

N° Mandat: 09274
Convocation émise : 19/03/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

9 Rue de Gretry
95160 MONTMORENCY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 15 avril 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9274 - Chez Mme HOCINI
9 Rue Grétry
95160 MONTMORENCY

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

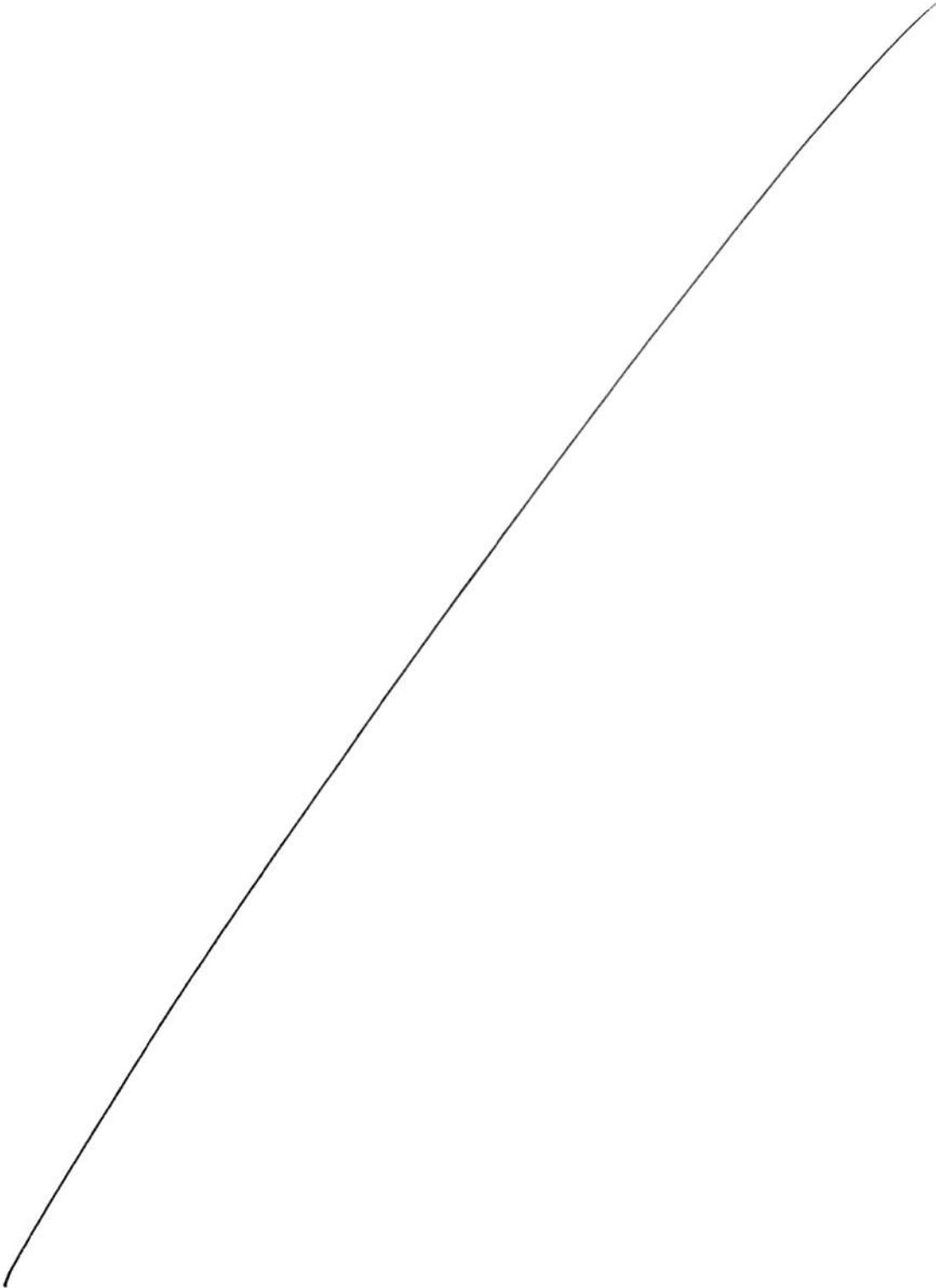
*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

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

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	5
7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)	6
8 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)	6
9 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24).....	6
10 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	7
11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()	7
12 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	7
13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()	7
14 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. ()	7
14.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	8
14.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)	8
15 - Nomination d'un Architecte, d'un bureau d'études spécialiste de la construction, en vue de conduire les travaux de reprise en sous-oeuvre pour la confortation du plancher haut des caves. (article 25)	8
16 - Nomination d'un Ingénieur en structure, en vue d'effectuer les calculs de charge, sous la direction de l'Architecte éventuellement retenu à la résolution précédente, nécessaires aux travaux de reprise en sous-oeuvre pour la confortation du plancher haut des caves. (article 25)	9
17 - Examen des devis de réfection des réseaux enterré en cour et du dallage. ()	9
17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)	9
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)	10
17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)	10
17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordinateur SPS (si nécessaire) (article 24)	10
17.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)	10
18 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()	11
19 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()	11



SA HF

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 19/03/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 9 Rue de Gretry 95160 MONTMORENCY se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 15 avril 2019 à 19:00 - Lieu : 9274 - Chez Mme HOCINI - 9 Rue Grétry 95160 MONTMORENCY

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	574
Total des présents et des représentés	426
Total des tantièmes du syndicat	1000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 3 copropriétaire(s) sur 12 représentant 426 / 1000, 9 copropriétaire(s) représentant 574 / 1000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AICH Samir (136), M. HOCINI ABDL SALAMI (207), M. LECOQ Olivier (83).

Copropriétaires absents et non représentés

M. ADELINE Gilbert (99), M. BA Mandiaye (75), M. BERGERON Hervé (51), M. GUIMARES José (61), M. IZQUIERDO Serge (121), M. TOUITOU Charles (43), Mlle SAINTE-MARIE Marie (47), Mme GIRARD Brigitte (53), Mme MAGGI Françoise (24).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. GUIMARES José (61), M. IZQUIERDO Serge (121).

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame HOCINI.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Monsieur AICH

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :

- Thierry MICHEL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()

Le Conseil Syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé.

5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24)

Après échange de vues, les annexes 1 à 5, ci-dessous énoncées, prévues par le Décret du 14 mars 2005 arrêtées au 31 décembre 201X (N), sont approuvées :

- Etat financier au 31/12/201X (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01 au 31/12/201X (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01 au 31/12/201X (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/201X (N+2).
- Compte de Gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01 au 31/12/201X (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01 au 31/12/201X (N).

OBSERVATION(S) :

n.b.

(N) : exercice des comptes soumis à approbation

(N+1) exercice de l'année de tenue de la présente assemblée générale

(N+2) exercice suivant l'année de tenue de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+1) est accepté à la somme de 10.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 2.500 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 201X (N+2) est accepté à la somme de 10.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 2.500,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 201X).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 3 copropriétaire(s) totalisant 426 / 426

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés : M. GUIMARES José (61) à 19:31, M. IZQUIERDO Serge (121) à 19:31.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 608 tantièmes, représentant 5/12 copropriétaires.

8 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)

Le seuil de délégation du Syndic à la somme de 500,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 5.000,00 €.

Au-delà, la validation de la dépense par les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale sera nécessaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)

Le montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 5.000,00 € H.T.



HF

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Madame HOCINI, Monsieur ADELIN, Monsieur AICH, Monsieur IZQUIERDO, Monsieur TOUITOU.

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

Néant.

Le Conseil Syndical élira son Président en son sein et en transmettra l'identité au Syndic.

11 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ()

RAPPEL : En application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, applicable à compter du 1^{er} janvier 2017, le fonds de travaux obligatoire sera abondé, par les cotisations annuelles, versées par les copropriétaires selon des modalités identiques à celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Ces fonds de travaux, dont les versements sont attachés au lot est définitivement acquis au syndicat doit permettre de financer la réalisation de travaux obligatoires ou celle de travaux hors budget, voire débouché sur le plan pluriannuel de travaux dont il est question à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation.

12 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()

RAPPEL : La constitution du fonds de travaux déclenche l'ouverture d'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire identique à celui dans lequel le compte séparé de gestion a été ouvert.

13 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()

1. Le Syndic dispose d'un mandat permanent pour engager les actions judiciaires idoines à l'encontre de tout copropriétaire redevable de plus d'un appel de fonds, et ce dans le cadre des dispositions prévues à la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000, il lui est demandé d'appliquer une pénalité de 10% sur toute somme due dans ce cadre.

Il rappelle également :

- qu'il ressort de sa mission, en application de l'article 18 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous appels de fonds émis par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967
- Que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'assemblée Générale des Copropriétaires (Jurisprudence constante depuis 1970).
- Que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont d'ordre public et rappelées par la recommandation n°8 de la Commission relative à la Copropriété.
- Qu'en conséquence, il est demandé au Syndic la plus extrême rigueur dans le recouvrement des dettes.

2. **Affaire MAGGI c/ Syndicat des copropriétaires** : débat en séance :

SA HF

La réunion d'expertise du 17 avril est annulée à l'initiative de l'Expert judiciaire.
A ce point de l'ordre du jour, il est décidé de constituer un fonds de prévoyance de 4.000,00 € afin de régler la consignation complémentaire demandée par l'expert de 2.000,00 € et de provisionner les honoraires de l'Avocat à hauteur de 2.000,00 €.

2bis. A l'occasion des débats, il est fait jour de désordres importants dans différents appartements :

- Mme BECART / M. IZQUIERDO
- M. GUIMARES
- Mme GIRARD

Dont l'origine est suspectée en toiture du fait du déversement des eaux pluviales du 11 sur les toitures du n°9 d'une part et de l'absence d'entretien de ses chéneaux par le n°11.

⇒ A ce titre, il sera demandé au n°11 le justificatif de l'entretien de ses chéneaux ; Le n°9 dispose des siens. A vérifier avec l'Avocat si une extension de mission peut être obtenue de l'Expert judiciaire.

3. **Sinistre nécessitant la confortation du plancher haut des caves** : La déclaration a été effectuée mais les devis n'étant pas en possession de la copropriété, aucun expert ne peut donc être nommé par la compagnie d'assurance multirisque immeuble.

14 - Conformément à la Loi Alur la copropriété doit se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global à partir du 1er Janvier 2017. ()

14.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

- décide d'effectuer – de ne pas effectuer les travaux.

14.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Sans objet.

15 - Nomination d'un Architecte, d'un bureau d'études spécialiste de la construction, en vue de conduire les travaux de reprise en sous-oeuvre pour la confortation du plancher haut des caves. (article 25)

Il est décidé de nommer un Maître d'œuvre pour encadrer les travaux en sous-œuvre nécessaires à la confortation structurelle du plancher haut des caves.

En séance, il est fait état du devis présenté par le conseil syndical de maîtrise d'oeuvre qui restera annexé au présent procès-verbal établi par Monsieur Sylvain MORVANT, Architecte, à hauteur, pour une mission de maîtrise d'œuvre complète de 6.600,00 € TTC.

A ce titre, le syndic est autorisé à émettre un appel de fonds de 3.500,00 € pour la première partie de la mission.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 1000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Nomination d'un Ingénieur en structure, en vue d'effectuer les calculs de charge, sous la direction de l'Architecte éventuellement retenu à la résolution précédente, nécessaires aux travaux de reprise en sous-oeuvre pour la confortation du plancher haut des caves. (article 25)

Il est décidé de nommer un Ingénieur en structure pour effectuer les calculs nécessaires à la réalisation des travaux en sous-œuvre en vue de la confortation structurelle du plancher haut des caves.

Mandat est donné au conseil syndical pour retenir la candidature d'un ingénieur en structure dans une limite maximale de 2.500,00 € TTC..

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 1000

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Examen des devis de réfection des réseaux enterrés en cour et du dallage. ()

L'assemblée générale prend connaissance des devis reçus et joints à la convocation :

- T.G.P. 11.821,90 euros
- FAURE non reçu au jour des convocations
- CIBTP non reçu au jour des convocations

17.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

- décide d'effectuer – ~~de ne pas effectuer~~ les travaux.

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise TGP assainissement pour un montant de 11.821,90 € TTC (valeur 04/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 1 mois de la présente assemblée générale.

* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).

Démarrage des travaux prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé, décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution ci-dessus, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT du montant total de l'opération ou à 360,00 € H.T. (forfait minimum).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent – ~~ne nécessitent pas~~ la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».

~~Elle décide de la souscription de cette garantie et provisionne une somme deeuros T.T.C. à parfaire.~~

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 608

Copropriétaires ayant voté contre

AICH Samir (M.) (136), GUIMARES José (M.) (61), HOCINI ABDL SALAMI (M.) (207), IZQUIERDO Serge (M.) (121), LECOQ Olivier (M.) (83).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

17.4 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur SPS (si nécessaire) (article 24)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés ci-dessus nécessitent un maître d'oeuvre (maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordonateur Sécurité Protection de la Santé).

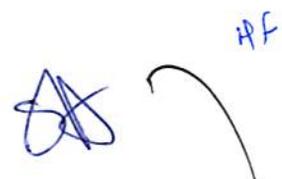
Elle décide que la maîtrise d'oeuvre (maîtrise d'œuvre / ~~contrôle technique / coordonateur Sécurité Protection de la Santé~~) sera assuré(e) par Sylvain MORVANT (cf point ci-dessus)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.5 - Echancier des appels de fonds (article 24)



L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echéancier des appels de fonds : immédiatement pour la totalité des fonds (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 608 / 608

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus nécessaire pour procéder au recouvrement des sommes dues.

Le signalement des désordres techniques ou comportementaux interviendra soit sous forme de courrier co-signé par au moins deux Copropriétaires, le Président du Conseil Syndical ou le Gardien.

Toute tentative d'intimidation auprès des déclarants donnera lieu immédiatement à un dépôt de plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République afin qu'une suite pénale soit donnée à ces exactions.

19 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()

RAS.

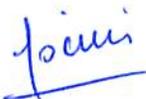
20 - Vie de la résidence. ()

RAS

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21:45.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)



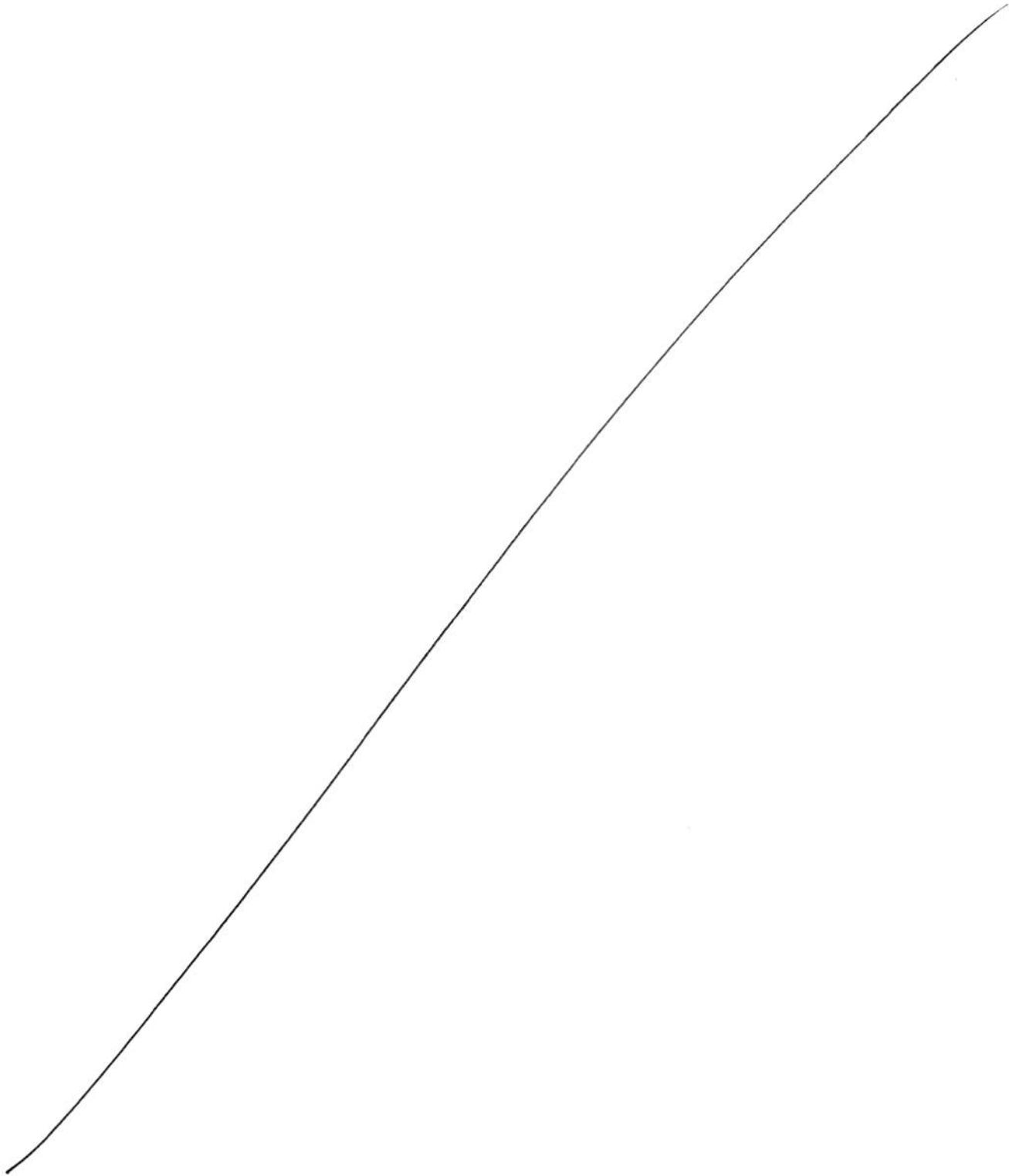
Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".



Handwritten signature and initials in blue ink.



COPROPRIETE
9 RUE GRETRY
95160 MONTMORENCY

PARIS LE 08 AVRIL 2019

_OBJET

Proposition de mission

_PROJET

Le projet concerne la reprise des réseaux d'assainissement situés dans la cour de la copropriété ainsi que des travaux de confortement structurels dans les caves suite aux désordres constatés.

La copropriété a fait intervenir un bureau d'études structure et une entreprise afin d'étayer provisoirement les existants.

Il s'agit à présent de résorber les défaillances des réseaux dont certains sont fuyards, de séparer les flux EU/EV des EP et de faire réaliser des travaux de reprise des structures.

La copropriété mandate de manière indépendante un BET structure ainsi qu'un BET assainissement.

La mission de l'architecte consiste à coordonner les interventions en phases études et travaux en synthèse avec les bureaux d'études.

Un relevé géomètre des réseaux existants a été effectué.

_CONTENU DE LA MISSION

Il s'agit d'une mission complète qui comporte les phases suivantes :

PHASE 1 / Etudes :

AVP : Élaboration de plans de principe des interventions, descriptifs des travaux à réaliser tous corps d'état en synthèse avec les BET, estimation du budget. Réunions de coordination avec les intervenants techniques.

PRO-DCE : Élaboration du dossier de consultation des entreprises. Réunion sur site avec les entreprises consultées.

MDT : Analyse des offres des entreprises, mise au point des pièces contractuelles du marché de travaux (CCAP, Actes d'Engagement, Planning prévisionnel des travaux).

PHASE 2 / Travaux :

DET : Direction et comptabilité des travaux (vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet architectural et les réglementations en vigueur, réunions hebdomadaires, comptes rendus de réunion, visa des situations d'avancement des entreprises, établissement des certificats de paiement).

AOR : Assistance lors de la réception des ouvrages (établissement des procès-verbaux de réception, suivi des levées de réserves, visa des décomptes définitifs remis par les entreprises).

BUDGET

Le budget des travaux est estimé à environ 30 000 €HT. Le taux de TVA applicable est de 20%.

REMUNERATION

Les honoraires sont établis forfaitairement suivant une estimation du temps passé. Le tableau ci-dessous détaille la répartition de ces honoraires :

HONORAIRES	PHASES	%	H.T	TVA	T.T.C
PHASE 1 : ETUDES			2 900 €		3 480,00 €
Avant Projet	AVP	Forfait	1 100,00 €	20,0%	1 320,00 €
Dossier de Consultation des Entreprises	PRO - DCE	Forfait	1 200,00 €	20,0%	1 440,00 €
Marchés de travaux	MDT	Forfait	600,00 €	20,0%	720,00 €
PHASE 2 : CHANTIER			2 600 €		3 120,00 €
Direction des travaux	DET	Forfait	2 000,00 €	20,0%	2 400,00 €
Réception des ouvrages + suivi levée des réserves	AOR	Forfait	600,00 €	20,0%	720,00 €
Total		0%	5 500,00 €		6 600,00 €

DELAIS

Le délai proposé pour les phases d'études est le suivant :

Avant-Projet : 2 semaines
Dossier de Consultation : 2 semaines
Marchés de travaux : 1 semaine

Les délais travaux seront fixés par le planning prévisionnel en phase Marchés de travaux.

Nous restons à votre disposition pour toute précision ou complément. Si cette proposition de mission vous convient, un contrat de maîtrise d'œuvre sera établi.

SYLVAIN MORVANT



HF
↖