



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC8-465-270

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 23/11/2023



2 r marcel degerine
74240 Gaillard

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LE BEAU SOLEIL	
Adresse de référence de la copropriété		2 r marcel degerine 74240 Gaillard	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		98 r de geneve 74240 Gaillard	
Date d'immatriculation	09/07/2018	Numéro d'immatriculation	AC8-465-270
Date du règlement de copropriété	09/10/1964	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	L'IMMOEILIER DU BASSIN GENEVOIS IBG de numéro SIRET 53925362500039
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	L'IMMOEILIER DU BASSIN GENEVOIS 13 RUE DU BOIS DE LA ROSE 74100 VILLE-LA-GRAND
Numéro de téléphone	0457430139

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	72
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	35
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 1964
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input checked="" type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	1

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/07/2022
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	22/11/2023
Charges pour opérations courantes	109 095 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	18 343 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	0 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	164 545 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	11
Montant du fonds de travaux	25 750 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 23/11/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

DOCUMENT REALISE PAR :

C.S.N. : CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT

C.N.A.B. : CONFEDERATION NATIONALE DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

C.S.A.B. : CONSEIL SUPERIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

FNAIM : FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

S.N.P.I. : SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

03/03/2025 (N)

- I -

PARTIE FINANCIERE

1 - **Etat Daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

2 - Situation individuelle du copropriétaire cédant.

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- III -

ANNEXE : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6

- Article 19-1

- Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5

- Article 5-1

- Article 5-2

- Article 6

- Article 6-1

- Article 6-2

- Article 6-3

- Article 35

- Article 44

- Article 45-1

- IV -

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<p>Date de la demande : 13/01/2025</p> <p>Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY</p> <p>Référence : 2024054 (N)</p>	<p>Délivré par le Syndi :</p>  <p>L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND</p> <p>Référence : 9813 / 0 912 / CT</p>	<p>Date : 03/03/2025</p> <p>Signature :</p>  <p>Cachet :</p> <p>IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC</p>
--	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- 1 -

PARTIE FINANCIERE

1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

1^{ERE} PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) 5.152,38 EUROS

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel
(D. art. 5. 1° b) 78,42 EUROS

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c) N-1 : 2 952,36 € / N-2 : 2 946,96 € / N-3 : 3 910,84 € 9.810,16 EUROS

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

Mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) 0,00 EURO

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. Avance constituant la réserve (fonds de roulement)
(D. art. 35. 1°) 0,00 EURO

4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) 0,00 EURO

4.3. Avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du
syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0,00 EURO

5 - des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente

- Intérêts, condamnations 0,00 EURO

- Prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) 0,00 EURO

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION 380,00 EUROS

TOTAL (A/ + B/) 15.420,96 EUROS

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
--	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

2^{EME} PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - Avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35.1°)	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: right;">426,60 EUROS</div>
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: right;">0,00 EURO</div>
A 3 - Avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: right;">0,00 EURO</div>

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigible; en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cedant.....	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: right;">0,00 EURO</div>
--	--

<u>TOTAL (A/ + B/)</u>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: right;">426,60 EUROS</div>
---------------------------------------	---

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND Cachet : ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

3^{EME} PARTIE :

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

1- De la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- Avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	426,60 EUROS
- Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00 EURO
- Avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0,00 EURO

2- Des provisions non encore exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'Exigibilité	01/04/2025	Montant	105,90 EUROS
Date d'Exigibilité	01/07/2025	Montant	528,76 EUROS
Date d'Exigibilité	01/10/2025	Montant	528,76 EUROS

- Dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Date d'Exigibilité	01/04/2025	Montant	261,78 EUROS
Date d'Exigibilité	01/07/2025	Montant	523,93 EUROS
Date d'Exigibilité	01/10/2025	Montant	255,96 EUROS

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION 0,00 EURO

TOTAL (A1/ + B/) 426,60 EUROS

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	-------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

IMPORTANT
A COMPLETER PAR LE SYNDIC

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

Oui

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous **3^{ème} partie A/1** (reconstitution des avances). Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Soit globalement la somme de.....

426,60 EUROS

Solution 2

Non

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances. Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit. Soit globalement la somme de.....

0,00 EURO

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndic :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	--	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET <i>D. art. 44)</i>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	2.678,90 EUROS	1.875,59 EUROS	437,96 EUROS	0,00 EURO
Exercice (N-2)	2.437,34 EUROS	2.032,11 EUROS	0,00 EURO	-155,27 EURO

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

Si OUI

- Objet et état des procédures

1- SDC / Copropriétaires : Recouvrement de charges => En cours

2- SCI Beau Soleil / SDC & IBG : Demandes indemnitaires suite dégât des eaux => Appel suite à liquidation d'astreinte, arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry du 14/05/2024

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.:

Quote-part de Fonds de travaux ALUR : 823,15 euros - Montant du dernier appel : 31,99 euros

Impayés copropriétaires : 141 822,01 euros - Dettes fournisseurs : 8 586,73 euros

Détail des charges impayées sur exercices antérieurs :

N-1 (2023/2024) : 2 952,36 € / N-2 (2022/2023) : 2 946,96 € / N-3 (2021/2022) : 3 910,84 €

Important :

A compter de la réalisation effective de la vente, l'adresse de l'acquéreur qui sera prise en compte par le syndicat pour l'envoi des futurs appels de fonds et des futures convocations sera l'adresse déclarée sur l'avis de mutation ou la notification de transfert de propriété délivrée par le notaire. Si l'acquéreur souhaite que ces documents lui soient envoyés à une autre adresse comme celle de la copropriété par exemple, il lui faudra l'indiquer par écrit au syndicat.

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	-------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX (Renseignements Facultatifs)

Date de la décision	Nature des travaux	Etat (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
28/11/2017	ETANCHEITE ET ISOLATION TOITURE	T	1 678,88	1 678,88	0,00
19/11/2019	INSTALLATION VIDEO PROTECTION	T	165,53	165,53	0,00
10/03/2021	RENOVATION CABINE ASCENSEUR	T	61,00	61,00	0,00
24/11/2021	REMPLOCMT PORTES COURSIVES EXT	C	1 659,05	885,36	773,69
30/12/2021	INSTAL ROBINETS THERMOSTATIQUES	T	280,06	280,06	0,00
27/01/2022	MISE EN SEPARATIF DES EP/EU	C	249,40	249,40	0,00
22/11/2023	REPLACEMENT CANALISATION EU	T	656,94	656,94	0,00
13/02/2025	AVANT PROJET RENOVAT° ENERG	C	-0,01	0,00	-0,01
13/02/2025	PURGE MACONNERIE EN FACADES	C	84,93	0,00	84,93
14/02/2025	DEBLOCMT PORTES GAINES BALCONES	C	182,04	0,00	182,04
TOTAL				3.977,17 EUROS	1.041,65 EUROS
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Date de la demande : 13/01/2025	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND	Date : 03/03/2025
Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY		Signature :  IBG 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
Référence : 2024054 (N)	Référence : 9813 / 0 912 / CT	Cachet :

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINE LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :	03/03/2025
1 – Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)	15.420,96 EUROS
2 – Montant concernant les lots non concernés par la mutation Lots n°	0,00 EURO
TOTAL A REGLER	15.420,96 EUROS
3 Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état (Validité 1 mois).....	

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- II -

PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux.....
- La garantie de reconstruction est sur la valeur à neuf.....
- La garantie de reconstruction est limitée à un capital.....
- Limité à un capital de
- Autres risques garantis

- Police N°

- Date

- Nom et Adresse du Courtier

SAGERI : 413 Rue Philippe Heron 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

- Nom et Adresse de la Compagnie d'Assurance

UNIRE IMMO ASSURANCES : 76 Boulevard Du 11 Novembre 1978 69100 VILLEURBANNE

- Assurances Dommage Ouvrages en cours

- Si oui, y a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND Cachet : ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	-------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?
- 09/10/1964 – Maître Edouard ANDRIER, notaire à Annemasse – RCP & EDD
 - 13/07/1965 – Maître Michel ANDRIER, notaire à Annemasse – Suppression des lots 1, 2, 3, 52, 57, 62, remplacés par les lots 26 à 30 et 76 à 82
 - 17/06/1974 – Maître Michel ANDRIER, notaire à Annemasse – Suppression des lots 31 et 42, remplacés par les lots 83 à 88
 - 14/02/1995 – Maître Eric MOYNE-PICARD, notaire à Annemasse – Cession gratuite par le SDC Le Beau Soleil à la commune de Gaillard de deux parcelles cadastrées section A, lieudit « Le Pont Noir », n°4534 et 4535 (issues de la division de l'ancienne n°1882)
- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49).....

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :
- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation :
- Syndic professionnel :
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972?

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

 RELEVÉ D'IDENTITE BANCAIRE						
Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Banque 10278	Guichet 02407	N° compte 00021717201	Clé 43	Devises EUR	Domiciliation CCM REGION D'ANNEMASSE	
Identifiant international de compte bancaire						
IBAN (International Bank Account Number)				BIC (Bank Identifier Code)		
FR76	1027	8024	0700	0217	1720	143
				CMCIFR2A		
Domiciliation CCM REGION D'ANNEMASSE 8 RUE CHARLES DUPRAZ 74100 ANNEMASSE ☎ 0 820 820 766 (Service 0,12 €/min + prix appel)				Titulaire du compte (Account Owner) SDC LE BEAU SOLEIL C O AGENCE IBG 129 RUE DE GENEVE 74240 GAILLARD		
Remettez ce relevé à tout autre organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.				PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ		

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ?

Non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt)?.....

Non

- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ?

F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

0,00 EURO

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	-------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

G/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- D'un arrêté de péril ?
- D'une déclaration d'insalubrité ?
- D'une injonction de travaux ?
- D'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?

H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFU) ou d'une Union des Syndicats?
- Si oui : Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires?

I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?

J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

B/ ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

I - CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

II - AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

A - Parties communes :

1 – Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante

3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du *décret n° 2002-839 du 3 mai 2002* et de l'*arrêté du 22/08/2002* a-t-il été effectué ?

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

1 – Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

2 – Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

3 – Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le *décret n° 2002-839 du 3 mai 2002* ?

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND Cachet :  ES QUALITE SYNDIC
---	---	--

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	------------------	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

III – PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

- *Textes applicables* : Article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – Décret 99-484 du 09/06/1999 – Arrêté du 12/07/1999 – Circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – Décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb?
- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes :
- Si oui : Rapport joint**
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?.....

IV -TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- *Textes applicables* : Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – Décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – Arrêtés locaux

- Situation immeuble :

V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérule, etc.

Diagnostic Performance Energétique - Parties communes :

- Diagnostic Performance Energétique effectué
- Rapport Diagnostic Performance Energétique joint

Diagnostic Performance Energétique - Privatif :

Contrôle technique Ascenseur :

- Contrôle technique ascenseur
- Si Contrôle technique ascenseur, conformité avec décret du 09/09/2004.....

Assainissement

- Ensemble immobilier est-il raccordé au réseau public d'assainissement.....
- Certificat de conformité de l'installation d'assainissement a-t-il été délivré par le maire de la commune

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bissin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND Cachet : ES QUALITE SYNDIC
---	---	--

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire		

- III -

ANNEXE : Textes Applicables

• **Loi n°65-557 du 10 juillet 1965**

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...].

Article 19-1.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 10 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

Article 5.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndicat doit énoncer d'une manière précise :

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IEG 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---

IMMEUBLE 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD (N)	AVOVENTES	N° DES LOTS 18, 54 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
N = Emplacements à remplir p			

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 6.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2.

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

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

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

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

Article 6-3.

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

Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Date de la demande : 13/01/2025 Office Notarial Maître DUBOSSON Sophie 19 Rue de Genève 74100 AMBILLY Référence : 2024054 (N)	Délivré par le Syndi :  L'Immobilier du Bessin Genevois Sasu 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Référence : 9813 / 0 912 / CT	Date : 03/03/2025 Signature :  Cachet : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC
---	---	---



Carnet d'Entretien

Résidence

LE BEAU SOLEIL

2, Rue Marcel Degerne 74240 GAILLARD

Le 03/03/2025

Immuable

Nom : LE BEAU SOLEIL
Adresse : 2, Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD
Commentaire :
Année de Construction : 09/10/1964
Nombre de lots principaux : 72
Nombre de bâtiments : 1
Notaire : 1594 NOTAIRES 2, Place du Clos-Fleury BP 186 74101 AINEMASSE CEDEX
Architecte :

Syndic

Nom : L'Immobilier du Bassin Genevois
Adresse : 13 Rue du bois de la rose 74100 VILLE LA GRAND
Responsable :
 AVOVENTES
Garantie financière : GALIAN N° 44225
Carte professionnelle : N° CPI 7401 2017 000 021 571
Date de nomination : 29/05/2024
Durée du contrat : 1 An(s)
Date dernière AG : 16/01/2025

Conseil Syndical

Nom	Fonction	Adresse	Bat.	Ent.	Esc.	Contact
Membre du conseil syndical	Communication non autorisée					Communication non autorisée
Membre du conseil syndical	Communication non autorisée					Communication non autorisée
Membre du conseil syndical	Communication non autorisée					Communication non autorisée
Membre du conseil syndical	Communication non autorisée					Communication non autorisée

Employés d'immeuble

Nom	Téléphone	Fonction
-----	-----------	----------

Règlement de copropriété

Publié le	Notaire	Modification	Remarque
12/12/1964	1594 NOTAIRES 2, Place du Clos-FleuryBP 186 74101 ANNEMASSE CEDEX		Nombre de lots : 62 Nombre de lots principaux : 62 Volume : 2908 RCP + EDD
27/08/1965	1594 NOTAIRES 2, Place du Clos-FleuryBP 186 74101 ANNEMASSE CEDEX		Nombre de lots : 68 Nombre de lots principaux : 68 Volume : 3003 Suppression des lots n° 1, 2, 3, 52, 57 et 62, remplacés par les lots n° 26 à 30 et 76 à 82
03/07/1974	1594 NOTAIRES 2, Place du Clos-FleuryBP 186 74101 ANNEMASSE CEDEX		Nombre de lots : 72 Nombre de lots principaux : 72 Volume : 5268 Suppression des lots n° 31 et 42, remplacés par les lots n° 83 à 88
14/02/1995	1594 NOTAIRES 2, Place du Clos-FleuryBP 186 74101 ANNEMASSE CEDEX		Nombre de lots : 72 Nombre de lots principaux : 72 Volume : 0 Cession gratuite par le SDC à la commune de Gaillard d'une parcelle de terre cadastrée section A lieudit "Le Pont Noir" n° 4534 et 4535 (suite à la division de la parcelle 1882)

Assurance immeuble

Assureurs	Courtier	N° Police	Dates d'Echéances	Garanties
UNIRE IMMO ASSURANCES 76 Boulevard Du 11 Novembre 1978 69100 VILLEURBANNE	SAGERI 413 Rue Philippe Heron 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	'MR-000288'	01/01/2022 - 31/12/2022	Assurance Multirisques :

Assurance dommages-ouvrages

Equipements

Immeuble : 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD

Type de chauffage : Collectif

Mode de chauffage : Gaz

Période de Chauffage : -

Mode de climatisation :

Eau Chaude : Collectif

Eau Froide : Compteur Collectif

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur
-------------	--------	---------------------------------------	--------------

Bât	Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction
-----	----------------------	----------	-------	-------------

Entretien et maintenance

Chauffage

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
: Zi des marais 74163 SAINT JULIEN EN GNEVOIS (Tel : 06 72 22 90 15)		5	20/10/2024 - 19/10/2025

Entretien ascenseur

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
ACAF ASC : 15, rue de Belledonne 38322 EYBENS Cedex (Tel : 04 76 12 95 80)	ANE061112	5	01/03/2024 - 28/02/2025

Entretien chaudière

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
PLOMBERIE DU GNEVOIS : 14, rue du Bois de la Rose 74100 VILLE LA GRAND (Tel : 34 50 49 11 40)	1691-1	4	09/02/2024 - 08/02/2025

Mérage

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
ALL CLEAN'S SERVICES : 15, rue de Coqueloup 74100 VILLE LA GRAND (Tel : 06 07 5120 95)	18112096	5	20/10/2024 - 19/10/2025

Performance énergétique

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
DALKIA : LE KALY 69100 VILLEURBANNE (Tel : 0472356668)	P3	5	01/04/2024 - 31/03/2025

Vérification extincteurs/BAES

Immeuble			
Fournisseurs	N° Contrat	N° Avenant	Dates d'Echéances
LPI LEMAN PREVENTION INCENDIE : 116, contre Allée du Larry 74200 MARIN (Tel : 04 50 81 95 95)	9264	5	06/07/2024 - 05/07/2025

Diagnostic Technique

Immeuble

Partie commune							
Disposition	Date Recherche	Résultat	Diagnostic Effectué	Immeuble à Contoler	Immeuble à Surveiller	Travaux à Effectuer	Organisme Vérificateur
Amiante (DTA)	26/09/2018	Positif					

Etudes / Mises en conformité

Conformité Ascenseur

Immeuble

Numéro de l'Appareil	Mise en fonction	Installateur	Contrôlé le	Organisme de Contrôle	Résultat	Travaux effectués	Contre visite effectuée	Résultat	Prochain contrôle
200 249	09/10/1964	OTIS							

Mesures administratives

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'un arrêté de péril ? Non

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une déclaration d'insalubrité ? Non

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une injonction de travaux ? Non

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? Non

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une interdiction d'habiter ? Non

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une injonction pour ravalement de façade ? Non

L'immeuble fait-il l'objet d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? Non

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? Non

Existence crédit emprunt : Non concerné

Travaux hors budget

Immeuble - 2, Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD

Libellé travaux	Vote AG	Début	Fin	Date de clôture	Fournisseurs			
					Nom	Adresse	Montant Voté	Montant Facturé
TRAVAUX CHAUFFERIE	01/06/2015	01/06/2015	31/05/2016	14/12/2016	Tout compris		0,00	10 173,97
REPRISE DOSSIER TRAVAUX ALLO SYN	30/05/2013	30/05/2013	29/05/2014	16/01/2018	Tout compris		0,00	7 000,00

Libellé travaux	Vote AG	Début	Fin	Date de clôture	Fournisseurs			
					Nom	Adresse	Montant Voté	Montant Facturé
INSTAL ROBINETS THERMOSTATIQUES	30/12/2021	01/04/2021	31/03/2022	13/02/2025	Tout compris		0,00	4 994,17
RENOVATION CABINE ASCENSEUR	10/03/2021	10/03/2021	09/03/2022	30/11/2022	Tout compris		0,00	3 872,00
ETANCHEITE ET ISOLATION TOITURE	28/11/2017	01/01/2018	31/12/2018	31/01/2021	Tout compris		0,00	62 480,87

Dépenses

Date	Libellé	Montant
04/07/2017	PROC SCI BEAU SOLEIL	360,00
01/07/2017	ACAF ASC - 3 TRIMESTRE 2017	378,06
04/07/2017	EDF ENTR (GAZ) - 07/2017	2 814,90
06/07/2017	ASSE AGGLO - 07/2017	5 103,89
31/07/2017	ALLIANCE NET 74 - ENCOMBRANTS	1 068,00
31/07/2017	ALLIANCE NET 74 - 07/2017	800,00
28/07/2017	EDF ENTR (GAZ) - 07/2017	1 416,43
31/07/2017	ORTEC - DEBOUCH ET EVAC DECHETS	53,24
31/07/2017	ORTEC - DEBOUCH E.U. + POMP FOSS	589,60
08/08/2017	ACAF ASC - DEPLAC + ASSIST POMPA	127,60
17/08/2017	EDF ENTR - 08/2017	108,41
22/08/2017	PLOMB. GENEVOIS - RECH FUITE	120,00
28/08/2017	EDF ENTR (GAZ) - 08/2017	1 501,98
17/08/2017	EDF ENTR - 08/2017	875,23
26/08/2017	EDF ENTR - 08/2017	151,62
30/08/2017	ORTEC - DEBOUCH CAN E.U. + POMPA	1 283,26
29/08/2017	ALLIANCE NET 74 - 08/2017	800,00
29/08/2017	ALLIANCE NET 74 - ENCOMBRANTS	744,00
13/09/2017	PLOMB. GENEVOIS - RECH FUITE	154,80
19/09/2017	ACAF ASC - ASSIST PUMP ORTEC FOSS	99,00
28/09/2017	TELEMEUBLE - REPROG CENTRALE TV	173,80
29/09/2017	ALLIANCE NET 74 - 09/2017	800,00
29/09/2017	ALLIANCE NET 74 - ENCOMBRANTS	984,00
28/09/2017	EDF ENTR (GAZ) - 09/2017	1 710,97
29/09/2017	ORTEC - POMPAGE FOSSE ASCENSEUR	582,56
29/09/2017	ORTEC - POMPAGE EU AU 1ER S/SOL	147,40
01/09/2017	JURIS OFFICE - AFF	18,05
02/10/2017	ACAF ASC - 4 TRIMESTRE 2017	378,06
09/10/2017	POMPE RECYCL HS	458,70
16/10/2017	ORTEC - POMPAGE FOSSE ASC	442,20
18/10/2017	EDF ENTR - 10/2017	503,92
18/10/2017	EDF ENTR - 10/2017	70,04
28/10/2017	ALLIANCE NET 74 - 10/2017	800,00
28/10/2017	ALLIANCE NET 74 - 6 AMPOULES	43,20
29/10/2017	EDF ENTR (GAZ) - 10/2017	2 584,06
06/11/2017		720,00
07/11/2017		240,00
14/11/2017		121,65
28/11/2017	HOTEL IBIS - AG 28/11/2017	110,00
27/11/2017	DEPAN AUTO 74 - ENLEV VEHICULE	311,35
27/11/2017	ALLIANCE NET 74 - 11/2017	800,00
28/11/2017	PLOMB. GENEVOIS - PANNE ECS CHAL	240,90
29/11/2017	EDF ENTR (GAZ) - 11/2017	4 796,39
28/11/2017	ASSE AGGLO - 11/2017	3 686,11
05/12/2017	PLOMB. GENEVOIS - RECH PANNE	356,51
05/12/2017	PLOMB. GENEVOIS - REMIS RD CHAUF	148,50
16/12/2017	EDF ENTR - 12/2017	78,22
16/12/2017	EDF ENTR - 12/2017	579,42
21/12/2017	SCI LE BEAU SO	360,00
29/12/2017	ALLIANCE NET 74 - 12/2017	800,00
01/12/2017	SCI BEAU SOLEI	360,00
03/01/2018	SATEC ASS - 01/01/18 AU 31/12/18	4 734,17
08/01/2018	PLOMB. GENEV. - REMISE ROUTE CHA	223,21
12/01/2018	ACAF ASC - 1 TRIMESTRE 2018	384,23
19/01/2018	PLOMB. GENEVOIS - REGLA CHAUFFAI	141,00
29/01/2018	ALLIANCE NET 74 - 01/2018	800,00
29/01/2018	ALLIANCE NET 74 - ENCOMBRANTS	324,00
02/02/2018	ASSIGN	720,00
07/02/2018	ASSE SERR.1 JEU CLE OUV PLACARD	101,75
08/02/2018	MOTTET DUCLOS - ASSIGN	95,19
07/02/2018	EDF ENTR (GAZ) - 02/2018	2 056,70
13/02/2018	PLOMB. GENEVOIS - REGL CHAUFF 1°	141,00
13/02/2018	PLOMB. GENEVOIS - MAINTENAN 201	2 214,97
16/02/2018	EDF ENTR - 02/2018	115,04

CARNET DENTRETIEN

16/02/2018	EDF ENTR - 02/2018	773,77
20/02/2018	EDF ENTR - 02/2018	151,21
28/02/2018	ALLIANCE NET 74 - 6 AMPOULES	43,20
28/02/2018	ALLIANCE NET 74 - 02/2018	800,00
07/03/2018	PLOMB.GENEVOIS - DYSFONCT CHAUF	195,60
01/03/2018	EDF ENTR (GAZ) - 03/2018	16 730,75
08/03/2018	PLOMB.GENEVOIS - CHGT ROB PUISAX	288,20
16/03/2018	SCI BEAU SOLEIL	1 260,00
27/03/2018	PLOMB.GENEVOIS - CHGT CIRCLATEL	4 516,29
28/03/2018	ALLIANCE NET 74 - ENCOMBRANTS	840,00
28/03/2018	ALLIANCE NET 74 - 03/2018	800,00
29/03/2018	EDF ENTR (GAZ) - 03/2018	5 251,45
01/03/2018	BATAILLE & ROUAULT - AFF SCI BEA	1 479,00
02/04/2018	ACAF ASC - 2 TRIMESTRE 2018	384,23
17/04/2018	PLOMB. GENEVOIS INT 06 ET 11/04	255,75
05/04/2018	EDF ENTR (GAZ) - 04/2018	-5 251,45
05/04/2018	EDF ENTR (GAZ) - 04/2018	-16 730,75
05/04/2018	EDF ENTR (GAZ) - 04/2018	10 793,24
18/04/2018	EDF ENTR - 04/2018	732,60
18/04/2018	EDF ENTR - 04/2018	69,89
21/04/2018	JEULIN - FA IBG 18/20	8,00
01/04/2018	ME GROBEL - AFF	613,00
30/04/2018	ALL CLEAN'S SERVICES - 04/2018	732,00
01/04/2018	ME GROBEL - AFF	613,00
25/04/2018	ANNEMASSE AGGLO - 1 BAC ORDURE!	152,84
01/05/2018	JEREM'ELEC - REGL MINUTERIE	60,00
11/05/2018	MOTTET DUCLOS - AFF	89,07
14/05/2018	TECHNI-RESEAUX - ADAPT ANTENNE	278,00
01/05/2018	LEXAVOUE - AFF REGIE GRAND GENEV	600,00
24/05/2018	MOTTET DUCLOS - PROV AFF SOLEIL	200,00
25/05/2018	PLOMBERIE GENEVOIS RECH FUIITE	133,20
29/05/2018	PLOMB. GENEVOIS - REM ROUOT CHAU	122,10
28/05/2018	ORTEC - DEBOUCH E.U. + POMPAGE	897,60
31/05/2018	ALL CLEAN'S SERVICES - 05/2018	862,36
01/05/2018	EDF ENTR (GAZ) - 04/2018	14 499,85
29/05/2018	EDF ENTR (GAZ) - 05/2018	2 220,03
04/06/2018	JEREM'ELEC - PROBL ECLAIR 2 CAVES	160,00
13/06/2018	AFF SCI BEAU S	450,00
01/06/2018	JURIS OFFICE - AFF	87,50
12/06/2018	PLOMB. GENEVOIS - SONDES BRULEUI	158,95
20/06/2018	AFF	1 200,00
01/06/2018	HELDT HUISSIER - AFF ALLIANZ IAR	89,18
19/06/2018	EDF ENTR - 06/2018	694,45
19/06/2018	EDF ENTR - 06/2018	46,10
19/06/2018	ORTEC - POMPAGE E.P. FOSSE ASC	448,80
29/06/2018	SCI SOLEIL DE	1 200,00
30/06/2018	ALL CLEAN'S SERVICES - 06/2018	732,00
27/06/2018	ORTEC - POMPAGE EAUX ASC CAVES	149,60
01/06/2018	PLOMB. GENEVOIS - RECH FUIITE	133,20
29/06/2018	SCI SOLEIL DE	225,00
27/06/2018	MOTTET DUCLOS - AFF	69,45
01/07/2019	ACAF - 3 TRIMESTRE 2019	393,79
02/07/2019	MOTTET DUCLOS - AFF	87,97
17/07/2019	ACTIF EXPERT - DIAGNOSTIC OBLIG.	900,00
31/07/2019	ALL CLEAN'S SERV - ampoules x8	827,70
31/07/2019	EDF ENT - 07/2019	2 879,88
01/08/2019	MEROTTO - Aff SCI BEAU SOLEIL	480,00
14/08/2019	EDF ENTR - 08/2019	451,70
15/08/2019	EDF ENTR - 08/2019	154,81
16/08/2019	EDF ENTR - 08/2019	67,51
01/09/2019	ALL CLEAN'S SERVICES - 08/2019	742,98
02/09/2019	ANNEMASSE AGGLO - au 02/09/19	6 723,82
30/09/2019	ALL CLEAN'S SERVICES - 09/2019	743,70
24/09/2019	MOTTET DUCLOS - AFF BEAU SOLEIL	87,97
30/09/2019	ORTEC - DEBOUCHAGE CANALIS E.U.	463,65
01/09/2019	JEULIN - rénovat* P.A	10,00
01/10/2019	JEREM'ELEC - POUSSOIR CAVES BLOQ	210,00
01/10/2019	ACAF - 4 TRIMESTRE 2019	393,79
02/10/2019	EDF ENT - 10/2019	2 961,45
14/10/2019	EDF ENTR - 10/2019	420,86
16/10/2019	EDF ENTR - 10/2019	70,51
31/10/2019	ALL CLEAN'S SERVICES - 10/2019	743,70
31/10/2019	ORTEC - CURAGE 8 DESC EP + TROP PL	1 545,50
31/10/2019	Aff SCI BEAU	885,00
01/11/2019	TELEMEUBLE - 1 CLE PROXIMITE AGE	13,50
02/12/2019	ORTEC - DEBOUCHAGE CANALIS E.U.	618,20
05/12/2019	ALL CLEAN'S SERVICES - 11/2019	743,70
01/12/2019	EDF ENT - 11/2019	7 104,81
01/12/2019	DALKIA - 12/2019	5 062,00
09/12/2019	DALKIA - 3T2020	1 789,35
09/12/2019	DALKIA - 3T2019	679,41
21/12/2019	MOTTET DUCLOS - CONSTAT SCI BEAU SOLEIL	420,00
01/12/2019	ENERGETECH - Minuterie Caves	167,38
31/12/2019	ALL CLEAN'S SERVICES - 12/2019	743,70
16/12/2019	EDF ENTR - 12/2019	57,17
14/12/2019	EDF ENTR - 12/2019	562,62
28/12/2019	MAIRIE GAILLARD -salle 19/11/2019	180,00
31/12/2019	DALKIA - 4T2019	682,49
31/12/2019	DALKIA - 4T2019	1 793,53
10/01/2020	ACAF - 1 TRIMESTRE 2020	402,22
02/01/2020	DALKIA - 01/2020	5 062,00

CARNET DENTRETIEN

23/01/2020	MEROTTO CAB - aff SCI BeauSoleil	360,00
04/01/2020	CREDIT MUTUEL - frais bancaires	30,00
01/01/2020	ANNEMASSE AGGLO - au 19/12/19	3 444,84
01/01/2020	JEULIN - rénovat* bloc BAL	8,00
31/01/2020	EDF ENT - 01/2020	11 756,40
29/01/2020	ALL CLEAN'S SERVICES - 01/2020	751,88
29/01/2020	ALL CLEAN'S SERV - encombrants	240,00
17/01/2020	SATEC ASS - 01/01/20 AU 31/12/20	4 904,34
03/02/2020	DALKIA - 02/2020	5 062,00
14/02/2020	EDF ENTR - 02/2020	571,49
15/02/2020	EDF ENTR - 02/2020	164,95
16/02/2020	EDF ENTR - 02/2020	51,02
29/02/2020	ALL CLEAN'S SERV - ampoules x2	781,76
02/03/2020	DALKIA - 03/2020	5 062,00
26/03/2020	ALL CLEAN'S SERV - ampoules x4	792,20
30/03/2020	ACAF - 2 TRIMESTRE 2020	402,22
28/03/2020	EDF ENT - 03/2020	7 958,06
10/04/2020	EDF ENTR - 04/2020	40,33
08/04/2020	EDF ENTR - 04/2020	555,12
27/04/2020	ALL CLEAN'S SERV - ampoules x3	796,70
01/04/2020	DALKIA - 1T2020	1 799,08
01/04/2020	DALKIA - 1T2020	684,35
01/04/2020	DALKIA - 04/2020	5 062,00
01/04/2020	PBERIE DU GVOIS - rech fuite Mme	150,00
22/05/2020	MEROTTO CABINET - aff	973,00
01/05/2020	PLBERIE GEVOIS - rech fuite app Iseni	250,00
28/05/2020	ALL CLEAN'S SERV - encombrants	1 012,70
01/05/2020	MEROTTO CABINET - aff SCI BEAU SOLIL	13,00
04/05/2020	DALKIA - 05/2020	5 062,00
04/06/2020	SAGERI - ass DO	2 305,00
01/06/2020	MEROTTO CABINET - aff	960,00
01/06/2020	BOLLONJEON - aff SCI BEAU SOLEIL	1 315,20
10/06/2020	MOTTET DUCLOS - aff LE BEAU SOLEIL	88,19
14/06/2020	EDF ENTR - 06/2020	523,55
01/06/2020	EDF ENT - 05/2020	4 306,87
16/06/2020	EDF ENTR - 06/2020	48,13
19/06/2020	ASSIENNE SERRURERIE - rep* P.A	214,45
16/06/2020	MOTTET DUCLOS - aff	413,80
29/06/2020	ALL CLEAN'S SERV - ampoules x4	811,64
30/06/2020	DALKIA - 2T2020	681,95
30/06/2020	DALKIA - 2T2020	1 803,25
30/06/2020	ANNEMASSE AGGLO - au 30/06/20	4 246,75
30/06/2020	DALKIA - 01/07/19 au 30/06/20	-6 732,74
30/06/2020	MEROTTO CAB - aff SCI BeauSoleil	- 360,00
30/06/2020	MEROTTO CAB - aff SCI BeauSoleil	360,00
30/06/2020	MEROTTO CABINET	- 973,00
30/06/2020	MEROTTO CABINET	973,00
30/06/2020	MEROTTO CABINET	- 960,00
30/06/2020	MEROTTO CABINET	960,00
30/06/2020	ALL CLEAN'S SERV - encombrants	- 240,00
30/06/2020	ALL CLEAN'S SERV - encombrants	240,00
30/06/2020	DALKIA - 1T2020	- 684,35
30/06/2020	DALKIA - 1T2020	684,35
30/06/2020	DALKIA - 2T2020	- 681,95
30/06/2020	DALKIA - 2T2020	681,95
30/06/2020	TELEMEUBLE - 1 CLE PROXIMITE AGE	- 13,50
30/06/2020	TELEMEUBLE - 1 CLE PROXIMITE AGE	13,50
12/03/2018	FRAIS BANCAIRES	10,00
28/03/2018	AFF MME BEAU SOLEIL	- 712,80
28/03/2018	AFF MME BEAU SOLEIL	712,80
10/04/2018	FRAIS BANCAIRES	45,00
10/05/2018	FRAIS BANCAIRES	10,00
11/06/2018	FRAIS BANCAIRES	10,00
10/07/2019	CREDIT MUTUEL - frais bancaires	30,00
10/10/2019	CREDIT MUTUEL - frais bancaires	30,00
10/04/2020	CREDIT MUTUEL - frais bancaires	30,00
31/12/2019	INTERETS AU 31/12/2019	- 48,12
28/11/2017	ROMPU SUR ARRETE	0,03
01/04/2018	SUP. ROMPU SUR ARRETE	- 0,03
01/04/2018	ROMPU SUR ARRETE	0,08
19/11/2019	ROMPU SUR ARRETE	1,34
20/12/2017	SATEC ASS - 01/07/19 AU 31/12/17	2 272,50
15/02/2018	ANNUL. FRAIS DE RELANCE BOSIO	60,00
30/06/2018	SATEC ASS 01/07/18 AU 31/12/18	- 2 367,00
25/06/2018	ROMPU	- 6 410,90
30/06/2018	PT NOIR : ECS + Chauff2017-2018	- 23 928,89
01/07/2019	SATEC ASS - 01/07/19 AU 31/12/19	2 456,00
30/08/2019	ANNULATION FRAIS DE RELANCE 2018/2019 - AVOIR A RECEVOIR	198,00
11/09/2019	Avoir à recevoir SUIVI DOSSIER	60,00
07/11/2019	- ANNULE FRAIS RELANCE	30,00
31/12/2019	Annulation Facture prescrite	- 1 615,60
01/05/2020	réaffectat* fact Plberie Gvois - intervention du 23/01/20	- 150,00
30/06/2020	PED 11/09/2019	0,00
30/06/2020	PED 04/10/2019	0,00
30/06/2020	PED 12/02/2020	0,00
30/06/2020	Annulation frais PED	0,00
30/06/2020	PED du 28/02/2020	0,00
30/06/2020	ED 20/01/2020	0,00
30/06/2020	ED 02/01/2020	0,00
30/06/2020	ED du 29/04/2020	0,00
30/06/2020	ED du 26/05/2020	0,00

31/10/2017	Timbres - 10/2017	29,47
17/11/2017	Intervention Panne ECS	216,00
27/11/2017	Réunion URBANIS 27/11/2017	216,00
30/11/2017	Timbres - 11/2017	310,33
30/11/2017	Tenue AGO 28/11/2017	504,00
13/12/2017	Expertise M. [REDACTED] 13/12/17	252,00
16/12/2017	Reconstitution compte SCI BEAU S	1 260,00
31/12/2017	Timbres - 12/2017	304,33
31/12/2017	Gestion Appel Astreinte 29/01/18	144,00
02/01/2018	Honoraires syndic 1er TRIM. 2018	2 250,00
31/01/2018	Timbres - 01/2018	44,69
13/02/2018	Immat Registre National ANAH	126,00
28/02/2018	Timbres - 02/2018	29,56
16/03/2018	Réunion URBANIS 14/03/18	126,00
16/03/2018	Rdv Me RAIMOND 15/03/18 (2h00)	168,00
31/03/2018	Timbres - 03/2018	28,62
01/04/2018	Honoraires syndic 2e TRIM. 2018	2 250,00
09/04/2018	Appel Astreinte 08/04/2018 Panne Chauff + ECS Dimanche	288,00
30/04/2018	Timbres - 04/2018	6,41
12/05/2018	Gestion Appel Astreinte 12/05/18	144,00
13/05/2018	Appel Astreinte 13/05/18 21h00	144,00
31/05/2018	Timbres - 05/2018	56,18
30/06/2018	Timbres - 06/2018	60,64
01/07/2019	Honoraires syndic 3e TRIM. 2019	2 295,00
30/07/2019	Suivi dossier [REDACTED] 07/2019	60,00
30/07/2019	Suivi dossier SOLEIL DE SAVOIE 07/2019	60,00
31/07/2019	Suivi dossier [REDACTED] 07/2019	60,00
31/07/2019	Timbres - 07/2019	16,70
30/08/2019	ANNULATION FRAIS DE RELANCE 2018	- 198,00
31/08/2019	Timbres - 08/2019	15,36
11/09/2019	Avoir Suivi procédure	- 60,00
26/09/2019	26/09/19 Appel Astr. CAUL FUTY Boucon EU	168,00
30/09/2019	Timbres - 09/2019	49,52
12/09/2019	11/09/2019 CS 18h00-20h00	336,00
01/10/2019	Honoraires syndic 4e TRIM. 2019	2 295,00
02/10/2019	01/10/19 Rdv SEVITECH Devis Caméra	84,00
02/10/2019	01/10/2019 Rdv TELEMEUBLE Devis Caméras	84,00
30/10/2019	28/10/2019 Rdv ORTEC	84,00
31/10/2019	Timbres - 10/2019	8,10
31/10/2019	ENVOI CONVOC AGO 10/2019	273,97
05/11/2019	05/11/19 Expertise DDE SCI LE BEAU SOLEIL	168,00
20/11/2019	19/11/2019 Tenue AGO 18h00-21h30	588,00
10/12/2019	Suivi dossier SOLEIL DE SAVOIE	60,00
10/12/2019	Suivi dossier [REDACTED] 12/2019	60,00
10/12/2019	Suivi dossier [REDACTED] 12/2019	60,00
10/12/2019	Suivi dossier [REDACTED] 12/2019	60,00
14/12/2019	14/12/2019 Rdv Me RAIMOND	168,00
14/12/2019	Timbres - 11/2019	81,92
31/12/2019	Timbres - 12/2019	183,12
01/01/2020	Honoraires syndic 1er TRIM. 2020	2 295,00
31/01/2020	Timbres - 01/2020	14,45
17/02/2020	15/02/20 Appel Astr. Fuite Chauff	168,00
21/02/2020	21/02/20 Rdv DALKIA Réception Travaux Chauffage	126,00
29/02/2020	Timbres - 02/2020	51,11
31/03/2020	Timbres - 03/2020	66,53
01/04/2020	Honoraires syndic 2e TRIM. 2020	2 340,00
30/04/2020	Timbres - 04/2020	13,73
30/04/2020	20/05/2020 Visite d'immeuble	42,00
28/05/2020	27/05/2020 Rdv [REDACTED] TVX AA	42,00
06/06/2020	06/06/20 Interv Fuite 1er étage [REDACTED]	168,00
01/06/2020	Timbres - 05/2020	9,28
30/06/2020	Timbres - 06/2020	79,77
30/06/2020	22/07/2020 Rdv M [REDACTED] EP/EU	84,00
22/11/2017	REGUL CHQ 36 01/03/2016 ADNETT	- 1 064,00
30/01/2018	COUR APPEL - DOSS ALLO SYNDIC	4 000,00
13/03/2018	RGT FRANCHISES THELEM ASS BEAU S	552,48

Observations Générales Immeuble

Procédures en cours

Copropriétaire : Mme 00214)				
Etat	Depuis	Commandement	Assignation	Audience
EN PROCEDURE	01/01/16			

Soldes comptables des CD (Copropriétaires douteux)

AVOVENTES		Solde CD
		20 056,10
		13 106,37
		2 004,84

Objet des procédures

- 1- SDC / Copropriétaires : Recouvrement de charges
- 2- SCI Beau Soleil / SDC & IBG : Demandes indemnitaires suite dégât des eaux
- 3- Régie Grand Genève / SDC : Rupture abusive du contrat de syndic

Etat des procédures

- 1- En cours
- 2- Appel suite à liquidation d'astreinte, arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry du 4/05/2024
- 3- Arrêt du 23/06/2020 en exécution (Régie Grand Genève a été déboutée). En Lile 08/09/2023, déclaration de créance le 07/11/2023

Exercice

Exercice	Budget	Montant appelé	Montant restant à appeler	Réalisé
01/07/2023 au 30/06/2024	110 000,00	110 000,00	0,00	72 256,98
01/07/2024 au 30/06/2025	87 000,00	82 500,00	4 500,00	62 989,13
01/07/2025 au 30/06/2026	87 000,00	0,00	87 000,00	0,00


Appels de fonds travaux ALUR

Exercice	% du budget	Montant du fonds	Montant appelé	Montant restant à appeler
01/07/2023 au 30/06/2024	5,00	5 500,00	5 500,00	0,00
01/07/2024 au 30/06/2025	5,00	4 350,00	4 125,00	225,00
01/07/2025 au 30/06/2026	5,00	4 350,00	0,00	4 350,00

Pré-Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;

Arrêtés du 12 décembre 2012 arrêté du 21 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES	
A.1 DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Parties communes d'immeuble	Escalier : Sans objet
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties communes)	Bâtiment :
Nombre de Locaux : 13	Porte : Sans objet
Etage :	Propriété de: Copropriété Beau Soleil
Numéro de Lot : NC	2, Rue Marcel Degérine
Référence Cadastre : NC	74240 GAILLARD
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	
Adresse : Copropriété Beau Soleil 2 rue Marcel Degérine	
74240 GAILLARD	
A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : Copropriété BEAUSOLEIL	Documents fournis : Néant
Adresse : 2, Rue Marcel Degérine	
74240 GAILLARD	Moyens mis à disposition : Néant
Qualité : Particulier	
A.3 EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : Copropriété Beau Soleil 184 26.09.18 A	Date d'émission du rapport : 26/09/2018
Le repérage a été réalisé le : 26/09/2018	Accompagnateur : Aucun
Par : AVOVENTES	Laboratoire d'Analyses : AREIA
N° certificat de qualification : 8052728	Adresse laboratoire : Parc ALTAIS Rue Saturne 74650 CHAVANOD
Date d'obtention : 19/02/2018	Numéro d'accréditation : 1-6063
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle : AXA FRANCE IARD
Bureau Veritas Certification France	Adresse assurance : BP 18 30 Route de Saint FELIX 74150 RUMILLY
60 avenue du Général de Gaulle	N° de contrat d'assurance : 3801713404
92800 PUTEAUX	Date de validité : 01/01/2019
Date de commande : 26/09/2018	
B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	
Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport :
	Fait à MONTAGNY-LES-LANCHES le 26/09/2018
	Cabinet : ACTIF'EXPERT
	Nom du responsable
	Nom du diagnostiqueur

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES	1
DESIGNATION DU BATIMENT.....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION.....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
PROGRAMME DE REPERAGE	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DEL'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	7
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DEL'AMIANTE, APRES ANALYSE	7
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	7
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	7
COMMENTAIRES	7
ELEMENTS D'INFORMATION	8
ANNEXE 1 – CROQUIS	9
ANNEXE 2 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS	10
ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	13
ATTESTATION(S)	15

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Méthode	Etat de dégradation	Photo
13	Toiture	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment	B	Jugement personnel	MND	
14	Machinerie ascenseur	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment	B	Jugement personnel	MND	

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant

→ Recommandation(s) au propriétaire

EP - Evaluation périodique

N° Local	Local	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit
13	Toiture	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment
14	Machinerie ascenseur	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment

Liste des locaux non visités et justification

N° Local	Local	Etage	Justification
3	Local poubelles	1er SS	Porte Fermée à clé.

La mission décrite sur la page de couverture du rapport n'a pu être menée à son terme : des investigations complémentaires devront être réalisées.

Les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 26/09/2018

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

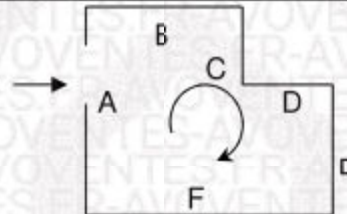
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Palier n°1	1er SS	OUI	
2	Chaufferie	1er SS	OUI	
3	Local poubelles	1er SS	NON	Porte Fermée à clé.
4	Hall d'entrée	RDC	OUI	
5	Palier n°2	RDC	OUI	
6	Local ménage	RDC	OUI	
7	Palier n°3	1er	OUI	
8	Palier n°4	2ème	OUI	
9	Palier n°5	3ème	OUI	
10	Palier n°6	4ème	OUI	
11	Palier n°7	5ème	OUI	
12	Palier n°8	6ème	OUI	
13	Toiture	6ème	OUI	
14	Machinerie ascenseur	6ème	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Palier n°1	1er SS	Mur	A	beton
			Mur	B	beton
			Mur	C	beton
			Mur	D	beton
			Plafond	Plafond	beton
			Plancher	Sol	beton
2	Chaufferie	1er SS	Mur	A	beton
			Mur	B	beton
			Mur	C	beton
			Mur	D	beton
			Plafond	Plafond	beton
			Plancher	Sol	beton
4	Hall d'entrée	RDC	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
5	Palier n°2	RDC	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
6	Local ménage	RDC	Mur	A	beton
			Mur	B	beton
			Mur	C	beton
			Mur	D	beton
			Plafond	Plafond	beton
			Plancher	Sol	beton
7	Palier n°3	1er	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
8	Palier n°4	2ème	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
9	Palier n°5	3ème	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
10	Palier n°6	4ème	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
11	Palier n°7	5ème	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
12	Palier n°8	6ème	Mur	A	peinture
			Mur	B	peinture
			Mur	C	peinture
			Mur	D	peinture
			Plafond	Plafond	peinture
			Plancher	Sol	Carrelage

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
13	Toiture	6ème	Mur	A	Enduit
			Mur	B	Enduit
			Mur	C	Enduit
			Mur	D	Enduit
			Plafond	Plafond	peinture
14	Machinerie ascenseur	6ème	Mur	A	beton
			Mur	B	beton
			Mur	C	beton
			Mur	D	beton
			Plafond	Plafond	beton

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Présence	Critère de décision	Etat de dégradation	Obligation / Préconisation
13	Toiture	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment	B	A	Jugement personnel	MND	EP
14	Machinerie ascenseur	6ème	Plancher	Sol	2, Conduits de fluide amiante ciment	B	A	Jugement personnel	MND	EP

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS

Néant

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 10/0 du code de la santé publique)

Néant

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)		MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP Evaluation périodique			
	AC1 Action corrective de premier niveau			
	AC2 Action corrective de second niveau			

COMMENTAIRES

Néant

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

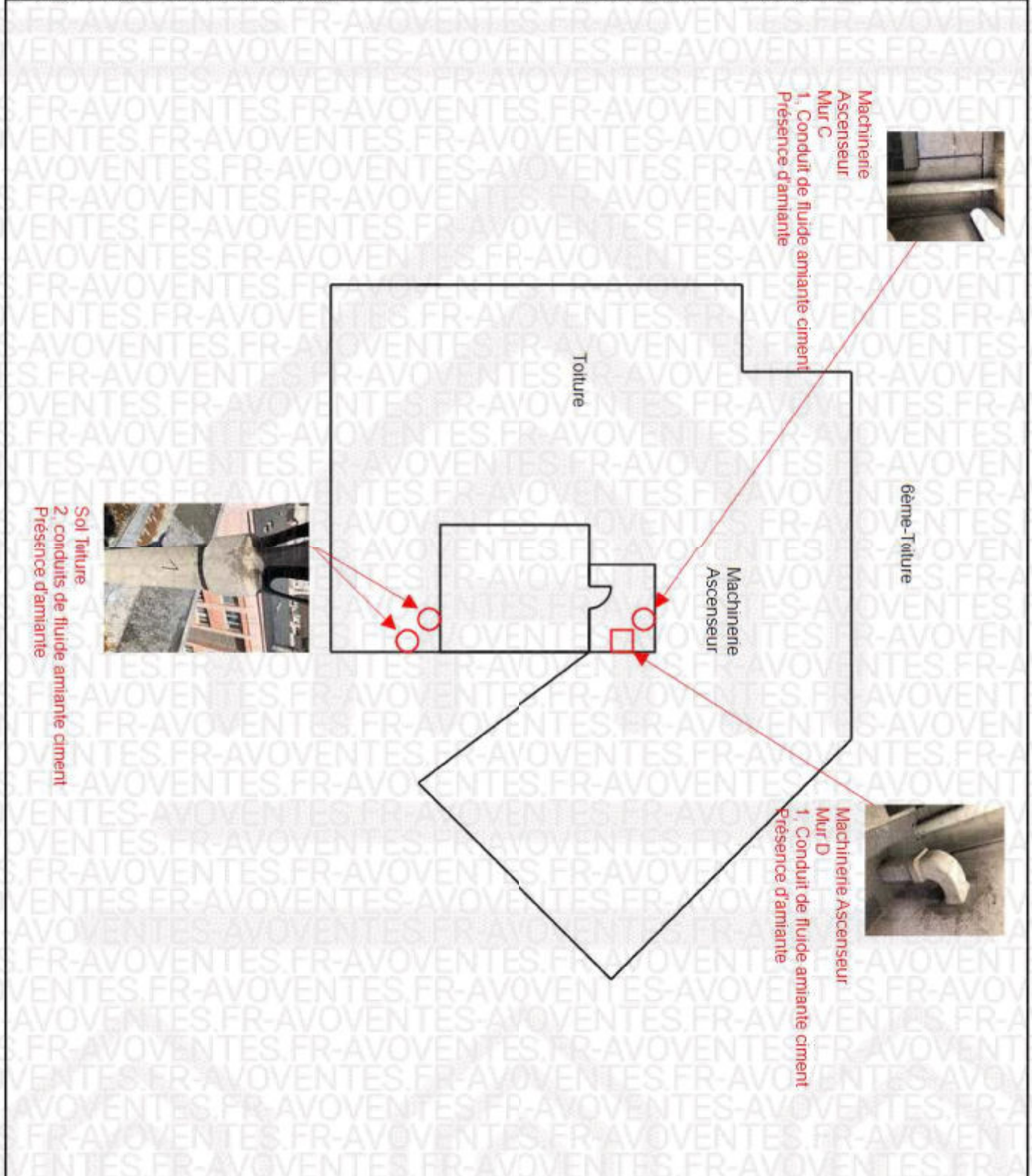
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org

ANNEXE 1 - CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	
N° dossier :	Copropriété Beau Soleil 184 26.09.18			Copropriété Beau Soleil	
N° planche :	1/1	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :				Bâtiment - Niveau :	Croquis N°1
Cabinet de diagnostics					



Amiante

ANNEXE 2 – ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

**En cas de présence avérée d'amiante dans un matériaux de liste B,
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti**

Conclusions possibles	
EP	Evaluation périodique
AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau
AC2	Action corrective de 2 nd niveau

« Evaluation périodique »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

« Action corrective de premier niveau »

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

« Action corrective de second niveau »

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX N° 1

**En cas de présence avérée d'amiante dans les matériaux
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti**

Eléments d'information généraux	
N° de dossier	Copropriété Beau Soleil 184 26.09.18 A
Date de l'évaluation	26/09/2018
Bâtiment	Parties communes d'immeuble Copropriété Beau Soleil 2 rue Marcel Deçérine 74240 GAILLARD
Etage	6ème
Pièce ou zone homogène	Toiture
Elément	Plancher
Matériau / Produit	2, Conduits de fluide amiante ciment
Repérage	Sol
Destination déclarée du local	Toiture
Recommandation	Evaluation périodique

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche <input checked="" type="checkbox"/>	Matériau non dégradé <input type="checkbox"/>		Risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/>	EP
			Risque de dégradation rapide <input type="checkbox"/>	AC1
Protection physique non étanche ou absence de protection physique <input type="checkbox"/>	Matériau dégradé <input type="checkbox"/>		Risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/>	EP
		Ponctuelle <input type="checkbox"/>	Risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC1
			Risque d'extension rapide de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC2
		Généralisée <input type="checkbox"/>		AC2

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX N° 2

**En cas de présence avérée d'amiante dans les matériaux
A compléter pour chaque pièce ou zone homogène de l'immeuble bâti**

Eléments d'information généraux	
N° de dossier	Copropriété Beau Soleil 184 26.09.18 A
Date de l'évaluation	26/09/2018
Bâtiment	Parties communes d'immeuble Copropriété Beau Soleil 2 rue Marcel Deçérine 74240 GAILLARD
Etage	6ème
Pièce ou zone homogène	Machinerie ascenseur
Elément	Plancher
Matériau / Produit	2, Conduits de fluide amiante ciment
Repérage	Sol
Destination déclarée du local	Machinerie ascenseur
Recommandation	Evaluation périodique

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Protection physique étanche <input checked="" type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Matériau non dégradé <input type="checkbox"/></div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Risque de dégradation rapide <input type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">EP</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">EP</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">AC1</div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Protection physique non étanche ou absence de protection physique <input type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Matériau dégradé <input type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ponctuelle <input type="checkbox"/></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Généralisée <input type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Risque d'extension rapide de la dégradation <input type="checkbox"/></div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">EP</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">AC1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">AC2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">AC2</div>

ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amiante doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

ATTESTATION(S)

Votre Agent Général
JOUVENOZ ASSURANCES
30 ROUTE DE SAINT FELIX
BP 18
74150 RUMILLY
☎ 04 50 01 31 13
☎ 04 50 01 14 90



N°ORIAS 10 056 461 (JOUVENOZ ASSURANCES)
Site ORIAS www.orias.fr

AVOVENTES
14 :HEMIN DES PRES RONDS
74630 MONTAGNY LES LANCHES

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le 01/01/2016

Vos références

Contrat
3801713404
Client
1710223104

Date du courrier
16 janvier 2018

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

AVOVENTES

Est titulaire du contrat d'assurance n° 3801713404 ayant pris effet le 01/01/2016.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

Le constat de risque d'exposition au plomb

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

L'état de l'installation intérieure de gaz

Le diagnostic de performance énergétique

L'état de l'installation intérieure d'électricité

L'établissement de diagnostics SRU

Loi Carrez

Etat des lieux locatif

Le diagnostic de conformité aux normes de surface et d'habitabilité taux à prêt zéro

1/3



Vos références
Contrat
3601713404
Client
1710223104



Le diagnostic cheminées non suivi de préconisation de travaux.

A l'exclusion de toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études.

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2018** au **01/01/2019** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

AVOVENTES

Directeur Général AXA Entreprise

AVOVENTES
Directeur Général AXA Entreprise



Vos références
 Contrat
3801713404
 Client
1710223104



Nature des garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance
Dont : Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus dont pour les dommages immatériels consécutifs	1 200 000 € par année d'assurance

Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) (article 3.1 des conditions générales)	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)	150 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	100 000 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre

C.G. : Conditions Générales du contrat.










CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

AVOVENTES

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R1271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tel que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de réparages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.	19/02/2018	18/02/2023
Amiante avec mention Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de réparages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.	01/07/2017	30/06/2022

Date : 15/02/2018

Numéro de certificat : 8052728

AVOVENTES - Directeur Général

cofrac



CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N°4-0007
États des lieux et
portées d'expertise
sur www.cofrac.fr

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenus en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur : www.bureauveritas.fr/certification-dag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense





**BUREAU
VERITAS**

Bureau Veritas Exploitation SAS

CHAVANOD
Parc ALTAÏS
68 Rue Cassiopée
74650 CHAVANOD France
Téléphone : 04 50 09 77 78
Mail : serviceclient@bureauveritas.com

A l'attention de Mme

IBG
13 RUE DU BOIS DE LA ROSE
74100 VILLE-LA-GRAND

Rapport mis à disposition sur le site BVLink
<https://bvlink.bureauveritas.com/>

Rapport de contrôle technique quinquennal d'une installation d'ascenseur non soumis au marquage CE

Copropriété "Le Beau Soleil"



Intervention du 10/02/2023

Coordonnées du site : 9813
Nom du site : LE BEAU SOLEIL
Latitude : 6.2148
Longitude : 46.1918

Lieu d'intervention :
2 RUE MARCEL DEGERINE
74240 GAILLARD

Numéro d'affaire : 14283979
Référence du rapport : 14283979/3.1.1.R
Rédigé le : 14/02/2023
Par : [serviceclient@bureauveritas.com](#)
Ce document a été validé par son auteur

Ce rapport contient 1 fiche

Accréditation Cofrac n° 3-1335, inspection
Liste des sites accrédités et portée disponible sur www.cofrac.fr

Préambule

Bureau Veritas a le plaisir de vous remettre le rapport de vérification d'un ou des ascenseurs décrits ci-après.

Ce rapport comprend une fiche par ascenseurs, dans laquelle sont mentionnés la réglementation prise en référence, l'identifiant de l'équipement, les caractéristiques techniques essentielles, les éventuelles actions à entreprendre et le contenu de la prestation effectuée par Bureau Veritas, à l'aide des moyens mis à sa disposition.

Chaque ascenseur peut être soumis à plusieurs réglementations, ce rapport ne concerne que la réglementation du contrôle technique (arrêté du 7 Aout 2012).

Rappels sur les obligations du propriétaire

Pour la réalisation des vérifications, le propriétaire doit mettre à disposition de Bureau Veritas les équipements concernés, clairement identifiés, pendant le temps nécessaire, ainsi que les moyens permettant d'accéder aux différentes parties de ces équipements. Il assure la présence du personnel nécessaire à la conduite, aux examens et essais de ces équipements et met à disposition tous les documents utiles à la réalisation du contrôle technique.

Par ailleurs, Bureau Veritas ne peut être tenu pour responsable des dommages provoqués lors de la vérification par les essais de fonctionnement, ceux-ci ayant pour objectif de vérifier l'absence d'anomalie dans le fonctionnement de l'appareil.

Le propriétaire doit indiquer au contrôleur technique si l'ascenseur tombe sous la nécessité de prévenir les actes de malveillance portant atteinte au verrouillage de la porte palière. Si aucune information n'est fournie à Bureau Veritas, ce point n'a pas été traité lors cette visite.

L'obligation de contrôle technique n'est réputée satisfaite que lorsque toutes les parties de l'installation d'ascenseur ont été soumises intégralement aux examens et essais. Si cette obligation n'est pas satisfaite, une information sur le rapport rappelle la nécessité de refaire la totalité du contrôle technique.




Pour répondre à l'article R.134-13 du CCH, si Bureau Veritas constate que l'ascenseur contrôlé ne respecte pas les exigences essentielles mentionnées à l'article R. 134-20, une copie de ce rapport sera transmise au ministre chargé de la construction.

Actions à mener

Sur la base de l'ensemble des informations en sa possession et notamment des « avis généraux » du présent rapport, le propriétaire décide ou non du maintien en service de chaque ascenseur.
De plus, le cas échéant le propriétaire doit remédier aux écarts ou défauts constatés lors de la vérification.

Le propriétaire doit consigner la vérification ayant fait l'objet du présent rapport dans les documents en sa possession constitués le cas échéant du registre de sécurité de l'établissement et/ou du livret d'entretien.

La définition de cette symbolique est précisée dans le tableau joint.

Critères	Pictogrammes		
			
✓ Sans observation	✓	✓	✗
✓ 100% des équipements vérifiés	✓	✓	✗
✓ 100% des essais réalisés ✓ 100 % des points vérifiés	✓	✗	✗ ou ✓

Personne(s) rencontrée(s)

Nous n'avons pas été accueillis lors de notre arrivée sur le site.

Équipement(s) objet(s) du présent rapport

NON CE : 1

✘ Fiche n° 1 : "Le Beau Soleil"

Marque: Schindler/Sodimas Type: Electrique à adhérence n°série: 200249

Avis général : Non satisfaisant : Les vérifications ont fait apparaître les défauts ou anomalies mentionnées dans la « Liste récapitulative des observations issues de la vérification » auxquelles il y a lieu de remédier.

Liste récapitulative des observations issues de la vérification

Périmètre vérifié dans le rapport / LE BEAU SOLEIL

ÉQUIPEMENT(S) VÉRIFIÉ(S)

Fiche N° 1 : **NON CE**

Localisation : "Le Beau Soleil"

Marque : Schindler/Sodimas

Type : Électrique à adhérence

N° de série : 200249

Année de mise en service : 1967

Point vérifié Actions à entreprendre

2.1- Etat général

Présence d'eau stagnante en cuvette.

[Danger concernant les intervenants]

Vous pouvez souscrire à l'option
Data View

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

LD/100223/110836/0

01/03/2023 **NOUVEAU**



Aucune image
disponible

5.5- Eléments constitutifs
(dont vitrage)

Le regard vitré de la porte palière du 3^{ème} étage est cassé ou fêlé.

[Danger concernant les usagers]

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

LD/100223/111131/0

01/03/2023 **NOUVEAU**

6.2- Etat général

Surveiller l'évolution de l'usure ces suspentes : début d'usure constaté

[Danger concernant les usagers et les intervenants]

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

LD/100223/110950/0

01/03/2023 **NOUVEAU**

7.11- Eclairage de secours

L'éclairage de secours de la cabine ne fonctionne pas.

[Danger concernant les usagers]

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

LD/100223/111205/0

01/03/2023 **NOUVEAU**

Liste récapitulative des observations issues de la vérification

Point vérifié

Actions à entreprendre

7.12- Garde pieds

Remplacer la tôle chasse pieds cabine en mauvais état

[Danger concernant les usagers]

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

ID/100223/111014/0

01/03/2023 **NOUVEAU**

10.1- Eléments
constitutifs du
contrepoids

**Les gueuses dans l'arcade du cortrepoids ne sont pas
verrouillées.**

[Danger concernant les intervenants]

Code Obs. :

Date de 1^{er} signalement:

ID/100223/111057/0

01/03/2023 **NOUVEAU**

Fiche N°1	ASCENSEUR(S) ET EQUIPEMENTS ASSIMILES	N° série : 200249
	Marque : Schindler/Sodimas	
	Type : Electrique à adhérence Nature : NON CE Date de mise en service : 1967	Texte de référence : Art. R.134-11 du CCH et arrêté CT du 7 Août 2012
	Localisation : "Le Beau Soleil"	

Lors de la vérification de l'équipement, nous avons été accompagnés par : **AVOVENTES AVOVENTES** (Technicien Acaf)

- x Avis général : Non satisfaisant** : Les vérifications ont fait apparaître les défauts ou anomalies mentionnées dans la « Liste récapitulative des observations issues de la vérification » auxquelles il y a lieu de remédier.

Points non satisfaisants - Actions à entreprendre

Les observations sont indiquées au niveau du chapitre « Liste récapitulative des actions à entreprendre »

Etude de sécurité

Généralités

Dates

Date d'actualisation de l'étude : **10/02/2023**

Accès et cheminement

Risque(s) : **Sans risque particulier**

Local machines et/ou poulies

Risque(s) : **Présence de ressaut ou marche (Chute plain-pied)**

Toit de cabine

Risque(s) : **Sans risque particulier**

Gaine (portes et portillons de visite ou de secours)

Risque(s) : **Sans risque particulier**

Cuvette

Risque(s) : **Sans risque particulier**

Portes palières

Risque(s) : **Sans risque particulier**

Caractéristiques

Type d'établissement

Type d'établissement : **HABITATION**

Caractéristiques générales de l'appareil

Désignation de l'appareil

Désignation : **Ascenseur**

Présence d'un RVRAT : **NON**

Marquage CE : **NON**

Fiche N°1

**ASCENSEUR(S) ET EQUIPEMENTS
ASSIMILES**

N° série : 200249

Marque : Schindler/Sodimas

Conditions d'accès à l'appareil

Position de la machinerie : **Haute**
Autre accès à la machinerie : **Escalier**Accès à la machinerie : **Porte**
Accès à la cuvette : **Porte palière**

Entraînement

Entraînement électrique : **à adhérence**Autre entraînement électrique : **variation continue de vitesse**

Caractéristiques générales

Nombre de niveau : **7**
Charge (kg) : **300**
Vitesse (m/s) : **0.7**Nombre de services : **1**
Nombre de personnes : **4**

Suspentes

Suspentes : **Câble(s)**
Diamètre/Pas (mm) : **13.0**Nombre : **2****Caractéristiques des portes**

Portes

Portes cabines : **automatiques à ouvertures
latérales**Portes palières : **battantes****Documents mis à notre disposition par le propriétaire****Etude de sécurité**Présenté : **Non****Dossier technique / notice d'instructions ou d'entretien**Présenté : **Oui**
Etat : **Incomplet**Dossier technique de l'appareil : **200249****Carnet d'entretien**Présenté : **Oui**Carnet d'entretien ou
rapport d'activité de l'appareil : **200249****Rapport de vérification après travaux**Présenté : **Non****Rapport de contrôle technique suivant r.134-11**Présenté : **Oui**Rapport de contrôle technique sui-
vant R. 134-11 du : **10/03/2022**Réalisé par : **Bureau Veritas****Rapport d'analyse de risques r.134-4, mise en œuvre de mesures équivalentes à r.134-3**Présentée : **Non****Rapport d'expertise technique r.134-5, mise en œuvre de mesures compensatoires**Présentée : **Non****Validation de l'obligation de contrôle technique article 4 arrêté du 7/08/2012**Validation : **Oui**

Situation de l'installation par rapport à la mise à niveau réglementaire exigée par les articles R.134-3 à R. 134-5 du CCH pour les ascenseurs installés avant le 27 Août 2000.**Statut****I) Avant le 31 décembre 2010**

1. Serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières.	Installé(s)
2. Lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes.	Non applicable(s)
3. Dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture.	Non applicable(s)
4. Clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de portes palières.	Non applicable(s)
5. Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente.	Installé(s)
6. Dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage.	Installé mais non conforme
7. Commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les personnels d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette.	Installé(s)
8. Dispositifs permettant aux personnels d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies.	Installé(s)
9. Un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention.	Non applicable(s)

II) Avant le 3^{er} juillet 2014

1. Dans les ascenseurs installés dans les établissements recevant du public avant le 01/01/1983, système de contrôle, d'arrêt et maintien à niveau de la cabine afin d'assurer l'accessibilité sans danger à tous les niveaux desservis.	Non applicable(s)
2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine.	Installé(s)
3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage.	Installé(s)
4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine.	Non applicable(s)
5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant.	Installé(s)
6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies.	Installé(s)
7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation.	Installé(s)

III) Avant le 3^{er} juillet 2018

1. Dans les ascenseurs installés dans les établissements recevant du public après le 31/12/1982, système de contrôle, d'arrêt et maintien à niveau de la cabine afin d'assurer l'accessibilité sans danger à tous les niveaux desservis.	Non applicable(s)
--	-------------------

A la date du contrôle, la mise à niveau réglementaire exigée par les articles R.125-1-2 à R.125-1-4 du code de la construction et de l'habitation n'est pas réalisée correctement.

Liste des points applicables

Le tableau ci dessous mentionne les différents points de vérifications dont l'équipement a fait l'objet ainsi que les avis correspondants. Compte tenu des caractéristiques particulières de l'appareil, seules les rubriques spécifiques à celui-ci sont prises en compte lors de l'édition du rapport. La numérotation des opérations de contrôle peut donc apparaître discontinue : les rubriques manquantes étant sans objet pour l'appareil concerné. Les avis sont libellés comme suit: **S**: Satisfaisant, **NS**: Non Satisfaisant, **NV**: Non Vérifié, **SO**: Sans Objet.

Repère	Point de vérification	Avis	Repère	Point de vérification	Avis
B.	Documents mis a notre disposition par le propriétaire		1.3	Garde-pieds, seuils	S
B.1	Etude de sécurité	S	1.4	Moyen d'accès à la cuvette	S
B.2	Dossier technique / notice d'instructions ou d'entretien	S	1.5	Eclairage	S
B.3	Carnet d'entretien	S	2.	Cuvette	
B.5	Rapport de vérification après travaux	S	2.1	Etat général	NS
B.6	Rapport de contrôle technique suivant R.134-11	S	2.2	Dispositif d'arrêt	S
B.8	Autres documents	S	2.3	Dispositif de demande de secours	S
B.10	Rapport d'analyse de risques R.134-4, mise en oeuvre de mesures équivalentes à R.134-3	S	2.4	Refermeture porte palière (pêne carré)	S
B.11	Rapport d'expertise technique R.134-5, mise en oeuvre de mesures compensatoires	S	2.5	Amortisseurs, socles, butées	S
1.	Gaine		2.6	Eclairage	S
1.1	Parois de protection	S	3.	Guidages	
	«Référentiel» V 7		3.1	Eléments de guidage	S
				«Référentiel» V 7	

Repère	Point de vérification	Avis	Repère	Point de vérification	Avis
4.	Equipelement des paliers		9.3	Balustrade	S
4.1	Signalisation présence cabine, sens de déplacement	S	9.4	Dispositif de demande de secours sur toit de cabine	S
4.2	Affichage (déplacement de la cabine)	S	10.	Contrepoids - organes de compensation	
4.4	Organes de commande avec voyant	S	10.1	Eléments constitutifs du contrepoids	NS
5.	Portes palières		11.	Dispositif de sécurité	
5.1	Serrures, contrôle électrique, efficacité, inaccessibilité, protection projections de liquides	S	11.1	Parachute cabine pour ascenseurs électriques	S
5.2	Condamnations électriques contrôle de fermeture	S	11.3	Limiteur de vitesse si ascenseur électrique	S
5.3	Déverrouillage de secours	S	11.6	Butée ou limiteur cabine (maintenance)	S
5.4	Signal sonore et lumineux	S	11.9	Hors-course en manoeuvre normale	S
5.5	Eléments constitutifs (dont vitrage)	NS	11.10	Limiteur de course inspection	S
6.	Organes de suspension		12.	Locaux de la machine et des poulies	
6.1	Caractéristiques	S	12.1	Accès aux locaux	S
6.2	Etat général	NS	12.2	Sol	S
6.3	Attaches	S	12.3	Accès intérieur(s) au local machine	S
6.4	Poulies, pignons, protecteurs	S	12.4	Interrupteur force motrice	S
6.6	Affichage	S	12.5	Eclairage normal et de secours	S
7.	Cabine		13.	Machine	
7.1	Eléments constitutifs (parois, plancher, toit)	S	13.1	Mécanismes	S
7.3	Face(s) de service (jeux)	S	13.2	Manoeuvre de secours manuelle	S
7.5	Porte(s) de cabine (protection passage)	S	13.3	Manoeuvre électrique de rappel	S
7.6	Dispositif de verrouillage	S	13.4	Protection des organes mobiles de transmission	S
7.7	Contrôle de fermeture de la porte de cabine	S	13.5	Précision d'arrêt de la cabine	S
7.8	Eclairage normal	S	14.	Electricité de l'ensemble de l'installation	
7.9	Ventilation	S	14.1	Interconnexion des masses métalliques, circuit de terre	S
7.10	Affichage	S	14.2	Etat général des éléments constitutifs, protection des circuits, disjoncteur etc...	S
7.11	Eclairage de secours	NS	14.3	Protection contre les contacts directs	S
7.12	Garde pieds	NS	15.	Conformité de l'installation R.134-3 à R.134-5	
8.	Organes de commande en cabine		17.	Validation de l'obligation de contrôle technique article 4 arrêté du 7/08/2012	
8.1	Organe de commande	S		«Référéntiel» V 7	
8.3	Bouton de réouverture des portes	S			
8.4	Dispositif de demande de secours	S			
9.	Toit de cabine				
9.1	Dispositif d'arrêt sur toit de cabine	S			
9.2	Manoeuvre d'inspection sur toit de cabine	S			

«Référéntiel» V 7

2020



A3·Sereba

[AUDIT ENERGETIQUE]



Le Beau Soleil 2 rue Marcel Degerine GAILLARD (74240)

Date	Version	Auteur	Vérifiée par	Observations
31 janvier 2020	1.0			Version 1.0

A3-Sereba

Études thermiques, démarche HQE, Énergies renouvelables

Parc Activités Eurékalp, ZI de Tire Poix

38660 Saint-Vincent-de-Mercuze

E-mail : contact@a3-sereba.fr

SARL au capital de 18 000 euros – RCS Grenoble 504 099 433 – NAF 7112B

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
1 Description de la résidence.....	5
1.1 Présentation générale.....	5
1.2 Dispositions urbaines, environnementales et architecturales	6
2 Analyse et traitement des données	7
2.1 Déperditions thermiques	7
2.2 Consommations énergétiques théoriques.....	9
2.3 Analyse et comparaison aux consommations énergétique réelles :	10
2.4 Etiquette énergétique.....	10
3 Description du bâti et ses équipements	11
3.1 Analyse de l'état existant.....	11
3.1.1 Les murs extérieurs.....	11
3.1.2 Les planchers.....	13
3.1.3 Les toitures.....	14
3.1.4 Les menuiseries.....	14
3.1.5 Les ponts thermiques.....	15
3.2 Equipements techniques	17
3.2.1 Chauffage	17
3.2.2 ECS.....	19
3.2.3 La ventilation.....	21
3.2.4 Eléments de conformité de la sous-station	22
3.2.5 L'éclairage	22
4 Préconisations de travaux de réhabilitation et d'amélioration thermique	23
4.1 Evaluation d'un scénario « 0 »	24
4.2 Description des Préconisations.....	24
5 Scénarios de réhabilitation	31
5.1 Scénarios ayant un temps de retour inférieur à 1 an	31
5.2 Scénarios ayant un temps de retour compris entre 1 an et 4 ans.....	31
5.2.1 Remplacement des ampoules actuelles par des ampoules LED.....	31
5.2.2 Remplacement des pommeaux de douche par des pommeaux de douche de type moussieur.....	32
5.2.3 Installation d'échangeurs ZYPHO.....	33
5.3 Scénarios n'atteignant aucun niveau réglementaire	34



5.4	Scénarios atteignant le niveau réglementaire BBC RENOVATION.....	34
5.5	Scénarios atteignant le niveau réglementaire BBC+.....	35
5.6	Scénarios atteignant le label « Facteur 4 ».....	35
6	Analyse en cout global.....	36
6.1	Cout Global hors aides financières.....	36
6.2	Conclusion.....	38
7	Annexe.....	39
7.1	Méthodologie suivant le cahier des charges de l'ademe.....	39
7.2	Glossaire.....	41

INTRODUCTION




Le sujet du présent rapport est l'étude thermique du bâtiment « **Le Beau Soleil** » à Gaillard (74240).

Le présent diagnostic a été réalisé en suivant la méthode préconisée par l'ADEME. Cette mission se décompose en trois phases indissociables :

- Une première phase qui consiste à collecter toutes les informations nécessaires sur le site d'étude. Une visite du site a été effectuée afin de collecter le maximum d'informations à son sujet (plans, factures de consommations d'énergie, topographie etc...) et de s'entretenir avec les usagers des lieux,
- Une deuxième phase d'exploitation et de traitement des données,
- Une troisième phase dans laquelle des propositions de solutions d'améliorations visant à diminuer les consommations énergétiques du bâtiment sont décrites. Ces propositions sont argumentées et chiffrées afin de pouvoir servir de base de choix pour l'établissement d'un programme d'amélioration complet.

Les calculs thermiques seront effectués selon la méthode de calcul Th-C-E Ex développée par le CSTB avec le logiciel U48 de PERRENOUD.

Dans le rapport suivant, la performance thermique de chaque composant du bâtiment est calculée et celle-ci est appréciée selon trois niveaux de performance. Ces niveaux sont représentés de la manière suivante.

Performance thermique	Bonne	Moyenne	Mauvaise
Logo			

1 DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

1.1 PRESENTATION GENERALE

Le présent diagnostic énergétique concerne les bâtiments suivants :

- Le Beau Soleil

Ce bâtiment se situe au 2 rue Marcel Dezerine à Gaillard (74240).



Bâtiment	Année de construction	Niveau	Nombre de logements	SHON (m ²)	SHAB (m ²)
Le Beau Soleil	-	R+1 à F+5	28	1654	1313

SYNTHESE DE LA VISITE

VISITE

Réalisée le 29/11/2019

DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

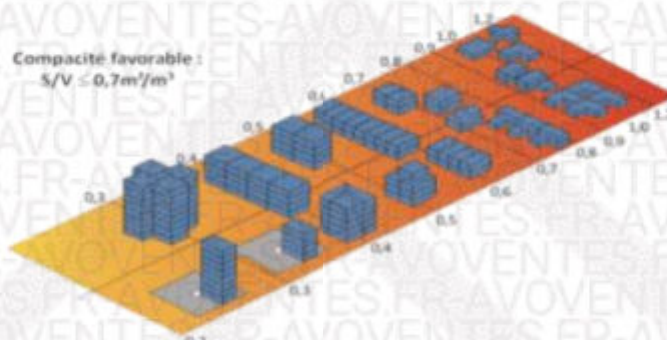
- Factures de consommations d'énergie

1.2 DISPOSITIONS URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

Compacité du bâtiment

La compacité mesure le rapport de la surface de l'enveloppe déperditive au volume habitable. Il permet de qualifier les volumes construits en indiquant leur degré d'exposition aux conditions climatiques ambiantes.

Pour un même volume, les déperditions seront plus importantes à mesure qu'augmente la surface de l'enveloppe, dite surface déperditive.



Bâtiment	Surface de mur	Surface de vitrage	Surface de l'enveloppe	Volume chauffé	Rapport $S_{\text{vitrage}}/S_{\text{façade}}$	Rapport $S_{\text{vitrage}}/SHAB$	Compacité Cf
Le Beau Soleil	503	327	1123	3440	0,37	0,23	0,33

La compacité calculée est cohérente et correspond au graphique ci-dessus.

2 ANALYSE ET TRAITEMENT DES DONNEES

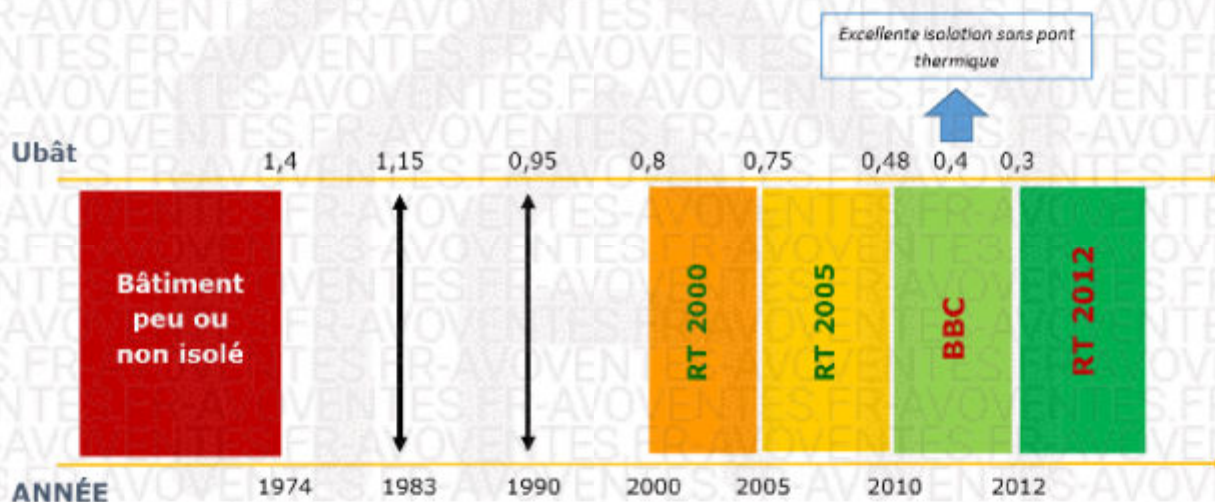
2.1 DEPERDITIONS THERMIQUES

Les caractéristiques des parois nous permettent de calculer les déperditions thermiques du bâtiment par type de paroi.

Les déperditions correspondent à la puissance nécessaire pour combattre les pertes thermiques lorsque la température extérieure atteint la température de base du lieu.

température de confort considérée	19°C
température extérieure de base	-12°C

Le coefficient $U_{bât}$ d'un bâtiment caractérise la perte de chaleur que subit un bâtiment par ses parois et ses échanges.



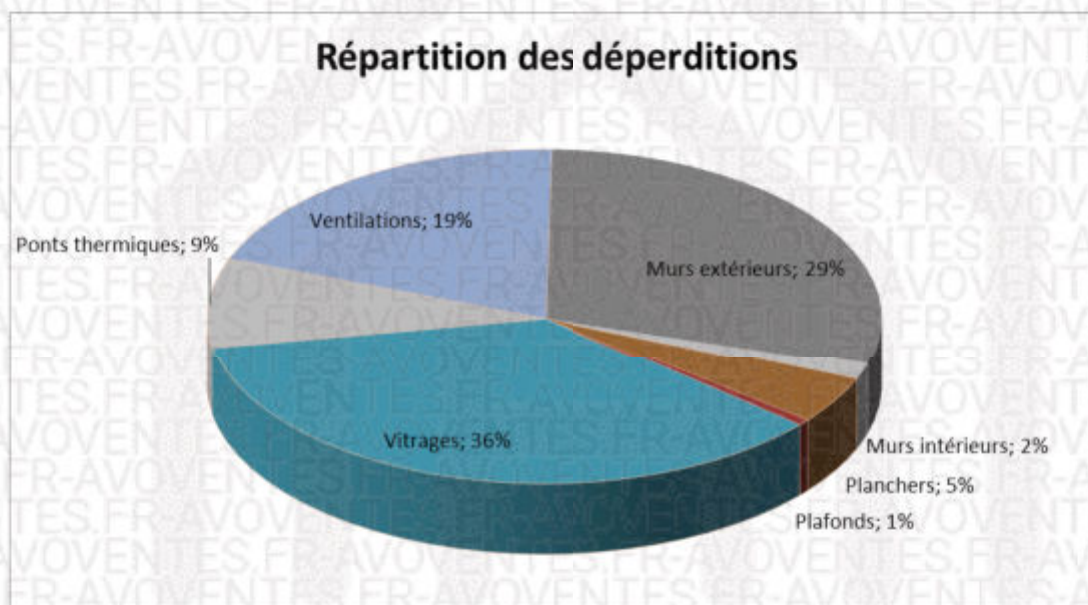
Voici les résultats :

U_{bat}	2,16
Déperditions totales	140 832 W
Déperditions / m²	107 W/m ²
Déperditions / m³	41 W/m ²

Les déperditions sont calculées égales à 141 kW, soit une déperdition moyenne par logement de 5,0 kW, ce qui est tout à fait cohérent en prenant en compte la performance thermique du bâtiment et la taille moyenne des logements. En considérant une relance de 20%, la puissance thermique à installer est de 169 kW pour pouvoir répondre aux besoins de chauffage en tout instant.

Le Beau Soleil :

Calcul des déperditions	Surface (m ²)	% Surface	Pertes en W	% Pertes
Murs extérieurs	565	38%	41386	29%
Murs intérieurs	119	8%	2159	2%
Planchers	238	16%	6405	5%
Plafonds	231	16%	836	1%
Vitrages	327	22%	50505	36%
Ponts thermiques			12095	9%
Ventilations			27446	19%
Total	1479	100%	140832	100%



Ce diagramme montre comment se répartit la puissance nécessaire pour chauffer le bâtiment dans les conditions extrêmes de base : les 141 kW nécessaires pour maintenir les bâtiments à 19°C quand il fait -12°C à l'extérieur, sont pour 19% utilisés pour réchauffer l'air neuf entrant. **Ce diagramme ne représente pas la répartition des consommations par poste**, notamment les consommations annuelles pour le renouvellement d'air ne représentent pas 19% des besoins. Néanmoins, il donne une première indication des postes à traiter pour améliorer les performances du bâtiment.



2.2 CONSOMMATIONS ENERGETIQUES THEORIQUES

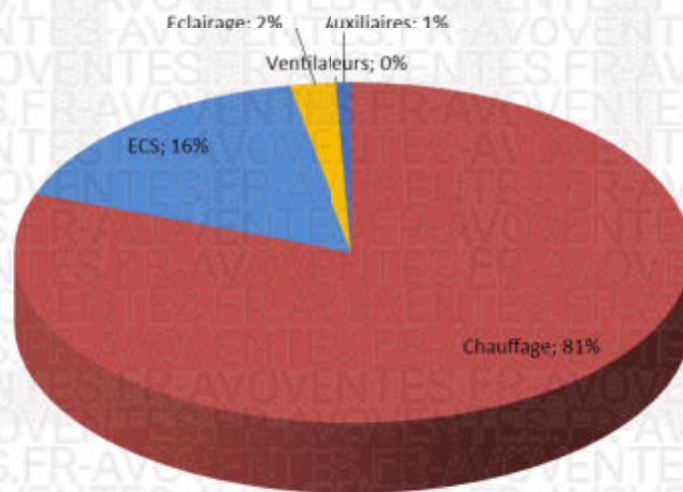
Les calculs de consommations ont été réalisés suivant la méthode THCEx. Cette méthode calcule les consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et les consommations d'auxiliaires de ventilation et de chauffage.

Résultats du calcul thermique réalisé suivant la méthode TH-CE-ex :

Le Beau Soleil :

Détail des consommations	Energie Finale (kWh/an)	% Consos.	Energie Finale / m ² (kWh/m ² SHAB .an)
Chauffage	245267	81%	186,8
ECS	49727	16%	37,9
Eclairage	7105	2%	5,4
Ventilateurs			
Auxiliaires	2165	1%	1,6
Total	304264	100%	231,7

Répartition des consommations



2.3 ANALYSE ET COMPARAISON AUX CONSOMMATIONS ENERGETIQUE REELLES :

Le chauffage et la production ECS de la copropriété sont assurés par une chaufferie gaz collective, qui assure également le chauffage et la production ECS de la copropriété voisine « Le Pont Noir ».

La consommation moyenne des 3 dernières années s'établit à 769,6 MWh/an. Cette consommation englobe donc la consommation de chauffage et d'ECS des deux copropriétés (Le Beau Soleil et Le Pont Noir).

Le modèle thermique de l'immeuble Le Beau Soleil donne une consommation théorique de chauffage et d'ECS de 428,2 MWh/an, soit un ratio de 55,6% par rapport à la consommation totale de gaz des deux copropriétés, ce qui semble parfaitement cohérent étant donné la taille respective des deux immeubles.

Le modèle est donc considéré comme fidèle à la réalité.

Pour la suite de l'étude, les calculs énergétiques (calculs des étiquettes énergétiques) seront pris égaux aux résultats donnés par le calcul réglementaire. Pour les calculs économiques (calculs des temps de retour sur investissement), un calcul développé en interne sera réalisé dans le but d'annoncer des temps de retour réalistes (méthode BET réelle).

2.4 ETIQUETTE ENERGETIQUE

L'étiquette énergétique prend en compte les consommations des 5 postes de consommations dites « cinq usages » qui sont le chauffage, la climatisation, l'ECS, l'éclairage et les auxiliaires

Bâtiment	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON	Emission de GES en kg _{eq} CO ₂ /m ² SHON.an
Le Beau Soleil	193 D	42 E

Remarque :

L'étiquette énergétique de l'immeuble est établie à partir d'un modèle différent de celui utilisé pour la comparaison des consommations théoriques aux consommations réelles. En effet, la comparaison des consommations théoriques et réelles a été réalisée sur ces dernières années, c'est-à-dire avant que les travaux de réfection de la toiture terrasse n'aient lieu (octobre 2019), et avant le remplacement de la chaudière gaz collective par une chaudière gaz à condensation (décembre 2019). Ces deux modifications ont donc été prises en compte pour établir l'étiquette énergétique actuelle du bâtiment, après que ces travaux aient été réalisés.

3 DESCRIPTION DU BATI ET SES EQUIPEMENTS

3.1 ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT

3.1.1 LES MURS EXTERIEURS

CARACTERISTIQUES THERMIQUES DES MURS EXTERIEURS

Composition des murs extérieurs (façade avant) :

Béton	13 cm
Lame d'air	6 cm
Brique creuse	7 cm



Performance thermique :

$$U = 2,03 \text{ W/m}^2.\text{K}$$

$$b = 1,0$$



Composition des murs extérieurs (façade sur cour) :

Béton	25 cm
-------	-------



Performance thermique :

$$U = 3,24 \text{ W/m}^2.\text{K}$$

$$b = 1,0$$



Compositions des murs intérieurs sur cage d'escalier :

Ces murs sont ceux qui séparent les logements des cages d'escaliers.

Mur en béton	15 cm
--------------	-------

Performance thermique :

$$U = 2,91 \text{ W/m}^2.\text{K}$$

$$b = 0,20$$



OPPORTUNITES DE TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LES FAÇADES ET LES PIGNONS

Ravalement thermique

Il consiste à mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur tout en réalisant le ravalement de façade en imperméabilité incluant le traitement des pathologies :

- Décapage complet de type chimique avec produits bio non agressifs
- Traitement des fissures, fers à béton, reprise des surfaces en fonction des bétons mis à nus
- Mise en œuvre du système I3 : fixateur en fond, couche performante imperméable, couche de finition talochée.
- Pose de l'isolant sur des rails de départ en aluminium callée et chevillée

L'isolation sera faite eu moyen de panneau de polystyrène graphité (Th32) et/ou de laine minérale ayant une résistance thermique $R \geq 4,21 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, soit une épaisseur minimum de 160 mm

Les finitions pouvant être en enduit mince minéral, système le plus courant, moins cher et ayant une bonne durabilité.

Les points clés du chantier :

- Mode d'isolation et pose : Pisto-scellement (clou Hilti), ou chevillage classique, épaisseurs à déterminer, solution de finition impliquant un mode de pose
- Bande filante en laine de roche de 20cm de haut pour être en conformité aux normes de sécurité incendie. Cette bande sera mise en place sur tous les étages afin de limiter la propagation du feu entre les niveaux.



3.1.2 LES PLANCHERS

CARACTERISTIQUES THERMIQUES DES PLANCHERS BAS

Composition des planchers bas sur caves :

Dalle béton	20 cm
-------------	-------



Performance thermique :

$$U_e = 0,75 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$$

$$b = 1,0$$



Composition des planchers bas sur garages :

Dalle béton	20 cm
-------------	-------

Performance thermique :

$$U = 2,22 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$$

$$b = 0,50$$



OPPORTUNITES DE TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LES PLANCHERS BAS

Flocage en sous-face des dalles par 14 cm de laine de laitier.

3.1.3 LES TOITURES

CARACTERISTIQUES THERMIQUES DES PLANCHERS HAUTS

Composition des combles :

Dalle béton	20 cm
Polyuréthane	20 cm



Performance thermique :

$$U = 0,12 \text{ W/m}^2.\text{K}$$

$$b = 1,0$$



OBSERVATIONS SUR LES TOITURE TERRASSE

Des travaux de réfection de l'étanchéité et d'isolation de la toiture terrasse ont été réalisés en octobre 2019.

3.1.4 LES MENUISERIES

CARACTERISTIQUES THERMIQUES DES MENUISERIES

90% des menuiseries sont de type bois simple vitrage.



Performance thermique :

$$U_w = 4,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$$



Le reste des menuiseries sont en double vitrage.

Il est pris comme hypothèse que ces menuiseries sont des menuiseries PVC double vitrage 4/12/4.

Performance thermique :

$$U_w = 2,2 \text{ W/m}^2.\text{K}$$





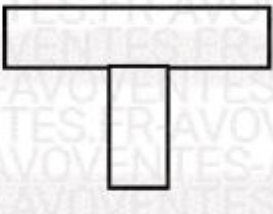

OPPORTUNITES DE TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LES FENETRES


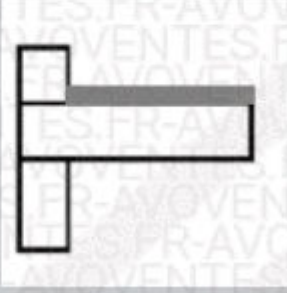
Remplacement de l'ensemble des menuiseries bois simple vitrage par des menuiseries PVC double vitrage 4/16/4.

3.1.5 LES PONTS THERMIQUES

Un pont thermique est une zone ponctuelle ou linéaire qui, dans l'enveloppe d'un bâtiment, présente une variation de résistance thermique. Il s'agit d'un point de la construction où la barrière isolante est rompue. Les ponts thermiques constituent donc des zones de fortes déperditions thermiques et causent un inconfort certain pour les habitants. Il est donc important de les limiter.

Les ponts thermiques existants sont ici situés selon les indications du tableau suivant. Ils sont caractérisés par un coefficient représentant la perte de chaleur linéaire en fonction de l'écart de température entre l'intérieur et l'extérieur :

Type	Schéma	Description	Performance thermique
Ponts thermiques des liaisons verticales		Liaisons angles sortants (isolation intérieure)	$\Psi = 0,14 \text{ W/m.K}$
		Liaisons angles rentrants (isolation intérieure)	$\Psi = 0,60 \text{ W/m.K}$
Ponts thermiques des liaisons verticales		Liaisons entre le mur extérieur et le refend	$\Psi = 0,75 \text{ W/m.K}$
Ponts thermiques des liaisons horizontales		Liaisons entre le mur extérieur, le balcon et le plancher intermédiaire	$\Psi = 0,74 \text{ W/m.K}$

Type	Schéma	Description	Performance thermique
Ponts thermiques des liaisons horizontales		Liaisons entre le mur extérieur et le plancher bas	$\psi = 0,28 \text{ W/m.K}$
		Liaisons entre le mur extérieur et le plancher haut	$\psi = 0,94 \text{ W/m.K}$







3.2 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Une chaufferie gaz collective alimente en chauffage et en ECS la copropriété Le Beau Soleil ainsi que la copropriété voisine.

Le circuit est composé de 3 départs :

- 1 départ réglé pour le chauffage du Beau Soleil
- 1 départ réglé pour le chauffage de la copropriété voisine
- 1 départ pour la production ECS commune aux deux copropriétés

3.2.1 CHAUFFAGE

CARACTERISTIQUES DES ELEMENTS DE LA SOUS-STATION		PERFORMANCES THERMIQUES
Production	 <p>2 chaudières gaz condensation ELCO TRIGON XL 200</p> <p>Puissance sur un régime d'eau 80°C/60°C : 190.4 kW</p> <p>Puissance sur un régime d'eau 50°C/30°C : 199.9 kW</p> <p>Rendement à 80/60°C à pleine charge : 98.2%</p> <p>Rendement à 50/30°C à charge mini : 109.2%</p>	
	 <p>Pompe de recyclage (1 par chaudière) WILO Stratos 32/1-10 RX</p> <p>Pompe à vitesse variable</p> <p>Puissance allant de 9 à 190 W</p>	
Distribution	 <p>Pompe de charge chauffage GRUNDFOS UPS 65-120 F</p> <p>Position 3</p> <p>1150 W</p>	

<p>Régulation</p>		<p>Vanne 3 voies Honeywell CENTRA VMM20</p>	
<p>Régulation</p>		<p>Régulateur SIGMAGYR RVL 55</p>	
<p>Emission</p>		<p>Radiateurs acier sans robinets thermostatiques</p> <p>90% des radiateurs de la copropriété sont équipés de ce genre de volant de réglage (voir photos ci-contre)</p>	

OPPORTUNITES DE TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LE CHAUFFAGE

La chaufferie est en cours de rénovation et est dans l'ensemble en bon état. Certains éléments ont été remplacés ou sont en cours de remplacement (les chaudières sont en cours de remplacement, les pompes ont été remplacées et sont pour la plupart à vitesse variable).

Pour continuer dans une optique d'amélioration de la chaufferie, il faudrait :

- Installer un pot à boue et un système de traitement automatique des appoints d'eau.
- Compléter le calorifugeage des conduits en chaufferie.
- Procéder au désembouage du réseau hydraulique.
- Installer des vannes d'équilibrage en pieds de colonnes.
- Remplacer les vannes des radiateurs par des robinets thermostatiques.



3.2.2 ECS

La production ECS est commune à la copropriété Le Beau Soleil et à la copropriété voisine Le Pont Noir. La production est de type instantanée. Un ballon tampon calorifugé de 780 L se trouve sur le primaire de l'échangeur de chaleur pour lisser les appels de puissance des chaudières.

	CARACTERISTIQUES DES ELEMENTS DE LA SOUS-STATION	PERFORMANCES THERMIQUES
Production	 <p>Double pompe de charge primaire ECS (sur le primaire du ballon tampon) Pompe à vitesse variable GRUNDFOS MAGNA-1</p>	
Tampon	 <p>Ballon tampon calorifugé 780 L</p>	
Production	 <p>Pompe de charge sur le secondaire du ballon tampon (sur le primaire de l'échangeur) Pompe à vitesse variable GRUNDFOS MAGNA-1</p>	



Régulation		<p>Vanne 3 voies sur le primaire de l'échangeur HONEYWELL ML7430E1005</p>	
Production		<p>Echangeur de chaleur calorifugé AQUAFIRST (2016) Régulateur intégré ALFA LAVAL</p>	
Bouclage sanitaire		<p>Pompe de bouclage sanitaire GRUNDFOS UPS 25-55 N 180 Position 3 85 W</p>	

OBSERVATIONS SUR LA PRODUCTION ECS

Le système de production ECS est récent et en bon état.

3.2.3 LA VENTILATION

La ventilation de l'immeuble est naturelle.

	PHOTO	Description	PERFORMANCES THERMIQUES
Extraction		<p>Grilles d'extraction hautes en cuisine, WC et salles de bains.</p> <p>Les WC sont équipés de grilles de ventilation basses.</p>	
Entrées d'air		<p>Les cuisines sont équipées de grilles de ventilation basses donnant sur l'extérieur.</p> <p>D'une manière générale, les menuiseries et les coffres de volets roulants ne sont pas équipés de bouches d'entrée d'air. Les entrées d'air se font par les défauts d'étanchéité des menuiseries.</p>	
<p>OPPORTUNITES DE TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA VENTILATION</p> <p>Mettre en place une VMC Hygro A.</p>			

La copropriété n'est pas équipée d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Avec la ventilation naturelle dont dispose l'immeuble, les débits de renouvellement d'air ne sont pas maîtrisés et dépendent des conditions extérieures (température, vent) et du tirage thermique (ce qui induit un débit d'air extrait plus important pour les étages inférieurs et un débit moindre pour les étages supérieurs). Les débits d'air extrait peuvent être soit largement inférieurs aux débits théoriques, soit largement supérieurs, ce qui augmente la consommation énergétique à cause d'un renouvellement d'air excessif.

Nous conseillons de mettre en place une VMC hygroréglable. Celle-ci a l'avantage d'ajuster automatiquement les débits de ventilation à l'occupation des logements et donc à l'hygrométrie des locaux. Pour cela, les grilles d'extraction hautes doivent être remplacées par des bouches d'extraction hygroréglables et les grilles d'extraction basses doivent être comblées. Lorsque l'air qui traverse une bouche hygroréglable est chargé en humidité, une cordelette qui se trouve dans la bouche se détend mécaniquement et la bouche d'extraction s'ouvre automatiquement, laissant passer un débit d'air plus important. A l'inverse, si l'air extrait est sec, la cordelette se rétracte et le clapet se referme, ce qui a

pour conséquence de réduire le débit d'air extrait. Ces différences d'ouverture ou de fermeture des bouches induisent une variation de la pression d'aspiration dans le caisson d'extraction qui adapte automatiquement son débit afin de toujours garder la même pression. Le principal avantage de cette ventilation réside dans le fait qu'elle permet de réduire le renouvellement d'air et donc les pertes induites, et de ce fait de réaliser une économie de chauffage non négligeable.

3.2.4 ELEMENTS DE CONFORMITE DE LA SOUS-STATION

ELEMENTS DE CONFORMITE



Extincteur à l'entrée de la chaufferie

PLAFOND NON CALORIFUGE



Ventilation basse



Ventilation haute



PORTE NON-EQUIPEE DE BARRE ANTI-PANIQUE A L'INTERIEUR



Interrupteur général de chaufferie à l'entrée de la chaufferie

3.2.5 L'ECLAIRAGE

La consommation d'éclairage annuelle est calculée suivant le calcul réglementaire ThCEex de manière forfaitaire. Elle concerne l'éclairage des logements et non l'éclairage des parties communes.

4 PRECONISATIONS DE TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'AMELIORATION THERMIQUE

Cette partie développe les différentes actions et opportunités à mettre en œuvre qui permettront à terme d'améliorer la sécurité et le confort des habitants tout en diminuant leur facture énergétique et leur impact environnemental.

L'ensemble des travaux de rénovation énergétique proposés sont éligibles à l'ECO-PTZ ce qui implique que la TVA à 5,5% s'applique pour l'ensemble de ces travaux ainsi qu'aux travaux induits c'est-à-dire indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

De plus, suivant l'année de construction des bâtiments, de leurs surfaces et le montant des travaux envisagés, deux cadres réglementaires thermiques se distinguent :

- « **RT ELEMENT PAR ELEMENT** », dans le cas où les coûts des travaux énergétiques estimés sont inférieurs à 25% de la valeur des trois bâtiments,
- « **RT GLOBALE** », dans le cas où les coûts des travaux énergétiques estimés sont supérieurs à 25% de la valeur des bâtiments, qui imposent l'objectif suivant : $C_{EP\ PROJET} < C_{EP\ REF}$.

La valeur des bâtiments de la résidence est calculée de la manière suivante :

Résidence	Nombre de logements	SHON	Valeur du bâtiment 1603 €/m ² (01/01/2019)	25% de la Valeur du bâtiment
Le Beau Soleil	28	1654 m ²	2 651 362 €HT	662 840 €HT

Sachant que le bâtiment a une SHON supérieure à 1 000 m² et qu'il a été construit après 1948, c'est le montant des travaux qui déterminera la méthode de calcul thermique réglementaire applicable.

Les travaux de rénovation énergétique seront placés dans le cadre de la méthode « **RT ELEMENT PAR ELEMENT** » si le coût des travaux est inférieur à 25 % de la valeur du bâtiment.

Tous les calculs d'améliorations sont réalisés suivant la méthode de calcul THCEex pour établir les étiquettes énergétiques et d'émission de gaz à effet de serre (GES). Un calcul réel est effectué pour les calculs économiques dans le but d'annoncer des économies de charge annuelles et de temps de retour réalistes, prenant en compte les spécificités du projet.

4.1 EVALUATION D'UN SCENARIO « 0 »

Le scénario « 0 » correspond aux besoins de travaux pour la pérennisation du bâti que la copropriété doit effectuer en dehors de tout projet de rénovation énergétique.

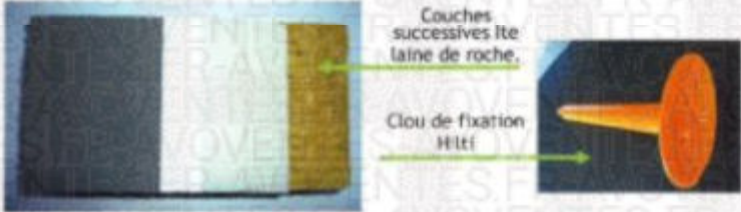
Ce scénario détermine le besoin de travaux incompressibles, c'est un outil pédagogique pour présenter la réalité des surcoûts énergétiques.

Ce bâtiment ne fait pas l'objet d'un scénario 0.

4.2 DESCRIPTION DES PRECONISATIONS

Dans un premier temps, les bouquets de travaux ainsi que les travaux induits, le ou les domaines concernés et les taux de TVA associés sont décrits un à un. Les améliorations thermiques et environnementales ainsi que l'estimation des coûts sont estimés sous forme de tableau.

Bouquet de travaux			
	Intitulé	Contenu des travaux	TVA
A1	Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur	Ravalement de façade consécutif aux travaux d'isolation par l'extérieur	5,5%
		Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur	5,5%
		Traitement esthétique	5,5%
A2	Remplacement des menuiseries extérieures et des coffres de volets roulants	Mise en place de menuiseries plus performantes $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2/\text{K}$ et remplacement des coffres de volets roulants	5,5%
A3	Isolation thermique des planchers bas	Mise en place d'un flocage en sous-face de la dalle donnant sur caves	5,5%
A4	VMC Hygro A	Mise en place d'une VMC Hygro A	10%
A5	Désembouage, équilibrage du réseau et mise en place de robinets thermostatiques	Désembouage et équilibrage du réseau hydraulique, installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs	5,5%

AMELIORATIONS ENVISAGÉES	Isolation des murs par l'extérieur
DONNÉES TECHNIQUES	$\lambda = 0,038 \text{ W/m.K}$ $e = 16 \text{ cm}$ $R \text{ iso} = 4,21 \text{ m}^2.\text{K/W}$
FAISABILITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE	<p>Il consiste à mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur tout en réalisant un ravalement de façade en imperméabilité de type I3 incluant le traitement des pathologies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décapage complet de type chimique avec produits bio non agressifs - Traitement des fissures, fers à béton, reprise des surfaces en fonction des bétons mis à nus - Mise en œuvre du système I3 : fixateur en fond, couche performante imperméable, couche de finition talchéée. - Pose de l'isolant sur des rails de départ en aluminium callée et chevillée <p>Les finitions pouvant être en enduit mince minéral, système le plus courant, moins cher et ayant une bonne durabilité.</p> <p>Les points clés du chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mode d'isolation et pose : Pisto-scellement (clou Hilti), ou chevillage classique, épaisseurs à déterminer, solution de finition impliquant un mode de pose - Bande filante en laine de roche de 20cm de haut pour être en conformité aux normes de sécurité incendie. Cette bande sera mise en place sur tous les étages afin de limiter la propagation du feu entre les niveaux. <div style="text-align: center;">  </div>
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de mise en œuvre d'épaisseurs d'isolant important - Traitement efficace d'une partie des ponts thermiques - Pas de pertes de surface habitable à l'intérieur du bâtiment - Protection du mur vis-à-vis des intempéries et limitation de l'humidité en provenance d'extérieur - Inertie du mur extérieur utilisable, avantage pour le confort d'été - Pas d'intervention dans les logements
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Chantier conséquent nécessitant des échafaudages - Sécurité incendie : modification du C+D - Traitement des points particulier : balcons, acrotères, encadrements des baies - Adaptation des éléments fixés à la façade : balustrades, installations électriques



ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
104	30	148	C	74 100	23	32	D	17

ASPECTS ECONOMIQUES				
Quantitatif	Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
734 m ²	4 460	101 000	23	19

AMELIORATIONS ENVISAGÉES	Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2/\text{K}$ avec remplacement des coffres de volets roulants
DONNÉES TECHNIQUES	$U_w = 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K}$
FAISABILITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE	<p>On conseille la mise en œuvre de fenêtres de type oscillo-battant sur un vantail pour une aération aisée du logement grâce à un entrebâillement en partie haute en toute sécurité et même en cas de pluie.</p> <p>Mise en œuvre des fenêtres en rénovation sur le bâti existant d'origine.</p>
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la sensation de froid. - Suppression des infiltrations d'air. - Amélioration de l'isolement acoustique de la façade
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Investissement élevé. - Nécessite une amélioration du système de ventilation.



ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
125	30	169	D	38 800	12	37	E	9

ASPECTS ECONOMIQUES				
Quantitatif	Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
327 m ²	2 330	121 000	> 50	35

AMELIORATIONS ENVISAGÉES	Isolation thermique des planchers bas sur caves
DONNEES TECHNIQUES	$\lambda = 0,04 \text{ W/m.K}$ $e = 14 \text{ cm}$ $R_{\text{iso}} = 3,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$
FAISABILITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE	Isolation des planchers bas par un flochage en laine de laitier en sous-face du plancher d'épaisseur 14 cm. La présence de canalisations peut rendre la mise en œuvre de ces travaux plus complexe.
AVANTAGES	- Amélioration du confort des logements des étages supérieurs
INCONVENIENTS	- Faible amélioration de la performance thermique


ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
146	30	191	D	3710	1	41	E	1

ASPECTS ECONOMIQUES				
Quantitatif	Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
285 m ²	224	15 100	> 50	42

AMELIORATIONS ENVISAGÉES	Installation d'une VMC Hygro A
	Mise en place d'une VMC hygro A basse consommation avec : <ul style="list-style-type: none"> - Bouches d'extraction hyg-réglables - Bouches d'entrée d'air autoréglables - Réseau d'extraction avec étanchéité élevée - Caissons d'extraction VMC à vitesse variable en toiture terrasse
FAISABILITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE	  <p>La VMC devra être basse pression pour être compatible avec les conduits shunts. Le caisson d'extraction et les bouches devront être sous avis technique.</p>
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les logements - Economie d'énergie à la fois sur le poste électrique par la mise en place de caisson d'extraction basse consommation et sur le poste chauffage par la variation des débits d'extraction d'air en fonction de l'humidité ambiante
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une meilleure efficacité, la mise en œuvre d'une VMC Hygro A nécessite une amélioration de l'étanchéité à l'air du bâtiment. - Entretien régulier des bouches, des conduits verticaux et horizontaux à prévoir. - La mise en place d'une VMC Hygro A ne permettra pas de réel gain énergétique car le débit d'air extrait par une ventilation naturelle est déjà naturellement faible. Le gain énergétique engendré par l'installation d'une VMC par rapport à une ventilation naturelle ne sera donc que très faible et bien en-dessous des gains annoncés par le calcul réglementaire.

ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
125	30	174	D	30 500	10	37	E	9

ASPECTS ECONOMIQUES				
Quantitatif	Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
28 logements	1 850	40 000	22	18

AMELIORATIONS ENVISAGÉES	Désembouage, équilibrage et mise en place de robinets thermostatiques
DONNÉES TECHNIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Robinet thermostatique fonctionnant de manière autonome sans énergie auxiliaire - Plage de réglage : 8°C à 28°C 
FAISABILITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE	<ul style="list-style-type: none"> - Pose d'un robinet thermostatique par émetteur de chaleur - Désembouage et équilibrage du réseau hydraulique
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Maintient la température choisie en évitant les surchauffes, ce qui permet de réaliser des économies d'énergie sur la production de chaleur en évitant tout gaspillage inutile
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessite une information auprès des occupants - Maintenance des robinets thermostatiques

ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
141	30	185	D	12 500	4	40	E	3

ASPECTS ECONOMIQUES				
Quantitatif	Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
28 logements	752	23 600	31	24

5 SCENARIOS DE REHABILITATION

A partir des propositions d'amélioration décrites ci-dessus, nous proposons plusieurs programmes de travaux de rénovation énergétique répondant aux objectifs de performance énergétique conformément au Cahier des Charges de l'ADEME.

5.1 SCENARIOS AYANT UN TEMPS DE RETOUR INFÉRIEUR A 1 AN

Les propositions suivantes sont des recommandations qui permettent de réduire la consommation énergétique et qui ne nécessitent aucun investissement. Le temps de retour est donc immédiat :

- Ne pas faire pendre ses rideaux devant les radiateurs ou les convecteurs
- Nettoyer les bouches d'entrée d'air et d'extraction de la VMC
- Réduire la consigne de chauffage : on considère qu'au-delà de 20°C, chaque degré en moins fait gagner 7% sur la consommation
- Baisser le chauffage la nuit ou lors d'une absence
- Mettre le chauffage en mode hors gel en cas d'absence de plus de 2 jours
- Dépoussiérer régulièrement les radiateurs
- Laisser systématiquement les mitigeurs sur la position la plus froide
- Couper son chauffe-eau en cas d'absence de plus de 4 jours
- Prendre des douches de moins de 5 minutes
- Réglage des lois d'eau en chaufferie

Ces recommandations portent surtout sur le comportement des usagers et les invitent à adopter une consommation sobre en énergie et en ressources. Ces propositions exploitent les gisements de « négawatts » qui peuvent être économisés par des actions simples de sobriété.

5.2 SCENARIOS AYANT UN TEMPS DE RETOUR COMPRIS ENTRE 1 AN ET 4 ANS

5.2.1 REMPLACEMENT DES AMPOULES ACTUELLES PAR DES AMPOULES LED

Pour un flux lumineux compris entre 300 et 500 Ln, une ampoule LED de 6 W est équivalente à une ampoule incandescente de 40 W. Une ampoule LED consomme donc presque 7 fois moins qu'une ampoule incandescente.



	Consommation énergétique	Coût énergétique	Gain
Ampoule incandescente	7100 kWh/an	850 €/an	
LED	1100 kWh/an	130 €/an	720 €/an

En considérant qu'un T3 est équipé de 7 ampoules, il faudrait remplacer 170 ampoules, ce qui représente un investissement de 1040 €.

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
720 €/an	1040	1	1

5.2.2 REMPLACEMENT DES POMMEAUX DE DOUCHE PAR DES POMMEAUX DE DOUCHE DE TYPE MOUSSEUR

Une fois placés sur le robinet, ce petit dispositif injecte de minuscules bulles d'air dans l'eau qui coule. Le débit du robinet est ainsi réduit de 30 à 50%.

En prenant comme hypothèse qu'une douche dure 10 minutes avec un débit de 20 L/min, cela représente une consommation d'eau de 200 L/jour/personne.

Un pommeau de douche EcoMural comme représenté ci-contre permet d'économiser 30% d'eau. Son prix unitaire est de 35€.



	Consommation d'eau	Coût énergétique	Gain
Pommeau de douche classique	4160 m3/an	12 480 €/an	
Pommeau de douche EcoMural	2910 m3/an	8 740 €/an	3 740 €/an

L'investissement serait de 980 €.

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
3740 €/an	980	1	1

Ces deux scénarios présentent des temps de retour inférieurs à 4 ans et permettent de réaliser des économies d'énergie intéressantes pour un investissement faible. Ces améliorations simples sont à la portée de tous.

L'amélioration suivante présente un temps de retour supérieur à 4 ans mais mérite d'être étudié car il est relativement simple à mettre en œuvre.

5.2.3 INSTALLATION D'ÉCHANGEURS ZYPHO



Le système ZYPHO est un récupérateur de calories sur les eaux d'évacuation. Il peut se placer directement sous la douche. L'énergie des eaux grises est récupérée pour réchauffer l'eau froide qui arrive au mitigeur. Il permet une économie d'énergie de 15%. Son prix unitaire est de 445 €.

	Consommation ECS	Coût énergétique	Gain
Sans ZYPHO	49 700 kWh/an	3 230 €/an	
Avec ZYPHO	42 300 kWh/an	2 750 €/an	480 €/an

L'investissement serait de 12 460 €.

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
480 €/an	12 460 €	26	21

Cette proposition d'amélioration présente un temps de retour de 21 ans. Ce temps de retour est dû à un prix unitaire élevé (445€ l'unité !). L'idée et le principe sont pourtant simples et efficaces, la mise en œuvre relativement simple et la maintenance quasi-inexistante.

Cette amélioration n'a de sens que dans le cadre d'une rénovation des salles de bain.

Les scénarios suivants s'inscrivent dans la continuité de la démarche négawatt, à savoir la sobriété de l'utilisateur, l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables.

5.3 SCENARIOS N'ATTEIGNANT AUCUN NIVEAU REGLEMENTAIRE

Scénario 1 :

- Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage $U_w = 1,4$ $W/m^2/K$ avec remplacement des coffres de volets roulants
- Mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) Hygro A

ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
57	30	105	C	145 000	46	21	D	35

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
8 740	261 000	30	23

5.4 SCENARIOS ATTEIGNANT LE NIVEAU REGLEMENTAIRE BBC RENOVATION

Le niveau BBC RENOVATION est atteint lorsque le C_{ep} est inférieur à $80 \cdot (a+b) = 104$ kWh_{ep}/m².an pour la région étudiée.

Scénario 2 :

- Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage $U_w = 1,4$ $W/m^2/K$ avec remplacement des coffres de volets roulants
- Mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) Hygro A
- Désembouage, équilibrage du réseau et mise en place de robinets thermostatiques

ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
54	30	101	C	151 000	48	20	C	37

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
9 130	285 000	31	24

Scénario 3 :

- Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage $U_w = 1,4$ $W/m^2/K$ avec remplacement des coffres de volets roulants
- Mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) Hygro A
- Désembouage, équilibrage du réseau et mise en place de robinets thermostatiques
- Isolation thermique en sous-face du plancher bas

ASPECTS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX								
Cep chauffage	Cep ECS	Cep 5 usages	Etiquette énergétique	Gain énergétique		Emission de CO ₂	Etiquette CO ₂	Réduction des émissions de GES
kWh/m ² SHON				kWh _{EP} /an	%	kgeqCO ₂ /m ² SHON.an		tonnesCO ₂ /an
50	30	98	C	157 000	49	19	C	38

ASPECTS ECONOMIQUES			
Economie de charges (€ TTC)	Investissement total (€TTC)	Temps de retour brut (ans)	Temps de retour actualisé (ans)
9 460	300 000	32	24

5.5 SCENARIOS ATTEIGNANT LE NIVEAU REGLEMENTAIRE BBC+

Le niveau BBC+ est atteint lorsque le C_{ep} est inférieur à $50*(a+b) = 65$ kWh_{ep}/m².an pour la région étudiée.

Aucun scénario ne permet d'atteindre le label BBC+.

5.6 SCENARIOS ATTEIGNANT LE LABEL « FACTEUR 4 »

Ce scénario correspond à une réduction de 75% des consommations globales d'énergie du bâtiment.

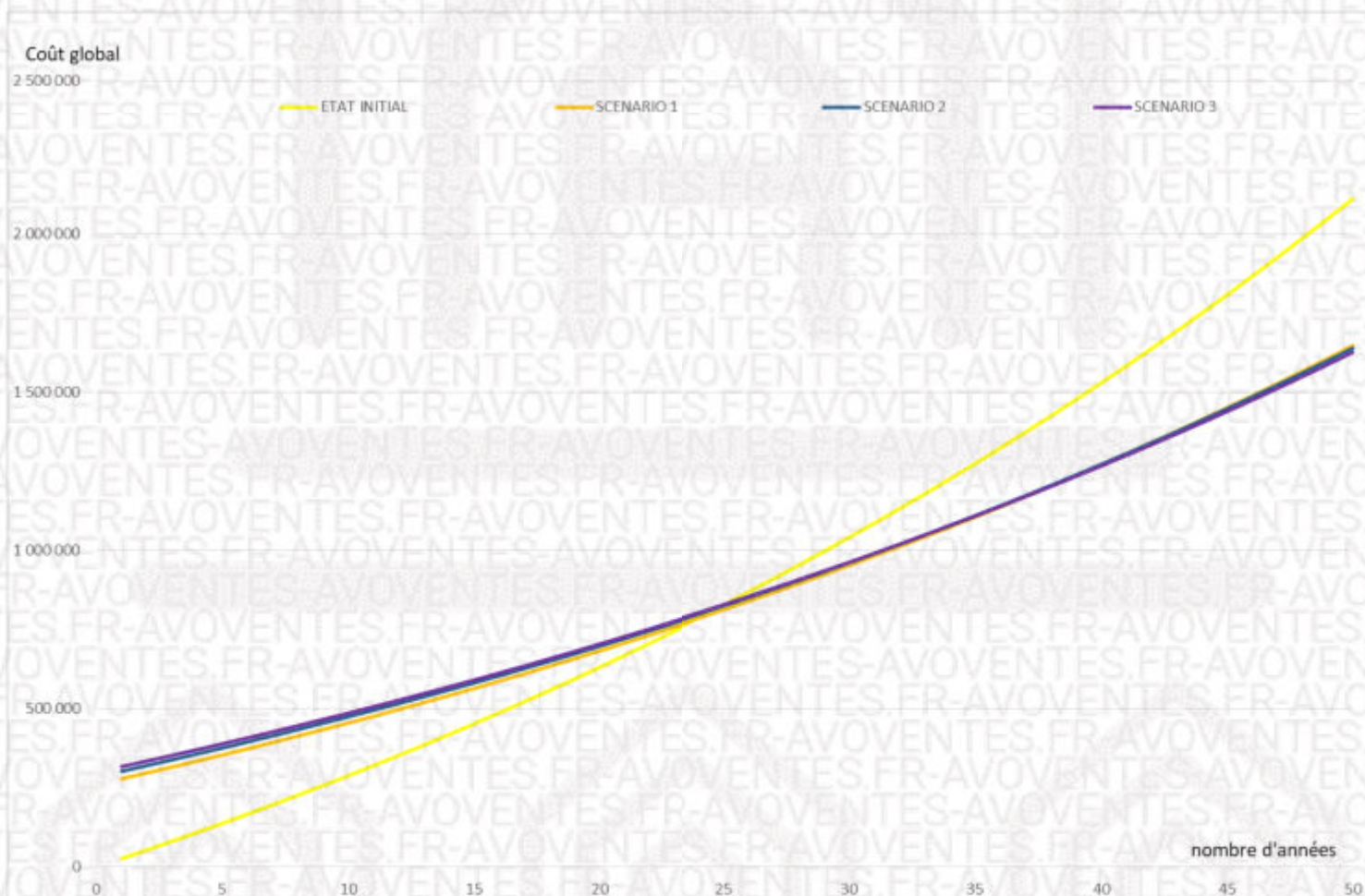
Aucun scénario ne permet d'atteindre le niveau « facteur 4 ».

6 ANALYSE EN COUT GLOBAL

Cette étude a pour but de calculer le coût global année après année, en prenant en compte l'investissement initial propre à chaque scénario, la consommation énergétique annuelle (P1) de chaque scénario ainsi que les dépenses annuelles liées à l'entretien courant (P2) et au gros entretien (P3).

Le Beau Soleil	ETAT INITIAL	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
<i>Investissement</i>	0 €	261 000 €	285 000 €	300 000 €
<i>Dépense annuelle d'énergie</i>	20 565 €	11 821 €	11 437 €	11 103 €
<i>Dépense annuelle d'entretien courant</i>	3 400 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €
<i>Dépense annuelle de gros entretien et remplacement</i>	2 700 €	2 700 €	2 700 €	2 700 €
<i>Économie annuelle</i>		8 744 €	9 128 €	9 462 €
<i>Gain énergétique</i>		46%	48%	49%

6.1 COUT GLOBAL HORS AIDES FINANCIERES





La notion de coût global sur le plan énergétique est une approche nécessaire si l'on considère la durée de vie des équipements et du bâtiment. L'analyse en coût global permet la traduction économique de l'efficacité environnementale et énergétique et vise à anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation, de maintenance lors de la rénovation d'un ouvrage.

Si l'investissement initial d'un programme de travaux peut être un frein à la mise en place d'un projet de rénovation énergétique, il n'est pas le seul critère décisionnaire. L'approche en coût global permet de se rendre compte rapidement qu'investir a du sens au bout de quelques années.

6.2 CONCLUSION

Les améliorations proposées portent sur l'isolation des murs extérieurs, l'amélioration du système de ventilation, le remplacement des anciennes menuiseries et des volets roulants, le débouage, l'équilibrage du réseau hydraulique et la mise en place de robinets thermostatiques, ainsi que l'isolation du plafond des caves.

Nous conseillons fortement d'isoler les murs par l'extérieur, ce qui permettra de réduire considérablement la consommation énergétique du bâtiment (gain d'environ 30% sur la consommation de chauffage). Ces travaux d'isolation amélioreront grandement et immédiatement le confort ressenti par les occupants en supprimant la sensation de parois froides. Des aides et subventions diminueront le temps de retour sur investissement. De plus, ces travaux augmenteront la température de surface des parois intérieures, ce qui évitera l'apparition de phénomènes de condensation sur les faces intérieures des murs extérieurs.

Afin d'assurer un renouvellement d'air convenable et d'éviter tout problème de condensation, nous conseillons aussi fortement de mettre en place un système de ventilation hygroréglable de type A, qui adaptera les débits d'extraction en fonction de l'occupation des logements, ce qui permet de réduire les débits d'extraction lorsque les logements sont inoccupés, ce qui réduit les pertes par renouvellement d'air. Un tel système permet donc de faire des économies d'énergie à la fois sur la consommation électrique des ventilateurs, puisque ceux-ci adaptent leur vitesse au cours du temps, mais aussi et surtout sur la consommation de chauffage.

Nous conseillons également le remplacement des anciennes menuiseries par des menuiseries récentes plus performantes, en incluant le remplacement des coffres de volets roulants par des volets roulants performants et étanches. Le confort ressenti par les occupants sera amélioré, et la sensation de paroi froide ainsi que les infiltrations d'air parasites par les menuiseries non étanches seront supprimées.

Afin d'améliorer la régulation terminale est donc d'éviter tout gaspillage d'énergie et toute surchauffe, nous conseillons d'installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs qui n'en sont pas encore équipés. Il est aussi opportun de procéder à l'équilibrage hydraulique du réseau afin que tous les logements reçoivent une puissance de chauffage adaptée à leurs besoins. Un débouage du réseau hydraulique permettrait de faciliter l'émission de chaleur des radiateurs.

Pour terminer, il serait aussi opportun d'isoler le plafond des caves, car ceux-ci ne sont pas isolés.

D'un point de vue économique, tous les scénarios proposés se valent et présentent des temps de retour équivalents. Le temps de retour des scénarios préconisés est d'environ 23 ans, mais les aides et subventions diminueront ces temps de retour et amélioreront l'intérêt économique des travaux.

Seul le scénario 1 n'atteint aucun label. Tous les autres scénarios proposés permettent d'atteindre le label BBC.

Aucun scénario ne permet d'atteindre le label BBC+.

Aucun scénario ne permet d'atteindre le scénario « facteur 4 ».

7 ANNEXE

7.1 METHODOLOGIE SUIVANT LE CAHIER DES CHARGES DE L'ADEME

La prestation se conduit en quatre phases distinctes :

Phase 1 : état des lieux

Chaque bâtiment fera l'objet d'un examen approfondi en vue de recueillir les éléments nécessaires à la réalisation des phases suivantes de l'audit énergétique².

L'état des lieux comprend :

- Le recueil des informations disponibles,
- Une description du bâtiment ainsi qu'une évaluation de ses caractéristiques architecturales, urbaines, et paysagères ainsi que de ses qualités d'usages tant pour les occupants que pour le public,
- Une description synthétique des principes constructifs et le cas échéant des désordres apparents,
- La caractérisation des locaux en fonction des facteurs climatiques extérieurs et intérieurs des bâtiments (données météo locales, organisation du site, zonage climatique et utilisation des bâtiments),
- Le relevé sur le site et la description détaillée du bâti et des installations (état du bâti et des installations, plans des réseaux de fluides),
- Un contrôle du fonctionnement des installations,
- Un examen des modes de gestion des énergies.

Phase 2 : Bilan énergétique et préconisations

Les données recueillies seront analysées en procédant aux calculs et aux interprétations qui permettront de mettre en évidence les améliorations à envisager.

Pour ce faire, il sera réalisé :

- Une analyse critique des installations et des conditions d'exploitation de tous les équipements consommateurs d'énergie de la situation existante en s'attachant aux anomalies ou aux déficiences observées sur le site.
- Un bilan énergétique global du site, bâtiment par bâtiment, en tenant compte des tous les usages importants. Les consommations réelles, issues des mesures, relevés et factures des trois dernières années seront confrontées avec les résultats obtenus par un calcul théorique des consommations.
- Un calcul des consommations réglementaires pour situer la performance initiale du bien selon la méthode de calcul Th C-E ex.
- Une énumération des améliorations possibles en distinguant les actions correctives permettant un gain immédiat, de celles impliquant un investissement.
- Une analyse globale et poste par poste de l'impact énergétique et environnemental des préconisations.

Phase 3 : Programmes d'amélioration

Des scénarios de réhabilitation seront ensuite élaborés sur la base de programmes d'améliorations cohérents et adaptés aux caractéristiques de chacun des bâtiments, pour permettre au maître d'ouvrage d'orienter son intervention dans les meilleures conditions de coût et de délai.

Ces programmes seront présentés sous la forme de « bouquets » de réalisations indissociables, correspondant à un niveau de performance énergétique global après travaux. Ces bouquets seront complétés le cas échéant d'autres préconisations de travaux d'amélioration énergétique issues de l'analyse des spécificités du bâti

Trois scénarios seront impérativement envisagés :

Le niveau réglementaire BBC en rénovation

Un niveau équivalent à 50kWhEP/m².an (pour les usages réglementés)

Un niveau de réduction de 75% des consommations totales du bâtiment (« Facteur 4 »)

Le programme d'amélioration portera sur :

- Les actions correctives ne nécessitant pas de travaux et portant sur les conditions d'utilisation et de meilleure exploitation du bâtiment.
- Les travaux techniquement envisageables sur le bâti, les installations thermiques et les autres équipements ou usages spécifiques, en tenant compte des interactions entre améliorations proposées.
- Une comparaison entre les consommations, avant et après travaux, sur l'ensemble du programme proposé,
- Une évaluation des réductions d'émissions de gaz à effet de serre sur la base des contenus CO2 des énergies indiqués en annexe 4 du document.
- Les gisements d'économies, exprimés en kWh, sur chacun des postes et globalement.

Phase 4 : Analyse financière

Les scénarios de réhabilitation feront l'objet d'une analyse financière détaillée. Elle sera produite à partir de la méthode en « coût global » et prendra pour hypothèses :

- L'évolution des prix des énergies selon le taux de croissance annuel moyen (TCAM),
- Des périodes d'amortissement de 10, 20 et 30 ans pour le calcul du temps de retour sur investissement (TRI).

Ces estimations seront ensuite comparées à un scénario de base, pour mettre en évidence les économies générées sur les charges d'exploitation et de maintenance, pour chacune des périodes définies.

L'analyse fera ressortir, pour chaque scénario :

- Le coût prévisionnel des travaux,
- Le coût d'exploitation pour chacun des usages,
- Le coût d'entretien des installations (P2),
- Le coût de renouvellement prévisionnel du matériel lourd sur la durée prise pour l'analyse en coût global,
- Le temps de retour prévisionnel de l'investissement sur l'ensemble des postes.

Les investissements correspondants et leurs temps de retour seront précisés sur la base d'une estimation budgétaire préliminaire à +/- 20 %.

Toutefois, pour faciliter la prise de décision, le prestataire mentionnera dans son chiffrage les modalités ou dispositifs de soutien financier applicables selon la situation du maître d'ouvrage: certificats d'économie d'énergie, crédits d'impôts, subventions nationales ou locales...

L'audit énergétique peut, le cas échéant, être suivi d'une phase d'accompagnement destinée à appuyer le bénéficiaire dans la mise en œuvre des préconisations formulées. Cette phase comprend quelques jours d'intervention du prestataire après le rendu du rapport final d'audit.

7.2 GLOSSAIRE

b : Facteur de réduction de température : le coefficient b est un coefficient modérateur de la température extérieure, calculé pour la prise en compte des locaux non chauffés dans les calculs thermiques (garages, couloirs non chauffés, vide-sanitaire,...).

Sa valeur est égale à 1 lorsque la température considérée est la même que la température extérieure, il serait de 0 pour un local chauffé.

Cep : *Consommation d'énergie primaire*. Il est issu du calcul thermique réglementaire et concerne les 5 usages réglementaires (chauffage, refroidissement, ECS, Eclairage, Auxiliaires).

ECS : *Eau chaude sanitaire*

EP/EF : *Energie Primaire / Energie Finale*. L'énergie primaire, exprimée en kWhEP représente « l'énergie réellement consommée » au niveau de la planète, en intégrant un rendement de production, contrairement à l'énergie finale qui correspond à « l'énergie payée » par le consommateur. Le coefficient de conversion énergie primaire / énergie finale est réglementairement établi égal à 2,58 pour l'énergie électrique en France.

LNC : *Locaux non chauffés*

U : Coefficient de transmission surfacique U, en $W/(m^2 \cdot ^\circ C)$: Flux thermique en régime stationnaire par unité de surface, pour une différence de température d'un degré entre l'intérieur et l'extérieur.

R : Résistance thermique R, en $m^2 \cdot ^\circ C/W$: Inverse du flux thermique.

Niveaux d'isolation de référence	Murs		Planchers		Toiture		Fenêtres	Ubât
	U	R	Ue	R	U	R	Uw	
Sans isolation	3	0	2	0	2,5	0	4,5	3
RT 2005	< 0,5	> 2	< 0,6	> 1	< 0,4	> 4	< 2,8	< 0,8
BBC	< 0,3	> 4	< 0,3	> 3	< 0,15	> 8	< 1,8	< 0,4

Ubât : Coefficient moyen de déperdition par transmission à travers les parois déperditives séparant le volume chauffé du bâtiment, de l'extérieur, du sol et des locaux non chauffés. Il s'exprime en $W/(m^2 \cdot ^\circ C)$. La connaissance de ce coefficient permet de comparer la conception thermique de différents bâtiments entre eux (forme, compacité, isolation).

SHAB : *Surface habitable*

SHON : *Surface hors œuvre nette*

TRA : *Temps de retour actualisé*. C'est le nombre d'années nécessaire pour que le cumul des économies annuelles actualisées équilibre l'investissement ou le surcoût d'investissement. Les temps de retour actualisés présentés se basent sur une évolution des coûts de l'énergie suivant un scénario pessimiste traduisant une augmentation forte des coûts de l'énergie.



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **LE BEAU SOLEIL** » sis à l'adresse suivante :
2, Rue Marcel DEGERINE – 74240 GAILLARD

- **Numéro d'immatriculation : AC8-465-270**

Représenté pour le présent contrat par **AVOVENTES** agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **22/11/2023**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de **IMMO ALLIANCE - N°MR-000288**

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **21/11/2023**

(Rayer les mentions inutiles.)

~~(Personne physique)~~

~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~

~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~

~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

~~(Personne morale)~~

La SASU IBG, L'Immobilier du Bassin Genevois,

- Ayant son siège social à l'adresse suivante : **13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND**
- Représentée par **AVOVENTES** en qualité de Président Directeur Général
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-Les-Bains, sous le numéro **539 625 253**.

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

- Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété **n°CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de MMA
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

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

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

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

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée ⁽¹⁾ de **12 mois**.

Il prendra effet le **01/04/2024** et prendra fin le **31/03/2025**⁽²⁾

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

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

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical⁽⁴⁾.

6.1 La Fiche synthétique de la copropriété ;

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

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : **15,00 € par jour de retard.**

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical ;

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : **15,00 € par jour de retard.**

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

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

Accueil physique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de **4** visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1** heure (s), ~~avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles).~~

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 :

- 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du mardi au vendredi,
- 10 heures à 12 heures le samedi,

par le syndic ou un ou plusieurs des 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 pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale~~
IBG Syndic – 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND / accueil@i-b-g.fr / 04 57 43 01 39

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
-l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.

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

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

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **8'441,58 € hors taxes, soit 10'129,89 € toutes taxes comprises (soit une augmentation de 3% par rapport au précédent forfait)**

Cette rémunération est payable :

- ~~d'avance / à terme échu~~ (rayer la mention inutile)
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme): **par trimestre.**

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

L'évolution du dernier indice connu de l'IRL.

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

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 100€ par tranche de 100 lots principaux que les parties conviennent de fixer dès à présent ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de un € par copropriétaire et par an (que es parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata 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 : **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises ;**
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 12 h et de 14 h à 20 h du mardi au vendredi et de 10 h à 12 h le samedi	50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'heures convenus : 100%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec / sans rédaction d'un rapport et en présence du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif horaire défini au § 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)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

IBG Syndic – 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND / accueil@i-b-g.fr / 04 57 43 01 39

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

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

-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-I 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 en 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.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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 (lors 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	40,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 48,00 € 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)	415,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 498,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	80,00 € HT par mois Majoré de 20 % de TVA soit 96,00 € TTC

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	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La représentation du syndic 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	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndic en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndic	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndic	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

8. sans objet

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
<p>9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</p>	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de Réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	<p>30,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 36,00 € TTC</p> <p>45,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 54,00 € TTC</p> <p>150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC</p> <p>200,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC</p> <p>100,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 120,00 € TTC</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p>
<p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>Établissement 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 38€ TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p>	<p>316,66 € HT majoré de 20 % de TVA soit 380,00 € TTC</p> <p>avec tous les documents</p> <p>125,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 150,00 € TTC</p>
<p>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p>	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques</p>	<p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p> <p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p>

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	<p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuellement mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967) ;</p>	<p>200,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC</p> <p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p>
<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>Établissement 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 aéré dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>1'688.31 € HT Majoré de 20% de TVA Soit 2'025.98 € TTC</p>

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année le 31/06

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, 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND

Pour le syndicat, à l'adresse du syndic en fonction

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 22.11.23 à Goutbard

Mots nuls

Lignes nulles

Le syndicat



Le syndic





CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443 15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à notersans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)

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

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

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) note supprimée par décret

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

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ;</p> <p>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.</p>
	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.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;</p> <p>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.</p>
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.	

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	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>

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détection et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	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	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des inistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dimmage a sa source dans les partie: communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition de bulletins de paie.	
	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.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

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

PRESTATION	DETAIL
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	<p>1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</p> <p>2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;</p> <p>3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</p>
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	<p>4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;</p> <p>5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.</p>
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	<p>6° Déplacements sur les lieux ;</p> <p>7° Prise de mesures conservatoires ;</p> <p>8° Assistance aux mesures d'expertise ;</p> <p>9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.</p>
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	<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>
VI. - Autres prestations	<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>

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	<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 mêmes 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>
--	---



Mandat n° 575

FNAIM

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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° 67-222 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE BEAU SOLEIL » sis à l'adresse suivante :
2, rue Marcel Degerine – 74240 GAILLARD

- Numéro d'immatriculation : AC8-465-270

Représenté pour le présent contrat par le (la) président(e) de séance agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 16/01/2025

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de IMMO ALLIANCE – N°MR-000288

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 16/01/2025

(Rayer les mentions inutiles.)

(Personne physique)

M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif

Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

(Personne morale)

La SASU IBG, L'Immobilier du Bassin Genevois,

- Ayant son siège social à l'adresse suivante : 13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND
- Représentée par AVOVENTES en qualité de Président Directeur Général
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-Les-Bains, sous le numéro 539 625 253.

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 1 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

- Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété n°CPI 7401 2017 000 021 571 délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de MMA
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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

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

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

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

1. Missions

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

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée ⁽¹⁾ de 12 mois.

Il prendra effet le 01/04/2025 et prendra fin le 31/03/2026. ⁽²⁾

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

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

MA
AF



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

doit en informer le président du conseil syndical au mois 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⁽¹⁾.

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 : **15,00 € par jour de retard.**

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical ;

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : **15,00 € par jour de retard.**

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

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

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

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

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

Accueil physique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de 4 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure (s), avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical / ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles).

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 :

- 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du mardi au vendredi,
- 10 heures à 12 heures le samedi,

par le syndic ou un ou plusieurs des 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 pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale~~
IBG Syndic – 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND / accueil@i-b-g.fr / 04 57 43 01 39



FNAIM

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

~~annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
-l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.~~

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

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

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 8'737.03 € hors taxes, soit 10'484.44 € toutes taxes comprises (soit une augmentation de 3.5% par rapport au précédent forfait)

Cette rémunération est payable :

- ~~d'avance / à terme échu (rayer la mention inutile)~~
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme): **par trimestre.**

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

L'évolution du dernier indice connu de l'IRL.

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

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

~~-de la somme de 100€ par tranche de 100 lots principaux que les parties conviennent de fixer dès à présent ;
-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

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

AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata 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 : **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises ;**
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 12 h et de 14 h à 20 h du mardi au vendredi et de 10 h à 12 h le samedi	50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 100%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec / sans rédaction d'un rapport et en présence du conseil syndical / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif horaire défini au § 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)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

IBG Syndic – 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND / accueil@i-b-g.fr / 04 57 43 01 39

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

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

~~-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 en 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.

MA
AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

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	40,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 48,00 € 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)	415,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 498,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	80,00 € HT par mois Majoré de 20 % de TVA soit 96,00 € TTC

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	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au tarif horaire défini au § 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	Au tarif horaire défini au § 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	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

8. sans objet

MA
AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
<p>9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)</p>	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de Réception ;</p> <p>Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	<p>30,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 36,00 € TTC</p> <p>45,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 54,00 € TTC</p> <p>150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC</p> <p>200,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC</p> <p>100,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 120,00 € TTC</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p> <p>Au tarif horaire défini au § 7.2.1</p>
<p>9.2. Frais et honoraires liés aux mutations</p>	<p>Établissement 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 38(€ TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p>	<p>316,66 € HT majoré de 20 % de TVA soit 380,00 € TTC</p> <p>avec tous les documents</p> <p>125,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 150,00 € TTC</p>
<p>9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)</p>	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques</p>	<p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p> <p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p>

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	<p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967) ;</p>	<p>200,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC</p> <p>50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC</p>
<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>Établissement 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 4 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	<p>1'747.40 € HT Majoré de 20% de TVA Soit 2'096.88 € TTC</p>

10. Copropriété en difficulté

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

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année le 30/06

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, 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND

Pour le syndicat, à l'adresse du syndicat en fonction

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 13/02/2025 à Gaillard

Mots nuls

Lignes nulles

Le syndicat

Le syndic



FNAIM

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

- (1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).
- (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443 15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)
- (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
- (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter de :
 - 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
 - 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
 - 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
- (5) note supprimée par décret
- (6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ;</p> <p>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.</p>
	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.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;</p> <p>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.</p>
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 la consultation est obligatoire.	



CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. – Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	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.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	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>

PA
AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>IV-14* Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détenation et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Flabration 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>

AF MA

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	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	V-16° Souscription de polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

AA
AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	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 paie.	
	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.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

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

PRESTATION	DETAIL
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	<p>1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ;</p> <p>2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ;</p> <p>3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.</p>
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	<p>4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ;</p> <p>5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes</p>
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	<p>6° Déplacements sur les lieux ;</p> <p>7° Prise de mesures conservatoires ;</p> <p>8° Assistance aux mesures d'expertise ;</p> <p>9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.</p>
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	<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>
VI. - Autres prestations	<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>

AA
AF

CONTRAT DE SYNDIC « TOUT SAUF »

	<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 mêmes 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>
--	---



FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

Identification du syndic :

Nom : **IBG**

Dénomination sociale : **L'Immobilier du Bassin Genevois**

Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Thonon- Les-Bains

N° d'identification : **539 253 625**

Titulaire de la carte professionnelle Syndic de copropriété n° **CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie

Identification de la copropriété concernée, Telle que résultant du registre institué à l'article L.11-1 du code de la construction et de l'habitation

Nom : **LE BEAU SOLEIL**

Adresse : **2, rue Marcel Degerine - 74240 GAILLARD**

Numéro d'immatriculation : **AC8-465-270**

Lots à usage de logement, bureaux ou commerce : **32**

Autres Lots :

Durée du contrat

Le contrat est proposé pour une durée de **12 mois**

Quotité des heures ouvrables

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

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

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 :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

Horaires de disponibilité

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

AF



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 no 67-223 du 17 mars 1967.

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

8'737.03 € HT soit 10'484.44 € TTC

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 4

Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : **1 heure**

Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion :

Oui / Non

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

Oui /-Non

Visites et vérifications de la copropriété

Tenue de l'Assemblée générale

L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : **2h00**

L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de **10:00 à 20:00 du mardi au vendredi et de 10:00 à 12:00 le samedi.**

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)

-la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures : **Non**

Réunions avec le conseil syndical

-l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures : **Non**

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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés au prorata du temps passé :

- **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises**



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 :

- **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises**

	Au forfait	Au temps passé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heure(s) à 20 heure(s). <i>Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3</i>	50,00€ HT soit 60,00€ TTC par copropriétaire	<input type="checkbox"/>
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de x heure(s).		<input checked="" type="checkbox"/>
Organisation d'une visite supplémentaire de la copropriété		<input checked="" type="checkbox"/>
		Au temps passé
Déplacement sur les lieux		<input checked="" type="checkbox"/>
Prise de mesures conservatoires		<input checked="" type="checkbox"/>
Assistance aux mesures d'expertise		<input checked="" type="checkbox"/>
Suivi du dossier auprès de l'assureur		<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3</i>		
	Tarif total forfaitaire proposé	
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input checked="" type="checkbox"/>	40,00€ HT soit 48,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice, ou à l'assureur protection juridique	<input checked="" type="checkbox"/>	415,00€ HT soit 498,00€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/>	80,00€ HT / mois soit 96,00€ TTC

MA

AF



4. TARIFICATION PRATIQUÉE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRÉTAIRE CONCERNÉ

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec AR : **36,00 € TTC**

Relance après mise en demeure : **54,00 € TTC**

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : **380,00 € TTC**

Opposition sur mutation : **150,00 € 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 : **2'096.88 € TTC**