur) enus de nos services
que la production d'eau chaude
du studio de 5^{ème} étage
encensé en le présent acte
est desservie par un ballon d'eau
chaude situé dans les locaux
de l'immeuble.

Le syndic des Propriétaires va bien
entendu retirer le ballon d'eau chaude
situé en parties communes.
Il devra dans les meilleurs délais
réintégrer l'appartement encensé.

01/07/2022

FRANÇOIS QUELIER IMMOBILIER

9, rue de la Cerisaie - 75004 Paris

Tel. 01 43 64 26 51

contact@fq-immo.fr

RCS Paris 524 181 970

Page 8

François QUERREC

De: CRIQUI Architecte dplg ei <criqui.architecte@gmail.com>
Envoyé: mercredi 7 mai 2025 15:52
À: François QUERREC
Cc: 'Christophe Mouterde'; 'PAJAK'; 'Hippolyte Lykavieris'
Objet: 212 ST-JACQUES - PLANCHER HAUT 1ER D MOUTERDE
Pièces jointes: 212 RUE SAINT JACQUES - photo 1 cachet.pdf; 212 RUE SAINT JACQUES - photo 2 cachet.pdf; 212 RUE SAINT JACQUES - plan cachet.pdf; 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS -PLAFOND 07-05-2025 -avec cachet .pdf

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le dossier de M. MOUTERDE, que je vous adresse par commodité et pour gain de temps, établi par son constructeur qu'est l'entreprise M&B de M. PAJAK.

Non opposition de ma part sur le principe, étant donné qu'il correspond à ce qui a été peu ou prou annoncé en AG à propos du principe de crénelage qui conserve un parement plâtre pour protection au feu des solives communes.

L'abaissement acoustique probable entre le 1^{er} et le 2^e étant par ailleurs compensable par le plancher bas de chez M. LYKAVIERIS, refait à neuf, rendant acceptable la suppression des entrevous.

Entrevous que M. MOUTERDE isolera avec son entreprise en veillant à une lame d'air minimale de 20 mm.

Ne concerne que les planchers situés sous le logement de chez M. LYKAVIERIS ; refaits à neuf.

Avec mes meilleures salutations.

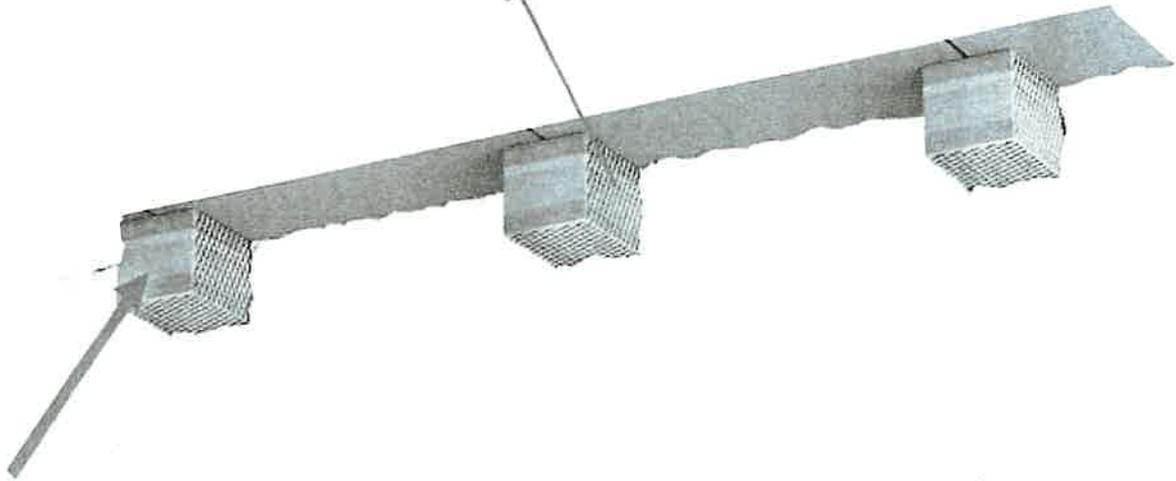
Jean-Yves CRIQUI Architecte dplg ei

Agissant en tant qu'AMO du SDC

Téléphone 06.61.79.65.82 – PARIS 12^{ème}

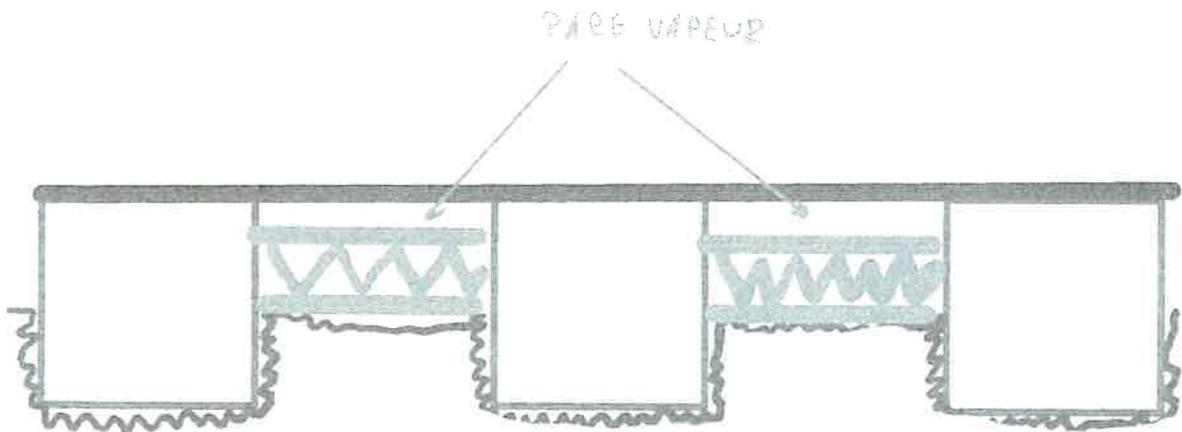
Courriels et pièces jointes confidentiels

Lattis nervuré en acier galvanisé Nergalto sans papier - 2,50 M x 0,60



POUTRES EN BOIS

3 cm plâtre

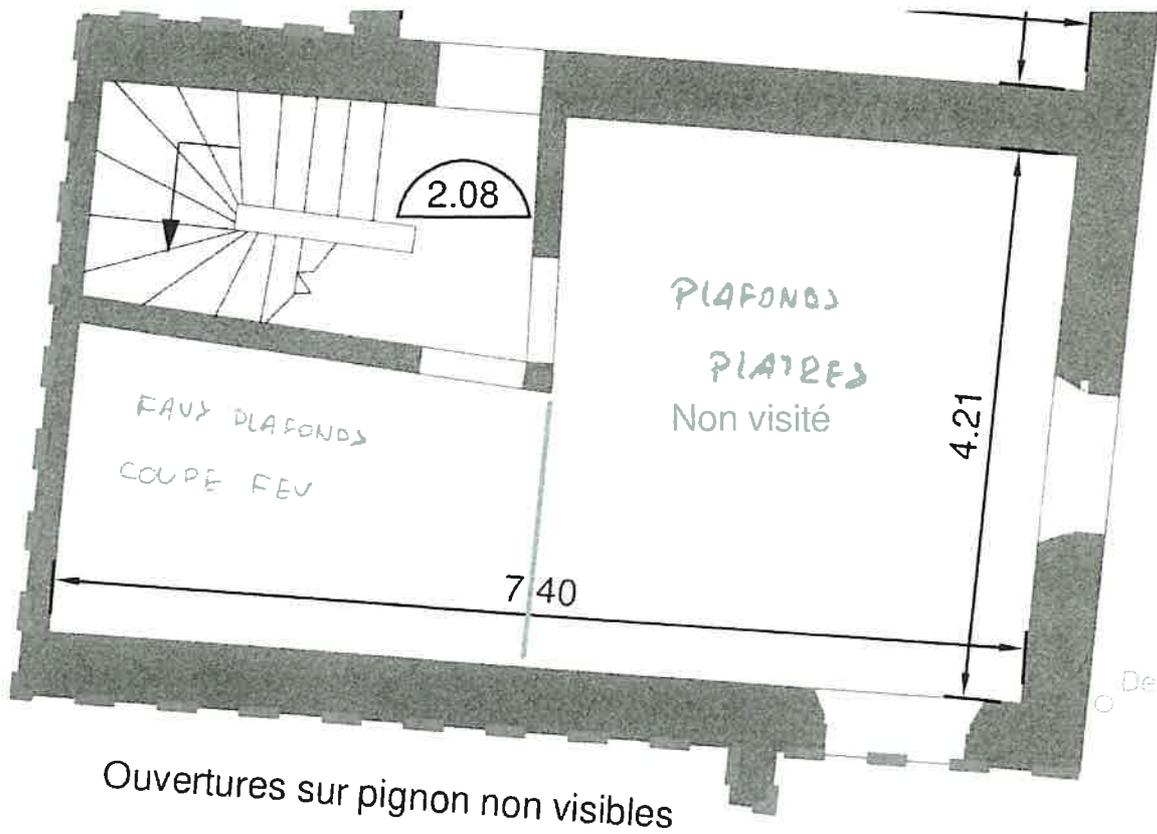


 → NERGALTO

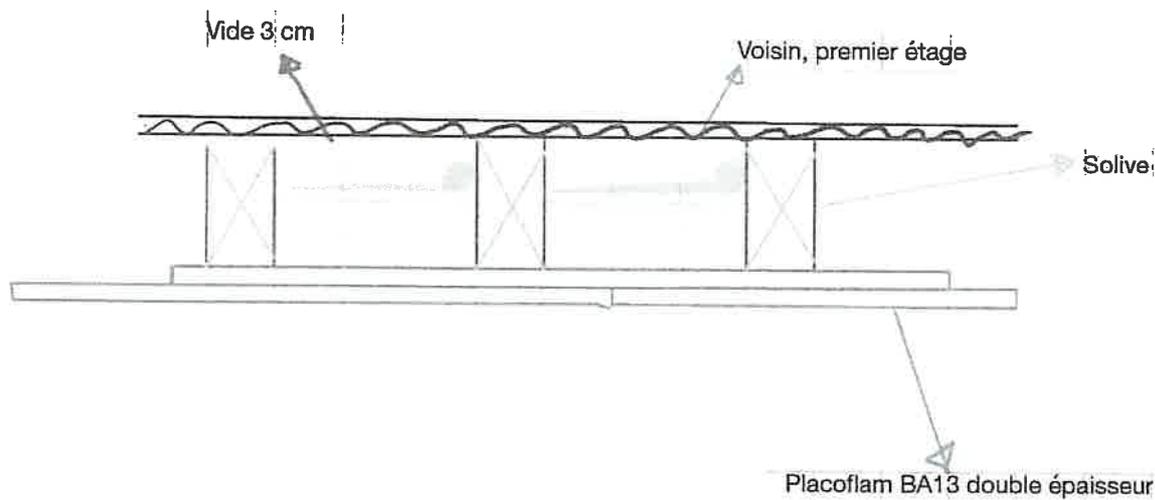
 → LAINE DE VERRE ISOLEE

 → PLANCHES VOISINS

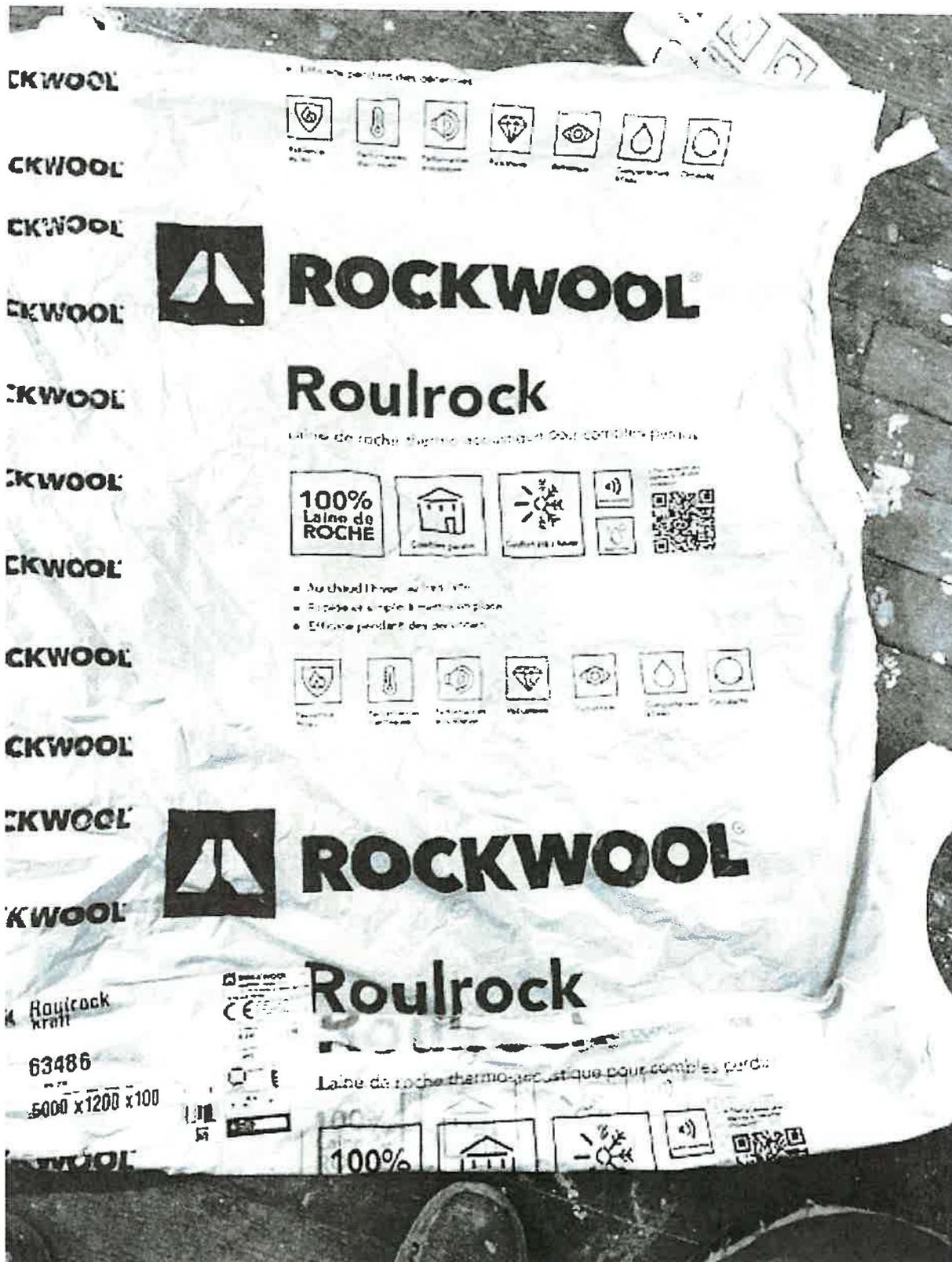
M & BATIMENT 04.05.2025
Entreprise Générale de Bâtiment
25, rue Henri Barbusse - 92110 Clichy
Tél. : 01 46 39 41 77 - Fax : 01 46 39 41 79
Mail : mbatiment@orange.fr
Siret 519 978 829 00033 - RCS Nanterre 519 978 829
TVA FR 56 519 978 829



04.05.2025
Service Générale de Bâtiment
Immeuble Barbusse - 92110 Clichy
Tél : 01 46 39 41 77 - Fax : 01 46 39 41 79
Mail : maintenance@orange.fr
RCS Nanterre 519 978 819
SIRET : 519 978 829



16.04.2025
M & BATIMENT
Entreprise Générale de Bâtiment
25, rue Henri Barbusse - 92110 Clichy
Tél. : 01 46 39 41 77 - Fax : 01 46 39 41 79
Mail : mbatiment@orange.fr
Siret 519 978 829 00033 - RCS Nanterre 519 978 829
TVA FR 56 519 978 829



M & BÂTIMENT

Entreprise Générale de Bâtiment 16.04.2025
 25, rue Henri Barbusse - 92110 Clichy
 Tél. : 01 46 39 41 77 - Fax : 01 46 39 41 79
 Mail : mbatiment@orange.fr
 Siret 519 978 829 00033 - RCS Nanterre 519 978 829
 TVA FR 56 519 978 829



M & Bâtiment 16.04.2025
Entreprise Générale de Bâtiment
25, rue Henri Barbusse - 92110 Clichy
Tél. : 01 46 39 41 77 - Fax : 01 46 39 41 78
Mail : mbatiment@orange.fr
Siret 519 978 829 00033 - RCS Nanterre 519 978 829
TVA FR 56 519 978 829

François QUERREC

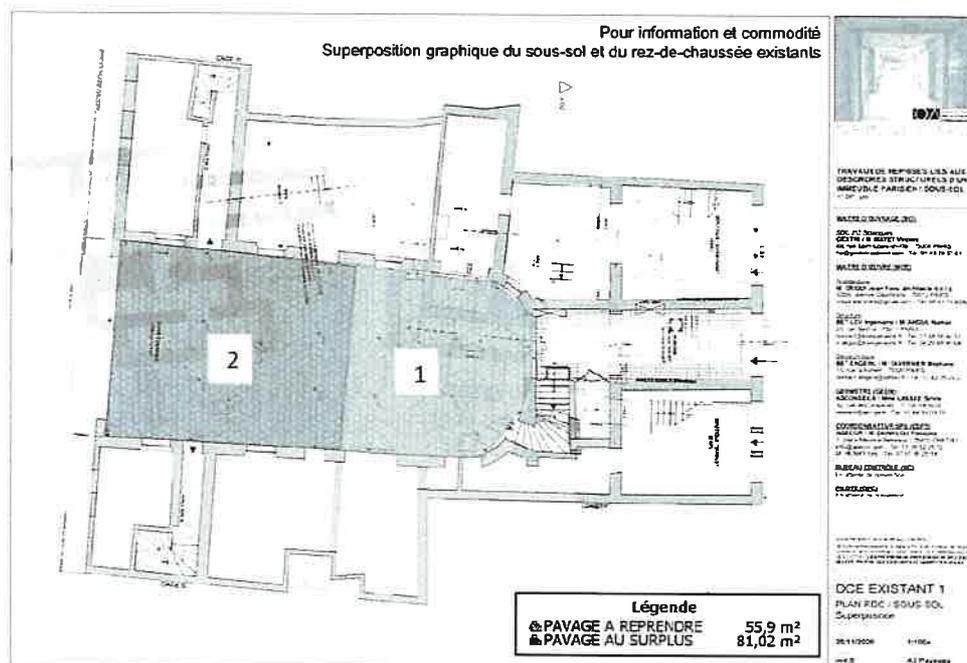
Objet: TR: 212 ST-JACQUES - ETANCHEITE COUR
Pièces jointes: TD.25.0347-D 212 rue st jacques 75006 PARIS SOL COUR.pdf

De : criqui.architecte@gmail.com <criqui.architecte@gmail.com>
Envoyé : lundi 19 mai 2025 10:32
À : François QUERREC <fquerrec@fq-immo.fr>
Cc : 'QUALICONSULT' <christophe.paquemar@qualiconsult.fr>; 'Eric HENRY' <ehenry@agecor.com>; 'engeol' <contact.engeol@yahoo.fr>; 'Contact LCV' <contact@lcvingenierie.fr>
Objet : 212 ST-JACQUES - ETANCHEITE COUR

Bonjour M. QUERREC,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'offre de l'entreprise TREZENTORRES pour avenant à ses travaux et qui concerne l'étanchéité de la cour.

En effet, la présence permanente de l'entreprise sur place a permis d'observer qu'une partie des problèmes d'humidité des caves provenait aussi d'une arrivée d'eau depuis le revêtement de sol de la cour commune, c'est-à-dire de son pavage. Des sondages ont permis de voir la présence d'une chape ou dalle (l'affouillement permettra de voir l'emprise et la caractéristique de ladite chape ou dalle, d'où les provisions à propos), et qu'elle n'était pas étanchée. Ainsi, les locaux enterrés situés en-dessous sont donc destinataires des eaux infiltrées (galerie du 1^{er} sous-sol notamment), augmentant d'autant l'hygrométrie générale (favorable aux xylophages) et usant les ouvrages structurels exposés ; le tout, au gré des pluies.



Cette étanchéité permettra de réduire les apports en eau du sous-sol ; ceux des réseaux fuyards étant éliminés au travers des chemisages provisoires faits et de leur réfection à venir.

A minima, il convient de prendre la zone 1, celle de la première partie de la cour, directement au-dessus de ladite galerie en sous-sol.

La seconde partie a sa pertinence également, car il y a le 2^e sous-sol.

Si choix est à faire, compte tenu des limites financières du SDC, la priorité étant pour la première partie : le 2^e sous-sol étant bien plus profond avec des terres en intermédiaire, il peut être envisagé de le faire en second temps.

Je rends toutefois attentif au fait que le faire en deux temps, c'est-à-dire de le remettre à plus tard, emportera normalement un autre prix (nouvelle installation de chantier, études BET exécution, MOE, BC, frais du syndic, inflation, économie d'échelle, etc.).

Idéalement, il convient de faire les deux.

En cas d'arbitrage financier, il convient donc de faire a minima la première partie, soit un montant de travaux de 64 206,56 TTC.

Est hors frais divers de MOE, BC, SYNDIC, SPS complémentaires (voir contrats ou avenants à solliciter en parallèle).

Rallongera d'un mois prévisionnel et indicatif la présence de l'entreprise pour la première partie, et peut-être de deux mois pour l'ensemble (option 2 comprise ; selon superposition des tâches, peut-être moins...).

Est sous réserve de l'avis du contrôleur technique et sera à soumettre à des études d'exécution visés par la maîtrise d'œuvre.

Bien cordialement.

Jean-Yves CRIQUI Architecte dplg ei
75012 PARIS – Tel. 06.61.79.65.82
COURRIEL ET PIECES JOINTES CONFIDENTIELS

François QUERREC

Objet:

TR: 212 ST-JACQUES - ETANCHEITE COUR

De : CRIQUI Architecte dplg ei <criqui.architecte@gmail.com>

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 16:33

À : François QUERREC <fquerrec@fq-immo.fr>

Cc : 'QUALICONSULT' <christophe.paquemar@qualiconsult.fr>; 'Eric HENRY' <ehenry@agecor.com>; 'engeol' <contact.engeol@yahoo.fr>; 'Contact LCV' <contact@lcvingenierie.fr>

Objet : RE: 212 ST-JACQUES - ETANCHEITE COUR

Monsieur,

Dans le prolongement de notre échange téléphonique de ce jour, par mise au point, on peut éventuellement s'abstraire de la 2^e partie, car le 2^e sous-sol est à environ 6 mètres sous terre.

Toutefois, il conviendra de compléter la ventilation naturelle par une extraction d'air forcée, une petite VMC au travers du conduit qui existe, par exemple. Cela amènera de l'air frais et renouvellera l'hygrométrie générale des locaux en 2^{ème} sous-sol. Cela devrait permettre de compenser les apports d'humidité qui finissent toujours par migrer dans un local enterré.

Indépendamment de la résolution de la cour commune proposée en AG, la question de ce complément de ventilation peut être d'ores et déjà vu dans le cadre des travaux en cours, par simple mise au point des marchés de travaux.

Cela ne devrait pas être un TS très important.

Avec mes meilleures salutations.

Jean-Yves CRIQUI Architecte dplg ei

Téléphone 06.61.79.65.82 – PARIS 12^{ème}

Courriels et pièces jointes confidentiels



MAÇONNERIE · RAVALEMENT · PIERRE DE TAILLE · ENDUITS TRADITIONNELS · PEINTURE

Restaure et valorise votre patrimoine

SDC 212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

Représenté par :
François Querrec Immobilier
9, rue de la Cerisaie
75004 PARIS

A Saint-Michel sur Orge, le 15 mai 2025

DEVIS : TD.25.0347-D

CHANTIER : 212 RUE SAINT JACQUES
75005 PARIS

MAITRE D'ŒUVRE M. CRQUI JEAN-YVES ARCHITECTE DPLG EI (n°072166)
57, BOULEVARD PONIATOWSKI
75012 PARIS

INGENIEURIE LCVI
25 RUE BASFROI
75011 PARIS

ENVIRONNEMENT ENGEOL
94 RUE DES MARAICHERS
75020 PARIS

SUIVI: Mathurin CHASSOT - 06 31 06 01 51

OBJET : **Travaux de réfection du pavage de la cour en complément du devis Ref TD/22.0888-D**
Travaux en complément dans le cadre des travaux en cours

Monsieur,

En réponse à votre consultation, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre devis pour les travaux susmentionnés.

Je reste à votre entière disposition si vous avez des questions ou besoin d'informations complémentaires.

Veillez agréer, cher Monsieur, mes respectueuses salutations.

Mathurin CHASSOT
Métreur



DÉSIGNATION	Un	Qté	P.U.	Base H.T	PROVISION	OPTION
<p><u>Provision pour couche de fondation sur terre plein</u></p> <p>Fourniture et pose d'un géotextile non tissé anticontaminant avec recouvrement réglementaire et rabattement du surplus sur les cotés compris aplanissement préalable des surfaces destinées à recevoir le géotextile, sujétions de coupe et protection</p> <p>Fourniture et mise en œuvre d'une couche de fondation en grave béton concassé, 20cm épaisseur, sur couche de forme compris réglage des pentes en direction des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales, cylindrage et nivellement, sujétions de renforts sous les cloisons et de réservation pour passage des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales compris joints fractionnements intégrales</p>	m ²	56	78,00 €		4 368,00 €	
<p><u>Étanchéité sur dalle existante conservée</u></p> <p>Dépoussiérage du support compris traitement des fissures</p> <p>Fourniture et pose d'un enduit d'imprégnation à froid d'un revêtement étanchéité multi-usage constitué d'une chape de bitume élastomère SBS type PREFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 120GR/M2 posée libre avec joints soudés, d'une chape bitume élastomère SBS type GRAVIFLEX 2000 des Ets DELTA ou similaire avec une armature en non tissée de polyester 180GR/M2 finition autoprotégée ardoisée pose soudée</p>	m ²	56	140,00 €	7 840,00 €		
<p><u>Couche de désolidération sur dalle existante conservée</u></p> <p>Fourniture et pose sur la membrane d'étanchéité d'un drainage horizontal DELTA@-TERRAXX ou DELTA@-TERRAXX LIGHT de chez DORKEN ou similaire composé d'une nappe à structure alvéolaire en polyéthylène haute densité à bord plat avec bande auto-adhésive intégrée associée à un géotextile filtrant en polypropylène avec recouvrement à 10%</p>	m ²	56	175,00 €	9 800,00 €		
<p><u>Création d'un drain entre la zone 1 et 2</u></p> <p>Création d'une tranchée pour mise en œuvre d'un drain.</p> <p>Fourniture et pose sur la membrane d'étanchéité d'un drain sous dallage type DELTA-NP DRAIN des Ets DELTA ou similaire compris toutes sujétions de mise en œuvre et raccordement au réseau existant</p>	ml	8	305,00 €	2 440,00 €		
<p><u>Relevés d'étanchéité</u></p> <p>Fourniture et pose d'une équerre de renfort en bitume élastomère SBS type PAREQUERRE de 0,25 développée avec armature en non tissée polyester soudée sur une couche d'imprégnation à froid, d'une chape de bitume élastomère SBS type PREFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 120GR/M2 posée soudée, d'une chape bitume élastomère SBS type GRAVIFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 180GR/M2 finition autoprotégée ardoisée pose soudée avec un talon de 0,15M en partie horizontale</p> <p>En protection d'étanchéité sur relevé d'étanchéité, réalisation d'un enduit au mortier de ciment de 0,03M épaisseur armé d'un grillage à maille hexagonale type "cage à poules" et adjuvante d'un super plastifiant compris joints de fractionnement gamis avec un produit imputrescible</p> <p>Fourniture et pose de solin aluminium anodisé en protection d'étanchéité</p>	ml	11	225,00 €	2 475,00 €		
<p><u>Caniveaux en seuil de portes et raccordements aux réseaux</u></p> <p>Fourniture et pose sur semelle en béton de caniveau HAURATON ou similaire modèle RECYFIX@ PLUS 100, type 01 en PP, structure à nervures renforcées de type M., cornières en acier galvanisé fixées sur le corps du caniveau, emboîtements mâle femelle compris obturateur, joint de dilation, avaloir, panier en acier galvanisé et siphon, caillebotis en fonte à fentes 81*6 noires, montée et clavelée classe de charge A15, selon norme EN 1433, conformité CE, raccordement avec canalisation fonte SMU + PONT A MOUSSON à joints inox Ø100 posée en tranchée sur semelle en béton, toutes pièces de raccordement dans regard de jonction, calage sur solins d'accotement, grillage avertisseur</p>	ml	3	525,00 €	1 575,00 €		

TREZENTORRES

MAÇONNERIE RAVALEMENT PIERRE DE TAILLE ENDUITS TRADITIONNELS PEINTURE

Restaure et valorise votre patrimoine

DÉSIGNATION	Un	Qté	P.U.	Base H.T	PROVISION	OPTION
Repose sol pavé Repose au cordeau des pavés conservés à bain de mortier sur forme en grave ciment et remplissage des joints avec un coulis de ciment à 5mm maximum sous le niveau supérieur du pavé compris rinçage, raclage pour évacuer les excédents de mortier, nettoyage des pavés	m ²	56	140,00 €	7 840,00 €		
Approvisionnement complémentaire de pavés dito existants, en remplacement de ceux rendus inutilisables et irrécupérables. Estimation 30%	m ²	16,8	75,00 €	1 260,00 €		
Gravois complémentaires Mise en sac et Evacuation des gravois en décharge spécialisées et frais de traitement des déchets	ens	1,00	1 293,60 €	1 293,60 €		
Nettoyage de chantier Nettoyage usuel quotidien Nettoyage général en fin de travaux	ft	1	270,00 €	270,00 €		
Nota : Rien de prévu sur les réseaux (caniveaux, siphons, etc...)						

Total H.T	45 993,60 €	12 376,00 €	- €
Total T.V.A à 10%	4 599,36 €	1 237,60 €	- €
TOTAL T.T.C	50 592,96 €	13 613,60 €	- €

2) OPTION REPRISE DU SOL DE LA COUR AU SURPLUS (zone bleue sur plan)						
INSTALLATIONS DE CHANTIER COMPLEMENTAIRES						
Nota : La durée de chantier est prévue allongée de 30 jours						
Surlocation des Cantonnements de chantier						
Surlocation des cantonnements en raison des travaux complémentaires	j	30,00	112,40 €			3 372,00 €
Bureau d'étude technique						
Forfait pour le relevé avec les plans d'exécution	ft	1,00	1 750,00 €			1 750,00 €
Passerelle de franchissement						
Installation de passerelle en structure tubulaire sur pieds réglables avec marches, plateaux, plinthes et garde-corps pour le passage des occupants de l'immeuble pendant la durée des travaux compris montage et démontage, déplacement en cours de travaux, double transport et frais de location	ens	1	220,00 €			220,00 €
Dépose sol pavé						
Dépose en conservation de pavés sur forme en ciment et lit de sable compris déblaiement manuel jusqu'à l'appareillage de voute, compris rejointoiement à la demande, décrottage du pavage et stockage en tas à l'extérieur du périmètre des travaux, Mise en sac des gravats et évacuation aux décharges publiques	m ²	81	68,00 €			5 508,00 €
Provision pour dépose de la chape maigre sous le sol pavé						
Dépose en démolition de la chape sous les pavés, Mise en sac des gravats et évacuation aux décharges publiques	m ²	81	45,00 €			3 645,00 €
Provision pour terrassement en plateforme et gestion des pentes						
Terrassement pour mise à la cote du fond de forme exécuté manuellement dans terrain sans enrochements compris régalinge général et compactage, remblaiement en sable tout venant des poches de terrain de mauvaise qualité et blocs erratiques, enlèvement et évacuation des terres excédentaires	m ²	81	98,00 €			7 938,00 €

DÉSIGNATION	Un	Qté	P.U.	Base H.T	PROVISION	OPTION
<u>Provision pour couche de fondation sur terre plein</u>						
Fourniture et pose d'un géotextile non tissé anticontaminant avec recouvrement réglementaire et rabattement du surplus sur les cotés compris aplanissement préalable des surfaces destinées à recevoir le géotextile, sujétions de coupe et protection Fourniture et mise en œuvre d'une couche de fondation en grave béton concassé, 20cm épaisseur, sur couche de forme compris réglage des pentes en direction des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales, cylindrage et nivellement, sujétions de renforts sous les cloisons et de réservation pour passage des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales compris joints fractionnements integrales	m ²	81	78,00 €			6 318,00 €
<u>Etanchéité sur dalle existante conservée</u>						
Dépoussiérage du support compris traitement des fissures Fourniture et pose d'un enduit d'imprégnation à froid d'un revêtement étanchéité multi-usage constitué d'une chape de bitume élastomère SBS type PREFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 120GR/M2 posée libre avec joints soudés, d'une chape bitume élastomère SBS type GRAVIFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 180GR/M2 finition autoprotégée ardoisée pose soudée	m ²	81	140,00 €			11 340,00 €
<u>Couche de désolidération sur dalle existante conservée</u>						
Fourniture et pose sur la membrane d'étanchéité d'un drainage horizontal DELTA®-TERRAXX ou DELTA®-TERRAXX LIGHT de chez DORKEN ou similaire composé d'une nappe à structure alvéolaire en polyéthylène haute densité à bord plat avec bande auto-adhésive intégrée associé à un géotextile filtrant en polypropylène avec recouvrement à 10%	m ²	81	175,00 €			14 175,00 €
<u>Relevés d'étanchéité</u>						
Fourniture et pose d'une équerre de renfort en bitume élastomère SBS type PAREQUERRE de 0,25 développée avec armature en non tissé polyester soudée sur une couche d'imprégnation à froid, d'une chape de bitume élastomère SBS type PREFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 120GR/M2 posée soudée, d'une chape bitume élastomère SBS type GRAVIFLEX 2000 avec une armature en non tissée de polyester 180GR/M2 finition autoprotégée ardoisée pose soudée avec un talon de 0,15M en partie horizontale En protection d'étanchéité sur relevé d'étanchéité, réalisation d'un enduit au mortier de ciment de 0,03M épaisseur armé d'un grillage à maille hexagonale type "cage à poules" et adjuvante d'un super plastifiant compris joints de fractionnement garnis avec un produit imputrescible Fourniture et pose de solin aluminium anodisé en protection d'étanchéité	ml	19	225,00 €			4 275,00 €
<u>Caniveaux en seuil de portes et raccordements</u>						
Fourniture et pose sur semelle en béton de caniveau HAURATON ou similaire modèle RECYFIX® PLUS 100, type 01 en PP, structure à nervures renforcées de type M., cornières en acier galvanisé fixées sur le corps du caniveau, emboitements mâle femelle compris obturateur, joint de dilation, avaloir, panier en acier galvanisé et siphon, caillebotis en fonte à fentes 81*6 noires, montée et clavetée classe de charge A15, selon norme EN 1433, conformité CE, raccordement avec canalisation fonte SMU + PONT A MOUSSON à joints inox Ø100 posée en tranchée sur semelle en béton, toutes pièces de raccordement dans regard de jonction, calage sur solins d'accotement, grillage avertisseur	ml	2	525,00 €			1 050,00 €
<u>Création de siphon de sol et raccordements</u>						
Fourniture et pose sur massif béton de siphon de sol en fonte à panier en acier galvanisé compris raccordement avec canalisation fonte SMU + PONT A MOUSSON à joints inox Ø100 posée en tranchée sur semelle en béton, toutes pièces de raccordement dans regard de jonction, calage sur solins d'accotement, grillage avertisseur	u	1	580,00 €			580,00 €
Raccordement aux regards de jonction	ml	6	685,00 €			4 110,00 €

TREZENTORRES

MAÇONNERIE - RAVALEMENT - PIERRE DE TAILLE - ENDUITS TRADITIONNELS - PEINTURE
Restaure et valorise votre patrimoine

DÉSIGNATION	Un	Qté	P.U.	Base H.T	PROVISION	OPTION
<u>Tabernacle de ventilation adossé</u> Dépose en démolition de l'ancien tabernacle Création d'un nouveau tabernacle comprenant : Parois en béton banché sur radier en béton armé compris coffrage soigné aux deux faces à l'aide de panneaux propres et lisses, armatures, goudjons scellés à la résine pour liaisonnement au radier et au mur de façade, ragréage des manques après décoffrage, réservation pour débouchés de soupiraux Dessus en pierre marbrière de Comblanchien façonné en atelier, 3 tranches vues avec dessus penté et larmier en sous-face, pose scellée et goujonnée compris jointoiment au ciment blanc et sablon (dosage et mise en œuvre du joint pour obtenir une teinte uniforme) Grille en acier laqué teinte RAL constituée d'un cadre en profil cornière en applique fixé par vis inviolables sur précadre spitté dans la maçonnerie et de lames filantes horizontales en profil spécial assemblées sur cadre, joint souple d'étanchéité	u	1	695,00 €			695,00 €
<u>Repose sol pavé</u> Repose au cordeau des pavés conservés à bain de mortier sur forme en grave ciment et remplissage des joints avec un coulis de ciment à 5mm maximum sous le niveau supérieur du pavé compris rinçage, raclage pour évacuer les excédents de mortier, nettoyage des pavés	m ²	81	140,00 €			11 340,00 €
Approvisionnement complémentaire de pavés dito existants, en remplacement de ceux rendus inutilisables et irrécupérables. Estimation 30%	m ²	24,3	75,00 €			1 822,50 €
<u>Gravois complémentaires</u> Mise en sac et Evacuation des gravois en décharge spécialisées et frais de traitement des déchets	ens	1,00	1 871,10 €			1 871,10 €
<u>Nettoyage de chantier</u> Nettoyage usuel quotidien Nettoyage général en fin de travaux	ft	1	280,00 €			290,00 €
<u>Nota</u> : Rien de prévu sur les réseaux (caniveaux, siphons, etc...)						

Total H.T	- €	- €	80 299,60 €
Total T.V.A à 10%	- €	- €	8 029,96 €
TOTAL T.T.C	- €	- €	88 329,56 €

RECAPITULATIF DU DEVIS						
				BASE	PROVISION	OPTION
1) REPRISE PARTIELLE DU SOL DE LA COUR (zone Verte sur plan)				45 993,60 €	12 376,00 €	- €
2) OPTION REPRISE DU SOL DE LA COUR AU SURPLUS (zone bleue sur plan)				- €	- €	80 299,60 €

Total H.T	45 993,60 €	12 376,00 €	80 299,60 €
Total T.V.A à 10%	4 599,36 €	1 237,60 €	8 029,96 €
TOTAL T.T.C	50 592,96 €	13 613,60 €	88 329,56 €

Mention déchets applicable au 1er juillet 2021 :

1 379,81 € 371,28 € 2 408,99 €

Gestion, évacuation et traitement des déchets de chantier comprenant la main d'œuvre liée à la dépose et au tri, le transport des déchets de chantier vers un ou plusieurs points de collecte et les couts de traitement.

NB : Les coûts et frais prévus au présent devis sont des estimations susceptibles d'être revues en fonction de la quantité réelle et de la nature des déchets constatés en fin de chantier.

Montant inclus à notre offre.

NOTA

DÉSIGNATION	Un	Qté	P.U.	Base H.T	PROVISION	OPTION
-------------	----	-----	------	----------	-----------	--------

Les prix sont établis sur la base du taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre et toute variation ultérieure de ce taux sera répercuté sur notre devis.

Devis établi sans les diagnostics plomb et/ou amiante.

Montant prévu pour la réalisation de l'ensemble des travaux.

Valeur : MAI 2025

Conditions de paiement :

- 30% à la commande
- Situation sur avancement
- Solde en fin de travaux

Durée de validité : 3 mois

Contrat n° 3100107225
Conditions particulières CP v1.1

ETANCHEITE DES CAVES DU R-1

212 RUE SAINT JACQUES - 75005 PARIS

Entre les soussignés

— D'une part

FRANCOIS QUERREC IMMOBILIER
 9 RUE DE LA CERISAIE
 75004 PARIS
 SIRET : 52419197000036

Représenté par :
 QUERREC Francois
 Tél : 0143642651
 Mail : fquerrec@fq-immo.fr

Ci-après désigné le Client

— D'autre part

QUALICONSULT
 PATRIMOINE
 24 Rue des Petites Ecuries
 75010 PARIS

Représenté par :
 CHRISTOPHE PAQUEMAR

Mail : christophe.paquemar@qualiconsult.fr

Ci-après désigné le Prestataire

Il a été convenu ce qui suit :

SYNTHÈSE DU CONTRAT

Mission(s) retenue(s)	CONTROLE TECHNIQUE CONSTRUCTION : L, LE,
Honoraires en € HT	2 407,68
Émissions indicatives de CO₂ en kgéq CO₂*	212 <small>* calculées au prorata du chiffre d'affaires de la société, sur la base du dernier bilan carbone connu. Le bilan carbone est réalisé sur les scopes 1, 2 et 3 selon le protocole GHG (Greenhouse Gas protocol).</small>

1. OBJET DU CONTRAT

1.1 Attentes et enjeux

Suite à nos différents échanges, nous avons pris bonne note des principaux enjeux et attentes que vous avez exprimés vis-à-vis de notre mission pour la réalisation de ce projet.

Cela concerne notamment :

- Notre expérience et nos compétences techniques sur les travaux portant sur la création d'une étanchéité au-dessus des caves à partir d'une cour intérieure.
- Notre suivi des opérations jusqu'à la réception des travaux.
- L'établissement n'est pas prévu d'être ouvert au public après réception des travaux.

Par ailleurs dans le cadre de nos démarches RSE nous avons mis en place plusieurs actions concrètes :

- Proximité de notre agence avec votre opération,
- Utilisation de véhicules peu émissifs en CO2,
- Formations en continue sur des démarches environnementales (changement de nos comportements et actions),
- Diffusion de nos livrables et réception des dossiers des entreprises en dématérialisé.

1.2 Description de(s) objet(s) sur le(s)quel(s) porte(nt) la(les) mission(s)

Les principales caractéristiques de l'ouvrage, objet du présent contrat sont les suivantes :

Description du projet :

Le programme des travaux consiste à réaliser une étanchéité partielle sur le plancher bas du RDC (ou PH du R-1) donnant dans la cour intérieure de l'immeuble (côté porche) à l'aplomb des caves situées dans la hauteur du R-1 dont l'emprise se fait partiellement sous la cour intérieure revêtue d'un pavage "Parisien".

Nota: notre intervention s'effectuera sous les aspects de la solidité.

Destination du projet : HAB

Catégorie/Famille : 3e Famille

Nombre de bâtiments : 1

Hauteur du niveau considéré : H > 8m

Nombre de niveau en superstructure : 5

Nombre de niveau en infrastructure : 2

Stade d'avancement du projet à la rédaction du contrat : Conception

1.3 Missions retenues et honoraires correspondants

Les honoraires que le Client s'engage à payer au Prestataire se composent, en fonction des missions retenues, d'un ou plusieurs éléments suivants :

- Une somme prévisionnelle stipulée dans le Contrat. Elle peut être révisable dans les conditions prévues par l'article 2.2 ci-après ;
- Un montant par vacation/prestation/frais correspondant à des visites complémentaires ou particulières, dont certaines avec mise en œuvre d'appareillage de mesures, des interventions hors horaires normaux ou jours ouvrés, des analyses ou toutes autres prestations non prévues pouvant être demandées par le Client en cours d'exécution des missions. Ces prestations sont rémunérées, en sus du prix prévisionnel initialement convenu, à la vacation. Les montants de vacation sont indiqués dans le présent Contrat.

1.6 Méthodologie de travail

NOTRE OUTIL METIER (GAIA)

Nos approches et notre vision métier sont traduites notamment par la mise en place, sur chacune de nos opérations, de notre outil métier sur mesure « GAIA ».

C'est un outil de réalisation, de gestion de nos avis et de communication avec les différents intervenants. vous proposer la meilleure adaptation possible à vos attentes.

DEROULEMENT DE NOTRE MISSION PAR PHASE

Nous vous proposons de réaliser les prestations suivantes par phase, adaptées à vos attentes et aux caractéristiques de votre projet :

Conception :

- avis sur les ouvrages décrits dans les dossiers de conception en fonction du stade d'avancement du dossier
- élaboration du plan de contrôle sur la base d'une analyse de risques du projet
- participation aux réunions de conception
- avis sur les ouvrages décrits dans le dossier APS.
- élaboration du Rapport Initial de Contrôle Technique sur la base du DCE ou CCTP des travaux.

Documents d'Exécution :

- avis sur les ouvrages décrits dans les documents d'exécution des entreprises avec synthèse systématique de l'historique par corps d'état

Chantier :

- visites de chantier régulières et élaboration de fiches de visite
- diffusion mensuelle de listes récapitulatives de nos avis (reprise de nos avis suspendus du RICT, des documents d'exécution et des visites de chantier précédentes)
- participation pertinente aux réunions de chantier en cas d'aléa technique susceptible de constituer un point de blocage pour les travaux.

Réception :

- vérifications finales
- élaboration du Rapport Final de Contrôle Technique, selon les missions retenues.

1.7 A la charge du Client

Nous informer :

- Des dates probables de rendu des dossiers de conception.
- Des dates probables de réalisation des ouvrages dont nous assurons le contrôle et qui nécessitent une attention
- De la date probable de la réception des ouvrages.

Nous assurer :

- Un accès sécurisé aux ouvrages à contrôler

Nous mettre à disposition :

- Un local au sein des installations de chantier

1.8 Compétences

Votre projet est suivi par notre agence PATRIMOINE. Il est placé sous la responsabilité du chef de projet, qui est votre point d'entrée privilégié.

Ses principales missions sont :

- Analyser les ouvrages, tant sur documents que sur site, du point de vue de la structure, du clos-couvert, de la sécurité incendie et de l'accessibilité handicapés selon les missions souhaitées

Code mission	Intitulé(s) mission(s)	Honoraires en € HT
L	SOLIDITE DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS INDISSOCIABLES	2 407,68
LE	SOLIDITE DES EXISTANTS	

1.4 Hypothèses de chiffrage

Notre chiffrage a été établi sur la base de la description du projet reportée au chapitre 1.2 et des hypothèses suivantes :

Durée prévisionnelle des travaux : 1 mois

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : 2 semestre 2025

Montant prévisionnel des travaux : 64206,56 € TTC.

Nombre de rapports en phase conception : 1

Nombre de participations aux réunions de chantier prévues : 1 au moins

Nombre de visites de chantier prévues : 1 pour le mois en phase chantier + 1 à la réception.

Contrôle renforcé sur certains éléments de l'ouvrage : sans objet

Nos interventions sont prévues pendant les heures et jours ouvrés.

TVA à 20 %.

Mois supplémentaire :

Dans les cas prévus aux conditions générales ci-après, le montant forfaitaire mensuel pour dépassement de durée de travaux > à 1 mois sera fixé à : 700,00 €HT

Vacations :

Dans les cas prévus aux conditions générales ci-après, le montant forfaitaire de la vacation supplémentaire sera fixé à : 700,00 €HT

1.5 Prestations exclues

Notre offre de contrôle technique ne comprend pas les opérations suivantes :

- Les sondages destructifs ne sont pas inclus dans nos prestations.

Le contrôle des ouvrages suivants est exclu de notre mission :

- Toute opération autre que la réfection du pavage de la cour à l'aplomb de l'étanchéité des caves au-dessus du R-1.

- Les opérations structurelles non définies dans le descriptif des travaux concernant le support d'étanchéité.

Le contrôle des ouvrages est limité aux opérations rappelées dans la description. Plus généralement, les prestations exclues sont définies dans nos conditions générales et particulières (paragraphe 5 du présent contrat).

Sauf dispositions contraires aux conditions particulières du contrat, les ouvrages suivants sont exclus de la mission L :

- les piscines à caractères privées ne jouant aucun rôle structurel dans l'ouvrage ;

- les aménagements extérieurs paysagés et murs de soutènements associés (en dehors des ouvrages destinés à la desserte privative de la construction) ;

- les bassins de rétention d'eau pluviale ;

- les installations photovoltaïques extérieures ne faisant pas partie de l'ouvrage de construction visé par la mission L ;

- l'ouvrage de génie civil supportant une éolienne.

Les déplacements suivants ne sont pas prévus : déplacement en dehors des heures de travail et des jours ouvrés.

www.groupe-qualiconsult.fr

QUALICONSULT - Siège social : Novalizy - 1 bis rue du Petit Clamart - Bât. E - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY - Tél. : 01 40 83 75 75 – contact@qualiconsult.fr
SASU au capital de 1 440 000 € - R.C.S VERSAILLES 401 449 855 - SIRET 401 449 855 00535 - APE 7120 B - N° TVA Intracommunautaire : FR 02 401 449 855

- Participer à des réunions
 - Organiser les interventions des spécialistes et des référents techniques
- Par ailleurs, l'équipe est soutenue techniquement par notre Direction Technique sur des points particuliers le nécessitant. structures complexes en béton armé, en bois, en métal, les ouvrages du clos et couvert, etc...

1.9 Délais

Avis sur conception : 10 jours ouvrés à partir de la réception du dossier complet.

Avis sur les ouvrages en exécution : 10 jours ouvrés à partir de la réception du dossier complet.

Avis sur les ouvrages suite aux visites / réunions de chantier : 3 jours

Délais de prévenance pour la participation aux réunions ou aux visites de chantier : 5 jours ouvrés

Remise du RFCT : 7 jours ouvrés à partir de la fin des opérations préalables à la réception du chantier et 7 jours ouvrés avant la date de la réception du chantier sous réserve que celle-ci nous ait été communiquée préalablement.

2. PAIEMENT DES HONORAIRES

2.1 Modalités de règlement

Les honoraires et frais à la charge du Client tels que convenus ci-avant sont réglés selon le calendrier ci-après :

Intitulé(s) mission(s)	Intitulé(s) facture(s)	Honoraires en € HT
CONTROLE TECHNIQUE CONSTRUCTION	Facturation à la commande	257,68
CONTROLE TECHNIQUE CONSTRUCTION	RICT	725,00
CONTROLE TECHNIQUE CONSTRUCTION	Réalisation	700,00
CONTROLE TECHNIQUE CONSTRUCTION	RFCT	725,00

Les paiements sont exigibles : Échéance nette à 30 jours. Toute somme non réglée à son échéance portera intérêt au taux mentionné à l'article L 441-10 du Code de commerce. Les paiements sont effectués :

- par virement au profit du compte domicilié au :

RIB n°18206 00420 65105131423 89

IBAN n°FR76 1820 6004 2065 1051 3142389

BIC n°AGRIFRPP882

2.2 Révisions des prix

Les honoraires et vacations à la charge du Client sont révisibles suivant les conditions stipulées dans les Conditions Générales du Contrat.

3. RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE

De convention expresse, et sauf dans le cas où les prestations relèvent de l'article L.125-2 du Code de la construction et de l'habitation, il est convenu entre les Parties que :

- Le Prestataire ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage indirect et/ou immatériel et/ou consécutif, tel que notamment manque à gagner, perte de données, perte de profit ou perte de production ou d'exploitation, quel que soit le fondement juridique de la réclamation du Client et/ou des tiers.
- La responsabilité du Prestataire est strictement limitée, quels que soient les causes, l'objet ou le fondement de la réclamation du Client et/ou des tiers, en ce compris les pénalités, à deux fois le montant hors taxes des honoraires payés au Prestataire au titre du Contrat.

4. DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES LITIGES

Le présent Contrat est soumis exclusivement au droit français.

Le tribunal de commerce de Paris sera seul compétent pour toutes les contestations relatives à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, dans l'hypothèse où le Client a la qualité de commerçant. Dans le cas contraire, le droit commun s'appliquera.

5. CONTENU DU CONTRAT

Le Contrat est composé :

- Des présentes conditions particulières
- D'annexes, lorsqu'elles sont convenues
- Des conditions générales de vente
- De conditions spéciales, lorsqu'elles sont convenues

Le présent Contrat s'entend comme un document unique dont toutes les stipulations sont applicables.

En cas de contradiction entre les stipulations des pièces contractuelles du présent Contrat, elles prévalent l'une sur l'autre dans l'ordre de priorité dans lequel elles sont listées ci-dessus.

Le Client déclare avoir pris connaissance des documents contractuels suivants, qu'il a pu télécharger.

[QUALICONSULT_CG_V1.1_2024_03_01](#)

[QUALICONSULT_IMMOBILIER_CG_V1.1_2024_06_10](#)

[QUALICONSULT_CS_V1.14_2025_05_12](#)

Après les avoir analysés et, le cas échéant, avoir pu en discuter dans le cadre de la négociation du Contrat, le Client déclare les accepter intégralement sans modification ni réserve.

Le Client est informé du fait que les conditions générales et/ou spéciales peuvent évoluer pendant la durée d'exécution du présent contrat, ce qu'il accepte.

Le cas échéant, les nouvelles conditions générales et/ou spéciales seront portées à la connaissance du Client par courriel.

Le Client disposera, dans un délai de 15 jours suivant la communication des nouvelles conditions générales et/ou spéciales portées à sa connaissance, du droit de résilier le présent contrat.

A défaut de résiliation par le Client dans le délai précité, il sera considéré comme ayant accepté tacitement les nouvelles conditions générales et/ou spéciales portées à sa connaissance, lesquelles s'appliqueront pour la suite de l'exécution du présent contrat.

6. OFFRE ET SIGNATURE DU CONTRAT

L'offre de Contrat adressée par le Prestataire au Client a une durée de validité de : 3 mois. A échéance de cette durée de validité, l'offre non signée par le Client sera automatiquement caduque et de nul effet.

Sauf autre accord, le Contrat prend effet lorsqu'il est signé par toutes les Parties. Dans le cas de missions ponctuelles, le Contrat est conclu jusqu'à la remise du rapport d'exécution. Après la remise du rapport, la mission prend automatiquement fin.

Afin de matérialiser son accord sur le contenu du Contrat, le Client paraphe chaque page des présentes conditions particulières et de ses annexes et les signe.

Fait à PARIS, le 21/05/2025

— Le Client

— Le Prestataire

François QUERREC

De: CHRISTELLE VINGATARAMIN <c.vingataramin@qualiconsult.fr>
Envoyé: mercredi 21 mai 2025 17:23
À: François QUERREC; architecte@gmail.com
Cc: Remi Perchenet; Samira MEKKAS; Christophe Paquemar
Objet: Devis N°3100107225 - 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS
Pièces jointes: Devis N°3100107225.pdf; Fiche Client.pdf

Bonjour,

Nous vous remercions d'avoir consulté le GROUPE QUALICONSULT en vue de lui confier une mission concernant le bâtiment visé en objet.

Comme convenu avec M. PAQUEMAR, vous trouverez ci-joint les conventions suivantes, le chiffrage ayant été établi sur la base des éléments qui nous ont été communiqués :

- Contrôle Technique Construction - L, LE, (2 407,68 €HT)

Si les contrats vous conviennent, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner dûment signés, datés, cachetés, et paraphés sur toutes les pages.

Bien entendu, un des deux exemplaires vous sera ensuite retourné signé et paraphé par nos soins.

Par ailleurs, nous vous remercions de bien vouloir joindre à votre envoi la fiche de renseignement complétée pour faciliter le traitement administratif du dossier dans nos services.

Cordialement,



www.groupe-qualiconsult.fr



CHRISTELLE VINGATARAMIN

Gestionnaire Adv

+33 6 99 85 61 23

QUALICONSULT

24 Rue des Petites Ecuries

75010 PARIS

