

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"**
Allées F. Truffaut, G. Méliès, C. Chaplin, L. Malle et J. Cocteau
93230 ROMAINVILLE

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 15 MARS 2005**

PROCES-VERBAL

L'An deux mille cinq, le Mardi 15 Mars à 18 heures 30, les Copropriétaires du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE" – Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et Jean Cocteau – 93230 ROMAINVILLE, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la Salle des Commissions (1^{er} étage) de l'Hôtel de Ville – 4, Rue de Paris – 93230 ROMAINVILLE, sur convocation adressée aux Copropriétaires par le Syndic, en lettres recommandées avec accusé de réception, le 17 Février 2005.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chaque Membre de l'Assemblée en entrant en séance.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur SELLEM-BIDJI aux fonctions de Président de Séance.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur FAJAL aux fonctions de Scmtateur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur ZAJDENWERG aux fonctions de Scrutateur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, représentée son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, assisté de Monsieur ESCAFRE, aux fonctions de Secrétaire de Séance.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Le Bureau est donc ainsi composé :

- Président : Monsieur SELLEM-BIDJI
- Scrutateurs : Monsieur FAJAL
Monsieur ZAJDENWERG
- Secrétaire : SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, représentée par son Président Directeur Général,
Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, assisté de Monsieur ESCAFRE

Le Bureau, ainsi composé, procède au pointage de la feuille de présence. Le Président constate, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les Membres du Bureau, que :

- 26 Copropriétaires sur 49, totalisant 5.003/10.000^{èmes}, sont présents ou représentés,
- 23 Copropriétaires sur 49, totalisant 4.997/10.000^{èmes}, dont le détail ci-dessous, sont absents :

24/fe 

Il est précisé que les nombres énumérés ci-dessous sont exprimés en Dix Millièmes.

- M. Mme AMGHAR	178	- M. Mme KAUW SANDARAPICHET	231	- M. Mme PATEL	181
- M. Mme ATOLGAN M.	182	- M. KOUACHE H.	225	- M. Mme RALAMBOTIANA T. ...	235
- M. Mme AVITAL A.	237	- Mrs. LEJEUNE A. & J.	245	- M. Mme RAOBINARISON S.	182
- M. Mme BOUDJEMAI M.	182	- M. Mme LIN JIANYUN	213	- S.C.I. DANIEL ET JULIE	212
- M. Mme CAETANO-CHAMBRUN	217	- M. MISTRY Mlle LE FAUCHEUX	231	- S.C.I. MANDA	447
- M. Mme CATON P.	232	- M. Mme MOUGAMADOU BARAK	182	- M. Mme SONG XIAOWU	192
- Mlle HARDOUNE H.	135	- M. Mme NGUYEN A.	181	- M. Mme WIJAYMUNI R.	223
- M. Mme JOSEPH-JULIEN P.	216	- M. PAGEIUE Mme MACHEFAUX	238		
<u>TOTAL DES ABSENTS : 4,997/10.000^{èmes}</u>					

0
0 0

Le Président constate, en conséquence, que l'Assemblée Générale se trouve régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Sont déposés sur le bureau :

- la feuille de présence,
- le texte de la lettre recommandée de convocation adressée à chaque Copropriétaire, ainsi que les documents annexes,
- les pouvoirs des Copropriétaires représentés par des Mandataires,
- le Règlement de Copropriété,
- divers documents.

0
0 0

L'Ordre du jour est le suivant :

1. Election du bureau :
 - Election du Président de séance,
 - Election du ou des Scrutateurs,
 - Election du Secrétaire de séance.
2. Compte rendu du Syndic sur les difficultés rencontrées avec le Cabinet LA BOETIE ADMINISTRATION (L.B.A.) pour la transmission des documents et des fonds appartenant au Syndicat des Copropriétaires.
3. Information du Syndic sur l'assignation diligentée à l'encontre du Cabinet L.B.A., en accord avec le Conseil Syndical, en référé devant le Tribunal de Grande Instance de Bobigny sur le fondement de l'Article 18-2 de la Loi du 10 Juillet 1965.
4. Exposé et décision sur le mandat à donner au Syndic conformément à l'Article 55 du Décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, de poursuivre en justice en réparation du préjudice subi par le Syndicat des Copropriétaires en mettant en cause le Cabinet L.B.A., ancien Syndic, et KAUFMAN & BROAD, Promoteur.
Le projet de résolution (DOCUMENT N° 1) rédigé par Maître BEAUJARD, Avocat à la Cour, est joint en annexe à la convocation.
5. Présentation de la situation de trésorerie arrêtée à la date du 11 Février 2005 (DOCUMENT N° 2) jointe au présent envoi, faisant bien ressortir l'état des dettes et des créances du Syndicat des Copropriétaires et faisant apparaître nominativement les Copropriétaires débiteurs.
6. Rapport du Conseil Syndical sur la réunion dans les bureaux de la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU le 19 Janvier 2005 et sur l'exécution de sa mission.
7. Quitus à la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU de sa gestion administrative et financière.
8. Renouvellement du mandat de la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU, Société Anonyme au capital de €465.000,00 dont le Siège Social est au RAINCY (93340), 10 Boulevard de l'Ouest, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, aux fonctions de Syndic de la Copropriété pour une durée de QUINZE MOIS, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005 Assemblée qui se tiendra au plus tard le 15 Juin 2006 si les règles de majorité Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 sont acquises. Dans le cas contraire le mandat sera prolongé jusqu'à la tenue d'une Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'Article 24 de ladite Loi.
Le principe de détermination des honoraires reste identique à celui déterminé lors des Assemblées Générales précédentes. Les honoraires sont fixés conformément au contrat (DOCUMENT N° 3) joint au présent envoi, conformément au Décret no2004-479 du 27 Mai 2004 en application de la Loi S.R.U. "Solidarité et Renouvellement Urbains".
Le contrat joint ayant valeur de résolution.
Il est précisé que le Syndicat des Copropriétaires bénéficie d'un compte bancaire séparé depuis que la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU a été nommée Syndic.
9. Election des Membres du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic.

ASFP R

(Suite de l'Ordre du Jour)

10. Recouvrement des charges de Copropriété impayées :

Adoption de la résolution suivante :

L'Assemblée décide que l'ensemble des frais et dépens qu'aura à supporter le Syndicat des Copropriétaires **dans** le cadre des procédures en recouvrement de charges sera intégralement mis à la charge des copropriétaires à l'origine **desdites** procédures, en vertu de ce que nul ne peut, par son comportement ou ses négligences, aggraver les charges du Syndicat des Copropriétaires sans en supporter le coût financier.

Les Copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriété à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.

Le Syndicat décide que tous les **frais** et honoraires spéciaux du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettres de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure ...) seront imputés en totalité au Copropriétaire débiteur.

Les conditions de recouvrement sont **fixées** par le contrat du Syndic, tel que précisé ci-dessus.

11. Présentation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2005 (**DOCUMENT N° 4**), budget soumis préalablement au Conseil Syndical et ayant recueilli son agrément. Joint au présent envoi.

12. Approbation du budget prévisionnel et fixation des appels provisionnels trimestriels en découlant.

13. Exposé et décision sur la constitution d'un fonds de roulement de **€ 3.000,00** conformément à l'**Article 35** du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, **afin** de pallier les écarts de trésorerie.

Fixation des modalités de recouvrement.

14. Exposé et décision sur la création d'une provision spéciale conforme à l'Article 36 de la Loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat, provision constituée 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 venir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Fixation de son montant annuel à 10 % **maximum** du budget. Il est précisé que les fonds ainsi recueillis seront placés au profit du Syndicat des Copropriétaires (minimum **€ 7.623,00**) déduction faite du remboursement des frais correspondant à la cotisation versée à la Caisse de Garantie, soit 1 % hors taxes du capital placé.

15. Information du Syndic sur la non exécution des travaux de **fourniture** et pose d'un portail automatique et portillon piétons à l'entrée de la Résidence, travaux adoptés par l'Assemblée Générale du 2 Mars 2004, en sa deuxième résolution, et confiés par l'Assemblée à la Société C.V.TEL pour un montant de **€ 20.733,28**.

Exposé et décision de procéder à la réalisation **desdits** travaux, dans le courant de l'année 2005, suivant le devis actualisé de la Société C.V.TEL (**DOCUMENT N° 5**), joint à la convocation.

En cas de décision, fixation d'un crédit maximal et des modalités de financement.

16. Exposé et décision sur les travaux de mise en conformité de la station de tête pour la réception et la distribution des six canaux numériques terrestres (T.N.T.) suivant le devis de la Société COVITEC (**DOCUMENT N° 6**), **JOINT A TITRE INDICATIF** à la convocation.

En cas de décision, fixation d'un crédit **maximal** et des modalités de financement.

Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.

17. Exposé et décision sur la demande d'autorisation de Monsieur et Madame **RAMPERSAD**, Propriétaires du pavillon Lot n° 35, d'implanter un **édifice** religieux (H 1,50m ; L 0,50m) à l'arrière dans leur jardin suivant leur correspondance du 4 Février 2005 (**DOCUMENT N° 7**), jointe à la convocation.

18. Exposé sur différents problèmes de gestion et de cohabitation.

0
0 0

Point 2 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un compte rendu sur les difficultés rencontrées avec le Cabinet LA BOETIE ADMINISTRATION (L.B.A.) pour la transmission des documents et des fonds appartenant au Syndicat des Copropriétaires.

0
0 0

Point 3 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, informe les Copropriétaires sur l'assignation diligentée à l'encontre du Cabinet L.B.A., en accord avec le Conseil Syndical, en référé devant le Tribunal de Grande Instance de Bobigny sur le fondement de l'**Article 18-2** de la Loi du 10 Juillet 1965.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, précise que suite à l'audience du 18 Février 2005, le Cabinet L.B.A. a été condamné sous astreinte à remettre à la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU l'entier dossier de pièces comptables et autres documents appartenant au Syndicat des Copropriétaires.

0
0 0

Point 4 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur le mandat à donner au Syndic conformément à l'Article 55 du Décret n°67.223 du 17 mars 1967, de poursuivre en justice en réparation du préjudice subi par le Syndicat des Copropriétaires en mettant en cause le Cabinet L.B.A., ancien Syndic, et KAUFMAN & BROAD, Promoteur.

Les Copropriétaires **confirment** leur souhait qu'une démarche amiable soit diligentée auprès de **KAUFMAN & BROAD**, Promoteur, **jusqu'à** la date butoir du 1^{er} Septembre 2005.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

CINQUIEME RESOLUTION

Sous réserve de l'obtention de justificatifs relatifs à l'absence d'habilitation préfectorale de la Société LA BOETIE ADMINISTRATION, l'Assemblée Générale donne mandat et pouvoir au Syndic, conformément aux dispositions de l'Article 55 du Décret n°67.223 du 17 Mars 1967, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, d'engager une action judiciaire à l'effet de réparer le préjudice subi par le Syndicat du fait des carences de son ancien Syndic (rétention de fonds, absence de transmission de la totalité des archives, etc...), à l'encontre de la Société LA BOETIE ADMINISTRATION et de la Société KAUFMAN & BROAD qui a présenté la Société LA BOETIE ADMINISTRATION à l'Assemblée Générale des Copropriétaires et engage ainsi sa responsabilité, ainsi qu'à l'encontre de la Caisse de Garantie du Syndic LA BOETIE ADMINISTRATION.

A la demande de l'Assemblée Générale, cette résolution sera appliquée à compter du 1^{er} Septembre 2005, à défaut d'accord amiable avec Société KAUFMAN & BROAD et le Cabinet LA BOETIE ADMINISTRATION.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 5 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, présente ensuite la situation de trésorerie arrêtée à la date du 11 Février 2005, et mise à jour à la date de la présente réunion, situation faisant bien ressortir l'état des dettes et des créances du Syndicat des Copropriétaires et faisant apparaître nominativement les Copropriétaires débiteurs, puis répond aux demandes de précisions de certains Copropriétaires.

0
0 0

Point 6 de l'Ordre du Jour.

Le Conseil Syndical, fait un rapport sur la réunion du 19 Janvier 2005 dans les bureaux de la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, et sur l'exécution de sa mission.

0
0 0

Point 7 de l'Ordre du Jour.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne **quitus** à la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU de sa gestion administrative et financière pour l'exercice 2004.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

7/1
FR
R
1

Point 8 de l'Ordre du Jour.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, Société Anonyme au Capital de € 465.000,00, dont le Siège Social est au Raincy (93340), 10 Boulevard de l'Ouest, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, aux fonctions de Syndic de la Copropriété pour une durée de QUINZE MOIS, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes arrêtés au 31 Décembre 2005, Assemblée qui se tiendra au plus tard le 15 Juin 2006 si les règles de majorité Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 sont acquises. Dans le cas contraire le mandat sera prolongé jusqu'à la tenue d'une Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'Article 24 de ladite Loi.

Le principe de détermination des honoraires reste identique à celui déterminé lors des Assemblées Générales précédentes.

Les honoraires sont fixés conformément au contrat joint à la convocation, conformément au Décret n° 2004-479 du 27 Mai 2004 en application de la Loi S.R.U. "Solidarité et Renouvellement Urbains". Le contrat joint ayant valeur de résolution.

Il est précisé que le Syndicat des Copropriétaires bénéficie d'un compte bancaire séparé depuis que la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU a été nommée Syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 9 de l'Ordre du Jour.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit aux fonctions de Membres du Conseil Syndical, pour une durée de QUINZE MOIS, c'est à dire pour la même durée que le mandat du Syndic, les Copropriétaires suivants :

Membres titulaires :

- Madame BEDO (Allée F. Truffaut),
- Madame DUCCI (Allée C. Chaplin),
- Madame GUILHOU (Allée L. Malle),
- Monsieur AYMARD (Allée G. Méliès),
- Monsieur ZAJDENWERG (Allée J. Cocteau),

Membre suppléant :

- Madame DASILVA (Allée F. Truffaut).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 10 de l'Ordre du Jour.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide que l'ensemble des frais et dépens qu'aura à supporter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre des procédures en recouvrement de charges sera intégralement mis à la charge des copropriétaires à l'origine desdites procédures, en vertu de ce que nul ne peut, par son comportement ou ses négligences, aggraver les charges du Syndicat des Copropriétaires sans en supporter le coût financier.

Les Copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriété à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.

Le Syndicat décide que tous les frais et honoraires spéciaux du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettres de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure ...) seront imputés en totalité au Copropriétaire débiteur.

Les conditions de recouvrement sont fixées par le contrat du Syndic, tel que précisé ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

AS fp R 1

Point 11 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, présente le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2005, budget soumis préalablement au Conseil Syndical et ayant recueilli son agrément.

0
0 0

20h30 : Départ de Monsieur RAMPERSADE RAJ qui donne son pouvoir à Monsieur TEULIERES, le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés est inchangé.

0
0 0

Point 12 de l'Ordre du Jour.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2005 au 31 Décembre 2005, tel qu'il a été présenté et joint à la convocation, s'élevant à la somme de **€ 15.200.00**, ainsi que les appels provisionnels en découlant.

L'Assemblée Générale décide que le budget joint à la convocation s'appliquera également à l'exercice suivant et autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds correspondants jusqu'à une nouvelle décision d'Assemblée Générale délibérant sur la question du budget de l'exercice prochain.

<u>VOTENT POUR :</u>		4.378/10.000 ^{èmes}
<u>VOTE CONTRE :</u>		0
<u>ABSTENTIONS :</u>	- M. FAJAL	180/10.000 ^{èmes}
	- M. LEVY MEYER	235/10.000 ^{èmes}
	- M. TEULIERES	210/10.000 ^{èmes}
		<u>625/10.000^{èmes}</u>

Cette résolution est donc adoptée par 4.378/10.000^{èmes} des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 13 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur la constitution d'un fonds de roulement de **€ 3.000.00** conformément à l'Article 35 du Décret n°67-223 du 17 Mars 1967, afin de pallier les écarts de trésorerie.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la constitution d'un fonds de roulement de **€ 3.000,00** conformément à l'Article 35 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, afin de pallier les écarts de trésorerie.

L'Assemblée Générale décide du recouvrement du fonds de roulement en un appel de fonds exigible au 10 Avril 2005.

<u>VOTENT POUR :</u>		4.046/10.000 ^{èmes}
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- M. BAPTISTA	222/10.000 ^{èmes}
	- M. BLED représenté par Mme CHAUMETTE	135/10.000 ^{èmes}
	- M. FAJAL	180/10.000 ^{èmes}
	- M. LEVY MEYER	235/10.000 ^{èmes}
		<u>772/10.000^{èmes}</u>
<u>ABSTENTION :</u>	- M. MARTINS	185/10.000 ^{èmes}

Cette résolution est donc adoptée par 4.046/10.000^{èmes} des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

AS GP R

Point 14 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur la constitution d'une provision spéciale conforme à l'Article 36 de la Loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994, relative à l'habitat, provision constituée 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 venir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale repousse toute décision sur la création d'une provision spéciale **conforme** à l'Article 36 de la Loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 15 de l'Ordre du Jour.

Monsieur **J.-H. SAINT-GILLES**, ès-qualités, fait un exposé sur la non exécution des travaux de fourniture et pose d'un portail automatique et portillon piétons à l'entrée de la Résidence, travaux adoptés par l'Assemblée Générale du 2 Mars 2004, en sa deuxième résolution, et confiés par l'Assemblée à la Société **C.V.TEL** pour un montant de **€ 20.733,28**.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur la réalisation **desdits** travaux, dans le courant de l'année 2005, suivant le devis actualisé de la Société **C.V.TEL**, joint à titre indicatif à la convocation

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la réalisation des travaux de fourniture et pose **d'un** portail automatique et portillon piétons à l'entrée de la Résidence, dans le courant de l'année 2005, suivant le devis actualisé de la Société **C.V.TEL**, joint à titre indicatif à la convocation, travaux adoptés par l'Assemblée Générale du 2 Mars 2004.

L'Assemblée Générale vote un crédit maximal de **€ 23.050,00 T.T.C.**, y compris honoraires du Syndic, qui sera financé en trois appels de fonds spéciaux, de la manière suivante :

- 113 exigible au 10 Juin 2005,
- 113 exigible au 10 Septembre 2005,
- Le solde à la réception, exigible au 10 Novembre 2005.

<u>VOTENT POUR :</u>		3.757/10.000^{èmes}
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- M. BAPTISTA	222/10.000 ^{èmes}
	- Mme DUCCI	210/10.000 ^{èmes}
	- M. FAJAL	180/10.000 ^{èmes}
	- M. LEVY MEYER	235/10.000 ^{èmes}
	- M. Mme LORGE représentés par Mme GUILHOU	214/10.000 ^{èmes}
	- M. MARTINS	185/10.000 ^{èmes}
		1.246/10.000^{èmes}
<u>ABSTENTION :</u>		0

Cette résolution est donc adoptée par 3.757/10.000^{èmes} des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 16 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur les travaux de mise en conformité de la station de tête pour la réception et la distribution des six canaux numériques terrestres (T.N.T.) suivant le devis de la Société COVITEC, joint à titre indicatif à la convocation.

ou ff pz 1

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la réalisation des travaux de mise en conformité de la station de tête pour la réception et la distribution des six canaux numériques terrestres (T.N.T.) suivant le devis de la Société COVITEC, joint à titre indicatif à la convocation.

L'Assemblée Générale **vote** un crédit **maximal** de **€ 788.45 T.T.C.**, qui sera **financé** dans le cadre du budget courant de fonctionnement.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'Entreprise, en accord avec le Syndic.

<u>VOTENT POUR :</u>		4.000/10.000^{èmes}
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- M. BAPTISTA	222/10.000 ^{èmes}
	- Mme DUCCI	210/10.000 ^{èmes}
	- M. MARTINS	185/10.000 ^{èmes}
	- M. MASSANOU	190/10.000 ^{èmes}
		807/10.000^{èmes}
<u>ABSTENTION :</u>	- Mme ABIDAT	196/10.000^{èmes}

Cette résolution est donc adoptée par **4.000/10.000^{èmes}** des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

21h00 : Départ de Monsieur MARTINS qui **donne** son pouvoir à Madame ABIDAT, le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés est inchangé.

0
0 0

Point 17 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, informe les Copropriétaires que compte tenu d'un quorum insuffisant, à savoir la majorité des deux tiers ou l'unanimité de tous les Copropriétaires n'étant réunie conformément à l'Article 26 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, ce point ne peut être traité.

0
0 0

Sont ensuite évoqués différents problèmes de gestion et de **cohabitation**.

0
0 0

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 10.

0
0 0

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les Membres du Bureau.

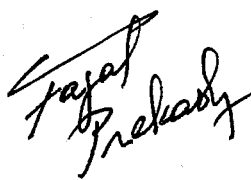
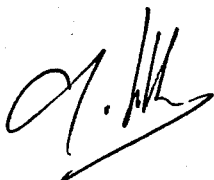
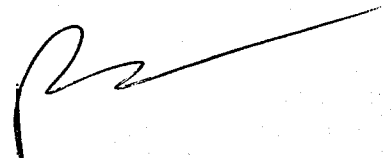
0
0 0

Le présent procès-verbal a été soumis au Président, Monsieur SELLEM-BIDJI, et aux Scrutateurs, Monsieur FAJAL et Monsieur ZAJDENWERG, en **fin** de séance.

JE/MB

PROJET DE RESOLUTION ARTICLE 55 DECRET 1967

Sous réserve de l'obtention de justificatifs relatifs à l'absence d'habilitation préfectorale de la Société LA BOETIE ADMINISTRATION, l'Assemblée Générale donne mandat et pouvoir au Syndic, conformément aux dispositions de l'Article 55 du Décret n° 67.223 du 17 mars 1967, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, d'engager une action judiciaire à l'effet de réparer le préjudice subi par le Syndicat du fait des carences de son ancien syndic (rétention de fonds, absence de transmission de la totalité des archives, etc...), a l'encontre de la Société LA BOETIE ADMINISTRATION et de la Société KAUFMAN & BROAD qui a présenté la Société LA BOETIE ADMINISTRATION à l'Assemblée Générale des copropriétaires et engage ainsi sa responsabilité.


Fajal
Prekady

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"

**Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et Jean Cocteau -
93230 ROMAINVILLE**

SITUATION DE TRESORERIE AU 11 FEVRIER 2005

- Reste dû par Copropriétaires sur appels provisionnels 4 ^{ème} trimestre 2004 et 1 ^{er} trimestre 2005 :		- Appels provisionnels 4 ^{ème} trimestre 2004 et 1 ^{er} trimestre 2005 effectués par S.G.R.	4.530,10
. M. PAGERIE		- Vendeurs à régulariser	1.010,11
Mine MACHEFAUX 88,92		- Règlements par Copropriétaires sur ancienne gestion	2.257,89
. M. Mme FAJAL 67,24			
. M. Mme AMGHAR 33,25			
. M. Mme SONG 35,87	225,28		
- Factures réglées sur exercice :			
. clos au 31.12.2004 4.669,91	4.669,91		
. clos au 31.12.2005 1.277,82	1.277,82		
- Procédure Ancienne Gestion L.B.A. :			
Me BEAUJARD provisions sur frais et honoraires 578,40	578,40		
- Solde banque 1.046,69	1.046,69		
	7.798,10		7.798,10
Facture non réglée par le Syndicat des Copropriétaires du fait de l'insuffisance de trésorerie (€ 1.196,00)			

FSG/TP

LA PRESENTE SITUATION DE TRESORERIE A ETE ETABLIE EN TENANT COMPTE DES REGLEMENTS CREDITES AU COMPTE BANCAIRE DU SYNDICAT A LA DATE DU **11 FEVRIER 2005**.

DU FAIT DES DELAIS DE TRANSMISSION OBSERVES TANT PAR LES CHEQUES POSTAUX QUE PAR LA BANQUE HERVET, IL SE PEUT QUE CERTAINS COPROPRIETAIRES PORTES DEBITEURS AIENT PAYE MAIS QUE NOUS NE SOYONS PAS ENCORE AVISES DU CREDIT SUR LE COMPTE EN BANQUE DU SYNDICAT.

CONTRAT DE SYNDIC

PROJET DE RÉSOLUTION CONCERNANT LES PRESTATIONS DU SYNDIC ET LA FIXATION DE SES HONORAIRES

L'Assemblée Générale fixe la mission du Syndic et ses honoraires de la façon suivante :

I. GESTION COURANTE

ÉNUMÉRATION DES TÂCHES

A. TÂCHES GÉNÉRALES :

- Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant :
 - Envoi convocation et ordre du jour complémentaire éventuellement.
 - Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés concernant uniquement l'entretien courant.
 - Feuilles de présence, rédaction procès-verbaux.
 - Diffusion de procès-verbaux aux présents et notification par lettre recommandée avec accusé de réception aux absents et opposants.
 - Exécution des décisions de gestion courante.
 - Présence heures ouvrables - Syndic et ses Collaborateurs.
 - Assemblée Générale tenue dans le trimestre suivant l'arrêté des comptes sauf travaux spécifiques nécessitant des études.
- Relations avec le Conseil Syndical :
 - Élaboration du budget prévisionnel avec le Conseil Syndical.
 - Préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale avec le Conseil Syndical.
 - Mise à disposition des documents nécessaires pour l'exercice de sa mission.
- Comptes de charges courantes :
 - Tenue de la comptabilité générale de la Copropriété **avec compte bancaire séparé au nom du Syndicat.**
 - Tenue des comptes individuels des Copropriétaires.
 - Appels de provisions pour charges et travaux relevant de la gestion courante.
 - Paiement des factures courantes et répartition de dépenses entre les Copropriétaires.
 - Présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel.
 - Établissement et mise à jour de la liste des Copropriétaires.
 - Les comptes sont adressés au plus tard dans un délai de 15 jours qui suit la date d'arrêté.
 - Paiement des factures de travaux ponctuels hors budget après réception.
- Assurances :
 - Souscription des polices multirisques.
 - Déclaration de sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
 - Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

h

as fp R2 .../...

Gestion des parties communes :

- Visite des locaux communs par le Syndic ou son représentant sur demande du Conseil Syndical.
- Surveillance des travaux d'entretien courant.
- Appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux n'excédant pas **€ 1.525,00 T.T.C.**
- Concierges et employés d'immeubles :
 - Recherche (hors frais d'annonces).
 - Contrôle de l'exécution des tâches.
 - Engagement, établissement du contrat conformément à la Convention Collective.
 - Tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses.
 - Déclaration aux organismes sociaux et fiscaux.
 - Attestations et déclarations diverses.
 - Faire assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies.
 - Licenciement.
- Divers :
 - Conservation des archives.

B. GESTION EN FONCTION DES ÉQUIPEMENTS, DE LA SITUATION ET DU MODE D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE SELON LE DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE, NOTAMMENT :

- Souscription des contrats d'entretien, concernant les éléments d'équipements traditionnels, et surveillance de leur exécution :
 - Chauffage collectif.
 - Eau chaude collective.
 - Adoucisseur ou détartreur d'eau.
 - Ascenseur et monte-charge.
 - Antennes collectives et équipement télévisuel.
 - Espaces verts.
 - V.M.C., extincteurs, etc. ...

Il est bien précisé qu'un compte bancaire individuel sera obligatoirement ouvert au nom du Syndicat des Copropriétaires, s'agissant d'un principe de gestion irrévocable appliqué depuis 1965 par la **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU**, disposition répondant à l'Article 1^{er} de la Loi n° 85.1470 du 31 Décembre 1985 modifiant la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et de la Loi n° 2000-1208 "**Solidarité** et Renouvellement Urbains" du 13 Décembre 2000.

RÉMUNÉRATION CONCERNANT LA GESTION COURANTE

- Montant annuel des honoraires hors taxes.....	€	3.548,50 H.T.
- T.V.A. 19,60 %	€	695,50
- Montant des honoraires toutes taxes comprises	€	4.244,00 T.T.C.

Les honoraires, actuellement déterminés en fonction de l'indice F.F.B. du 3^{ème} trimestre 2004, seront réévalués en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par la Fédération Française du Bâtiment avec l'indice du 3^{ème} trimestre 2004.

Indice de référence : F.F.B. - 3^{ème} trimestre 2005 - **680,9**

Durée du mandat : **QUINZE MOIS**

AS 42 12

Les honoraires, ainsi déterminés, rémunèrent les soins du Cabinet relatifs aux tâches d'Administration courantes, telles qu'elles ont été limitativement définies précédemment.

Il est précisé que doivent être considérés comme entrant dans le cadre d'une administration normale, les opérations effectuées par le Syndic de la Copropriété se renouvelant régulièrement pour la gestion courante des parties communes et non pour les parties privatives.

il. PRESTATIONS PARTICULIÈRES

DÉFINITION

- Travaux excédant les sommes visées au paragraphe précédent.
- Recouvrement des impayés et contentieux d'une façon générale.
- Mutations.
- Assemblées générales et conseils syndicaux en dehors des heures ouvrables.
- Souscription et gestion des emprunts dans le cadre de travaux importants.
- Études et contentieux.

RÉMUNÉRATION

A. À LA CHARGE DU SYNDICAT :

1. Assemblées Générales et Conseils Syndicaux :

Le Syndic ou son préposé :

- pendant les heures ouvrables 0
- de 17 heures 20 à 22 heures € 75,25 H.T. ... € 90,00 T.T.C.
- de 22 heures à 24 heures € 100,33 H.T. ... € 120,00 T.T.C.
- après 24 heures € 150,50 H.T. ... € 180,00 T.T.C.

Assistant du Syndic :

- pendant les heures ouvrables 0
- de 17 heures 30 à 22 heures € 50,16 H.T. ... € 60,00 T.T.C.
- de 22 heures à 24 heures € 75,25 H.T. ... € 90,00 T.T.C.
- après 24 heures € 100,33 H.T. ... € 120,00 T.T.C.

Personnel nécessaire à la tenue de l'Assemblée :

- même tarif que pour l'assistant du Syndic

Vacations :

- pendant les heures ouvrables 0
- en dehors des heures ouvrables € 75,25 H.T. ... € 90,00 T.T.C.

Vérifications comptables :

- pendant les heures ouvrables 0
- en dehors des heures ouvrables € 75,25 H.T. ... € 90,00 T.T.C.

Ces prix s'entendent par heure

2. Frais de timbres et d'acheminement aux frais réels, dûment justifiés lors de la vérification des comptes par le Conseil Syndical.

Convocations, additifs, procès-verbaux, décomptes de charges, appels de fonds, circulaires et notes d'informations.

... / ...

91 Fp R

3. Frais de tirages et de photocopies pour :
 - Convocations, additifs, procès-verbaux, comptes rendus de conseils, circulaires et notes d'informations (**frais tirage, prix unitaire : recto € 0,26 H.T. et recto-verso € 0,35 H.T.**)
4. Travaux (prix de revient) :
 - Travaux excédant **€ 1.525,00 T.T.C.** : 2 % H.T. du montant T.T.C.
 - Travaux de ravalement avec architecte : 2 % H.T. du montant T.T.C.
 - Travaux de ravalement sans architecte : 4 % **H.T.** du montant T.T.C. pour suivi administratif et financier, en aucun cas il ne s'agit d'une prestation de maîtrise d'œuvre.
 - Emprunts individuels :
 - Ouverture de dossier : **€ 22,87 H.T.**, soit **€ 27,35 T.T.C.**
 - Appels de fonds et encaissements pendant la durée du prêt : 2 % H.T. du montant de chaque échéance.
5. Travaux spéciaux : au temps passé, prix horaire **€ 75,25 H.T.**, soit **€ 90,00 T.T.C.**
 - Calcul de la T.V.A. sur charges, etc. ...
 - Présence aux rendez-vous d'expertise d'Assurance et judiciaire.
 - Dépôt de plainte Commissariat/Gendarmerie.
6. Frais d'écritures comptables à partir de deux appels spéciaux concernant des travaux votés :
 - **€ 0,38 H.T.**, soit **€ 0,45 T.T.C.** par écriture.
7. Passation de dossiers : ¼ des honoraires annuels.
8. Frais d'informations hors gestion normale, édition des états et des documents, facturation selon le type de documents.
9. Fonds placés pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.
 - Remboursement des frais de garantie sur capital placé : 1 % H.T.
10. Mise en place du Carnet d'Entretien conformément à la Loi S.R.U. (sauf si déjà existant) :
 - **€ 400,00 H.T.**, soit **€ 478,40 T.T.C.**
 - **€ 600,00 H.T.**, soit **€ 717,60 T.T.C.**
 - **€ 900,00 H.T.**, soit **€ 1.076,40 T.T.C.**

B. À LA CHARGE DES COPROPRIÉTAIRES CONCERNÉS :

1. Contentieux :

Recouvrement et suivi des impayés à la charge du débiteur suivant décision de l'Assemblée Générale et sous réserve de l'appréciation du Juge du Tribunal compétent :

 - Première relance simple 20 jours après la date d'exigibilité **€ 7,62 H.T. ... € 9,11 T.T.C.**
 - Relance lettre recommandée ou mise en demeure **€ 15,24 H.T. ... € 18,23 T.T.C.**
 - Constitution et transmission à l'Avocat et à l'Huissier de dossier (charges impayées) – opposition sur prix de vente à défaut de paiement des sommes demandées au Notaire (**Art. 20 de la Loi**) **5 % H.T. des sommes mises en recouvrement avec un minimum de € 97,90 H.T. ... € 117,09 T.T.C.**
 - Suivi des dossiers contentieux, procédures décidées en Assemblées Générales, procédures de recouvrement.. vacation horaire au temps passé **€ 75,25 H.T. ... € 90,00 T.T.C.** plus frais de secrétariat et éventuellement frais d'informatique
 - Chèque impayé ou prélèvement rejeté **€ 20,00 H.T. ... € 23,92 T.T.C.**

Il est précisé que les frais d'affranchissement sont en sus des honoraires ci-dessus définis.

... / ...

2. Honoraires de mutations :

Imputable et à la charge du Vendeur :

- Rédaction du questionnaire de vente demandé par le Notaire et délivrance de l'Article 20 € 156,10 H.T. ... € 186,70 T.T.C.
- Copie du Carnet d'Entretien sur demande pour un lot .. € 60,00 H.T. ... € 71,76 T.T.C.
- Etablissement du compte "prorata temporis" (pas de prorata facture mais sur ensemble annuel) € 35,00 H.T. ... € 41,86 T.T.C.
- Opposition extra judiciaire entre les mains du Notaire (hors frais de l'officier Ministériel, Huissier) € 120,00 H.T. ... € 143,52 T.T.C.

Imputable et à la charge de l'Acquéreur :

- Frais d'ouverture du fichier acquéreur € 53,77 H.T. ... € 64,30 T.T.C.
- Etablissement du compte "prorata temporis" (pas de prorata facture mais sur ensemble annuel) € 35,00 H.T. ... € 41,86 T.T.C.

Les honoraires ci-dessus seront réévalués **annuellement** en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par la Fédération Française du Bâtiment.

Les honoraires, sauf pour prestations intéressant un Copropriétaire, ou dispositions particulières du Règlement de Copropriété de l'immeuble et des textes en vigueur, sont à répartir entre tous les Copropriétaires en charges communes générales.

III. GARANTIE FINANCIÈRE ET ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PARTICULIÈRE

Carte Professionnelle Gestion G57 délivrée par la Préfecture de BOBIGNY.

La **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU** étant sociétaire de la Caisse de Garantie la "**SO.CA.F.**" - 26 Avenue de Suffren - 75015 PARIS depuis le 22 Juin 1966 sous le numéro d'adhérent 710 P 681, ses clients bénéficient d'une garantie financière de € 5.806.800,00.

La **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU** est assurée en Responsabilité Civile Professionnelle et garanties complémentaires auprès des "**MUTUELLES DU MANS**" - Numéro de police 5708080 - Courtier **SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS (S.A.A.)** - 26 Avenue de Suffren - 75015 PARIS.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandat ne pourra être résilié par le Syndicat pendant le cours de sa durée que pour des motifs graves et légitimes portés à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic pourra, d'autre part, résilier son mandat avec un préavis de trois mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, soit au Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, ou à défaut, à chaque copropriétaire, en indiquant les raisons fondées et graves de cette démission.

Le présent contrat ayant le caractère de **RÉSOLUTION** votée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant nommé ou renouvelé le mandat de la **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU**.

1

JS Fp Pz

... / ...

LITIGE

En cas de litige ou de contestation sur l'application du présent tarif, seul le Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble sera compétent.

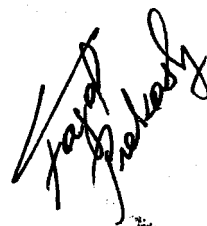
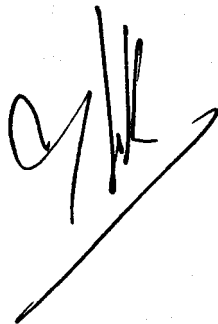
ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- pour le Syndicat des Copropriétaires : à l'immeuble,
- pour le Syndic : à son Siège Social.

FAIT AU RAINCY, LE 15 MARS 2005

IMMEUBLE : « LES HAUTS DE ROMAINVILLE »
Allées G. Méliès, F. Truffaut, C. Chaplin, L. Malle et J. Cocteau
93230 ROMAINVILLE



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"**

**Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et Jean
Cocteau - 93230 ROMAINVILLE**

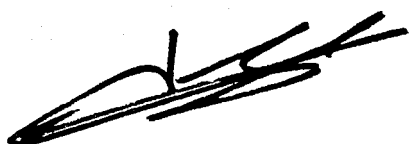
BUDGET PREVISIONNEL DU 1^{ER} JANVIER 2005 AU 31 DECEMBRE 2005

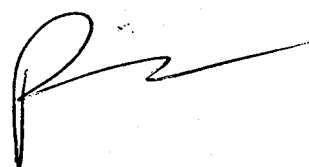
<u>CHARGES GENERALES</u>		
- Service conteneurs	1.150,00	
- Assurance "MULTIRISQUES"	1.070,00	
- E.D.F.	1.050,00	
- Provision procédures L.B.A.	3.000,00	
- Dépenses diverses	1.000,00	
- Frais Postaux Assemblée Générale, vacation S.G.R., frais de tirages	1.000,00	
- Honoraires de gestion T.T.C. - Indice FFB Coût de la construction 3 ^{ème} trimestre 2004 - 680.9	4.244,00	12.514,00
<u>CHARGES BATIMENT</u>		
- Assurances - Provision	600,00	
- EAU	1.220,00	
- E.D.F.	350,00	
- Divers	500,00	2.670,00
		15.184,00
<u>BUDGET ARRONDI A € 15.200,00</u>		

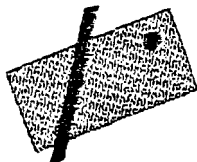
CT/TP

DETERMINATION DES APPELS PROVISIONNELS TRIMESTRIELS

Appel provisionnel du 1 ^{er} trimestre 2005	€ 2.265,00
Appel provisionnel du 2 ^{ème} trimestre 2005	€ 4.312,00
Appel provisionnel du 3 ^{ème} trimestre 2005	€ 4.312,00
Appel provisionnel du 4 ^{ème} trimestre 2005	€ 4.313,00
	<u>€ 15.201,00</u>

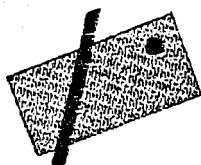



**CVTEL****DOCUMENT N° 5****D E V I S**

Numéro : 3913 Etude 3	Date: 16/02/05	Société de Gérance Richelieu
Chantier : Résidence Les Hauts de Romainville Rue Jean-Jaurès 93230 ROMAINVILLE		10 boulevard de l'Ouest 93340 LE RAINCY

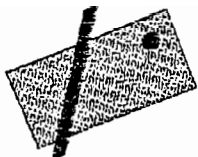
Description : Proposition pour la fermeture de l'accès à la résidence par l'installation d'un portail pour les véhicules et d'un portillon pour les piétons avec commande d'ouverture par contrôle d'accès Vigik et résidants et par clavier à codes.

Désignation	Un	Qté	Prix Un,	Total (Eur)	Total (Frs)*
Portail véhicules					
Serrurerie					
Réalisation d'un portail pivotant à 2 vantaux ouvrant à la Française, l= 5550 x h= 1500.					
- Cadre en tube de 50x30,					
- Barreaux diam 26,9,					
- Ferrage sur 2 poteaux 150x150 sur platine de fixation au sol,					
- Pilier maçonnerie commun au portillon piéton.					
- Finition Ral au plus proche de l'existant.		1,00	9 436,29	9 436,29	61 898,00
TOTAL Serrurerie		1,00	9 436,29	9 436,29	61 898,00
Automatisme					
Kit 2 vérins MT 30 autobloquants avec armoire électronique pour portail de 250 Kg et 2,50 mètre max par battant.	U	1,00	981,86	981,86	6 440,56
Jeu de potelet pour cellules FT 201	U	1,00	100,39	100,39	658,52
Cellule Photo- Electrique FT 201	U	1,00	74,76	74,76	490,36
Cellule émettrice/réceptrice en boîtier renforcé à poser à l'extérieur	U	1,00	164,08	164,08	1 076,26
Feux orange 230 V avec Clignoteur et ampoule 15 W	U	1,00	23,23	23,23	152,36
Barre palpeuse à câble longueur maxi 2200	U	1,00	139,50	139,50	915,06
Eclairage de zone Halogène 150 watts	U	1,00	16,44	16,44	107,84
Câble 3x2,5 mm posé sous tube IRO avec fixations pour l'alimentation 220V.	ML	50,00	8,55	427,50	2 804,22
Câble courant faible 8/10 posé sous gaine ou tube entre les différents éléments de l'installations.	ML	15,00	7,24	108,60	712,37
Disjoncteur Différentiels 30 mA monobloc type c uni+ neutre 230V/10 A.	U	1,00	139,06	139,06	812,17
Disjoncteur bi-polaire 10 A à poser dans l'armoire des services généraux de l'immeuble.	U	1,00	11,97	11,97	78,52
Coffret métallique beige avec fermeture par clefs.	U	1,00	193,40	193,40	1 268,62

**CVTEL**

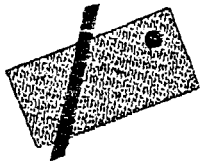
Désignation	Un	Qté	Prix Un.	Total (Eur)	Total (Frs)*
Heure de Main d'oeuvre Monteur	H	32,00	25,10	803,20	5 268,60
NOTA : L'alimentation électrique d'un comptage EDF à prévoir à proximité de l'un des deux piliers maçonnerie existants est laissé à votre charge.					
TOTAL Automatisation		1,00	3 183,99	3 183,99	20 885,60
Tranchée Réalisation de tranchée, y compris fourniture du fourreaux et reprise des enrobes sur chaussée. La remise à l'identique des espaces vert n'est pas prévue.					
	ML	7,50	81,61	612,08	4 014,90
TOTAL Tranchée		1,00	612,08	612,08	4 014,90
Marquage au sol Peinture routière Jaune Peinture routière Noire Heure de Main d'oeuvre Monteur					
	U	1,00	73,74	73,74	483,70
	U	1,00	73,74	73,74	483,70
	H	4,00	25,10	100,40	658,50
TOTAL Marquage au sol		1,00	247,88	247,88	1 625,90
Commande d'ouverture Récepteur HF, 433 Mhz, DES4 posé, avec son antenne, raccordé sur la centrale décrite ci-après.					
	U	1,00	534,19	534,19	3 504,00
TOTAL Commande d'ouverture		1,00	534,19	534,19	3 504,00
TOTAL Portail véhicules		1,00	14 014,43	14 014,43	91 928,60

OK 42 R

**CVTEL**

Désignation	Un	Qté	Prix Un.	Total (Eur)	Total (Frs)*
Portillon piétons					
Serrurerie					
Réalisation d'un ensemble avec portillon pivotants ouvrant à la Française, H= 1500 x l = 1700 :					
- Portillon de H= 1500 x l = 1000,					
- Partie fixe latérale H= 1500 x l = 700,					
- Cadre en tube de 50x30,					
- Barreaux en fer ronds de 26.9.					
- Ferrage sur 2 poteaux 80x80					
- Finition teinte RAL au plus proche de l'existant,					
- 2 Ventouses 300 Kg,					
- 1 ferme porte MAB spécial extérieur.		1.00	4 479,36	4 479,36	29 382,61
TOTAL Serrurerie		1,00	4 479,36	4 479,36	29 382,61
Commande d'ouverture					
Commande par les résidents					
Lecteur de clef de proximité INOX pour centrale HEXACT, DESA pose (résidents).	U	1,00	477,16	477,16	3 129,91
TOTAL Commande par les résidents		1,00	477,16	477,16	3 129,91
Commande pour les visiteurs					
Clavier à code, 20 codes, façade inox anti-vandale, touches rétro-éclairées avec réservation pour contacteur PTT ou tête de lecture VIGIK, Y compris moulure, câble, pose, et accessoires	U	1,00	1 097,76	1 097,76	7 200,83
TOTAL Commande pour les visiteurs		1,00	1 097,76	1 097,76	7 200,83
TOTAL Commande d'ouverture		1,00	1 574,92	1 574,92	10 330,81
TOTAL Portillon piétons		1.00	6 054.28	6 054,28	39 713,41
Centrale de Contrôle d'accès VIGIK et résidents					
Centrale de contrôle d'accès 2 à 4 portes VIGIK et résidents, DESA, HEXACT posée.	U	1,00	657,19	657,19	4 310,81
Centrale de Contrôle d'accès VIGIK et résidents		1.00	657.19	657,19	4 310,81

W F P

**EVTEL**

* Prix indicatifs sur la base de 1 Euro = 6,55957 Frs

Règlement :

Total (Eur) Total (Frs)

Total H.T.	20 725,90	135 952,99
T.V.A. 5,50 %	1 139,92	7 477,39
TOTAL T.T.C.	21 865,82	143 430,38

Validité : 3 mois

Garantie : 1 an pièces et main d'oeuvre
2 ans pour le matériel DESA

Réserve de propriété :

Les matériels fournis par nos soins restent notre propriété jusqu'au

Retard de paiement :

paiement intégral de leur prix (Loi du 12 mai 1980).

Tout retard de paiement subira une pénalité de 1,5 fois le taux d'intérêt légal.

Délais :

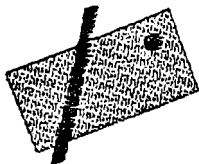
Quatre semaines à réception du chèque d'acompte et de la commande. Ce délai est donné à titre indicatif et peut subir des variations en fonction de votre demande ou de notre charge de travail (hors difficulté d'approvisionnement).

Réserves :

Ne sont jamais compris dans nos propositions sauf détail dans notre offre

- La remise en état des espaces verts en cas de scellement ou de tranchée,
- La remise en peinture des murs ou support de quelque sorte que se soit qui dans le cadre des travaux peuvent être percés ou découpés pour encastrement. Seul est prévu le rebouchement au plâtre ou au ciment suivant le cas, et la mise en place d'une peinture anti rouille pour les supports métalliques.
- Les portes (fixes, semi-fixe, ouvrants), grilles, portail, portillons, qui sont le support d'aménagements prévus à notre devis sont utilisés en l'état, l'entreprise ne saurait être tenue pour responsable d'un quelconque dysfonctionnement dû au mauvais état des dits supports.

MS 42 R 1

**CVTEL**

Désignation	Un	Qté	Prix Un.	Total (Eur)	Total (Frs)
Variantes ou Options du devis Hors Taxes					
Portillon : Plus value serrure Agréée					
Plus-value, pour le portillon piéton, pour électropiston agréé par le Grand Rabbini de France	U	1	560,00	560,00	3 673,3
Nous vous proposons la mise en place d'une horloge (hebdomadaire digit. 12V multi programmes) pouvant être utilisée pour permettre une ouverture libre certaines journées.	U	1	49,94	49,94	327,5
TOTAL Portillon : Plus value serrure Agréée		1	609,94	609,94	4 000,9
Clefs résidants					
Quantité à définir					
Clef de proximité sur support inox, technologie Mi fare, avec transport des informations dans la clef. Y compris programmation, mise sous enveloppe nominative, et réalisation d'un listing de distribution.	U	1	8,00	8,00	52,4
TOTAL Quantité à définir		1	8,00	8,00	52,4
TOTAL Clefs résidants		1	8,00	8,00	52,4
Emetteurs résidants					
Ces émetteurs peuvent être utilisés pour l'ouverture du portail et du portillon piétons. Ainsi il ne sera pas nécessaire pour les titulaires d'un parking de posséder deux appareils différents.					
Quantité à définir					
Emetteur bi technologie HF 433 Mhz et Proximité MIFARE, pour centrale HEXACT. Y compris programmation, mise sous enveloppe nominative, et réalisation d'un listing de distribution.	U	1	31,00	31,00	203,3
NOTA :		0			
Prix spécial pour une quantité de 50 émetteurs		0			
TOTAL Quantité à définir		1	31,00	31,00	203,3
TOTAL Emetteurs résidants		1	31,00	31,00	203,3
Rappel : LES variantes ne sont pas comprises dans le total du document					

COVITEC

DOCUMENT N° 6

SARL AU CAPITAL DE 30 500 € - RCS CRETEIL B 339 698 797 - SIRET 339 698 797 00018 - APE 453 A

TVA FR 47 339 698 797 - QUALIFANTEN T3 n° 50-04-18687-94-0

77 AVENUE FOCH 94100 ST MAUR DES FOSSÉS

☎ 01 48 83 40 82

☎ : 01 42 83 41 54 Email : mavini@aol.com

ANTENNES COLLECTIVES
ANTENNES COMMUNAUTAIRES
RÉSEAUX CÂBLÉS
RECEPTIONS SATELLITES
PORTIERS D'IMMEUBLES
CÂBLAGE INFORMATIQUE ET VIDÉO

SDC DE LA RESIDENCE
LES HAUTS DE ROMAINVILLE
MONSIEUR ZAJDENWERG

93230 ROMAINVILLE

Saint-maur, le 14 janvier 2005

DEVIS N° RC 05-01-6287

**LES HAUTS DE ROMAINVILLE
93-ROMAINVILLE**

*MISE EN CONFORMITE DE LA STATION DE TÊTE POUR LA RECEPTION ET LA DISTRIBUTION
DES SIX CANAUX NUMERIQUES TERRETTRES (TNT).*

1	ensemble de filtres monocanaux y compris amplificateur	450,00 €
	main d'oeuvre et déplacement	209,24 €

MONTANT HT	659,24 €
TVA 19,6%	129,21 €

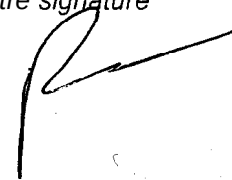
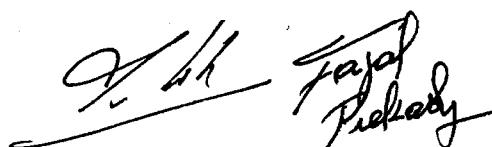
MONTANT TTC **788.45 €**

Nota : Le taux de TVA 5,5 % pourra être appliqué sous réserve du retour d'une attestation par vos soins.

Prix en valeur : Janvier 2005

Conditions de règlement : 40% à la commande, le solde à réception de facture.

En cas d'acceptation, merci de nous retourner un exemplaire du présent devis revêtu de votre signature et de la mention "Bon pour accord":



RAMPERSAD RAJ

3 allée Jean Cocteau

93230 ROCHAINVILLE

Tel : 0664396269

DOCUMENT N° 7

M. ESCOFFIER

Sté de Gerance Richelieu

10 bd de l'ouest

93340 Le RAINCY

Paris, le 4 février 2005

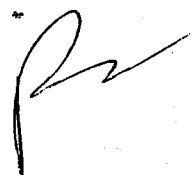
Monsieur,

Suite à notre conversation téléphonique, je demande "PO" la présente l'autorisation d'implanter un édifice religieux (temple) à l'arrière de ma maison (jardin). Ses dimensions sont de 1,50 m de hauteur, sur 0,50 m de largeur environ, et cela sans aucune fondation.

Dans l'attente de votre accord, je vous prie d'agréer Monsieur, mes sincères salutations.

2/2

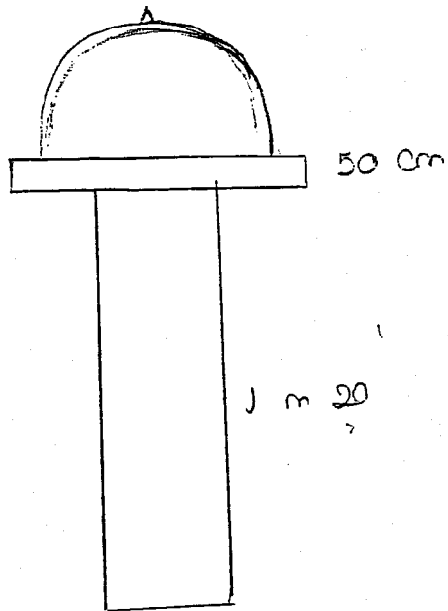
Fajal
Fekashy



R. Rampersad

.../...

A l'attention de M. ESCOFFIER.



~~Signature~~