

**M. Luc Bocahut**  
**Syndic bénévole**

Paris, le 28 mai 2026

**Convocation à  
l'Assemblée Générale  
Ordinaire 2026**

*Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de la Résidence*

**13 rue de la Fontaine au Roi**  
**75011 PARIS**

*sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le :*

**Vendredi 19 juin 2026 à 18h00**

**Lieu :** 13 rue de la Fontaine au Roi — Bâtiment A, 2<sup>ème</sup> étage droite — 75011 PARIS

## **Ordre du jour**

### **1. Élection du Bureau**

- 1-1. *Élection du Président de Séance*
- 1-2. *Élection des Scrutateurs*
- 1-3. *Élection du Secrétaire de Séance*

### **2. Approbation des comptes de l'exercice clos**

- 2-1. *Approbation des comptes*
- 2-2. *Quitus au syndic*

### **3. Approbation du budget prévisionnel**

### **4. Réélection du syndic bénévole pour 3 exercices à compter de 2026**

### **5. Réélection des membres du Conseil Syndical**

### **6. Ratification de la réparation urgente du toit du bâtiment C (école) par la société Brugnon Frères**

### **7. Réfection de la toiture du bâtiment A au-dessus du lot 24**

- 7-1. *Principe de réalisation des travaux*
- 7-2. *Budget*
- 7-3. *Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise*
- 7-4. *Modalités de financement et calendrier des appels de fonds*

### **8. Ravalement du mur mitoyen avec le 11 rue de la Fontaine au Roi**

- 8-1. *Principe de réalisation des travaux*
- 8-2. *Budget*
- 8-3. *Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise*
- 8-4. *Modalités de financement et calendrier des appels de fonds*

### **9. Ravalement de la cage d'escalier du bâtiment B**

- 9-1. *Principe de réalisation des travaux*
- 9-2. *Budget*
- 9-3. *Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et la gestion*

9-4. *Modalités de financement et calendrier des appels de fonds*

**10. Vente à Monsieur Rodolphe BONNASSE du débarras sous l'escalier B**

10-1. *Autorisation de cession*

10-2. *Pouvoir au syndic pour l'acte de vente*

**11. Point de discussion : projet de cession à Monsieur Laurent STAINVURCEL d'un bout de couloir au 3<sup>ème</sup> étage, attenant à son lot n° 47**

**12. Point de discussion : situation juridique des combles et du couloir commun au 3<sup>ème</sup> étage (lots 18, 19 et adjacents)**

**13. Fixation de la date de la prochaine AG Ordinaire (avril 2027)**

**14. Questions diverses**

## **MAJORITÉS**

**Article 24** Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 25** Majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Article 25-1** Majorité au tiers des voix de tous les copropriétaires.

**Article 26-1** Double majorité.

**Article 26-2** Unanimité des copropriétaires.

*Article 25-1* : Lorsque l'Assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

# Projet de résolutions

## 1. Élection du Bureau

### 1-1. Élection du Président de Séance – Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Président de Séance : .....

### 1-2. Élection des Scrutateurs – Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Scrutateur : .....

### 1-3. Élection du Secrétaire de Séance – Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Secrétaire de Séance : .....

## 2. Approbation des comptes de l'exercice clos

### 2-1. Approbation des comptes – Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes annexés à la présente convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice clos 2025 établis par le syndic pour un montant de charges courantes nettes de **41 320,99 € TTC** (budget prévisionnel voté pour 34 364 € TTC).

Synthèse pluriannuelle des charges courantes nettes :

Exercice	Charges réalisées	Budget
2023	26 052,40 €	34 364,00 €
2024	28 005,68 €	31 410,00 €
2025	41 320,99 €	34 364,00 €
2026 (en cours)	—	39 005,00 €

Évolution : +7,5 % de 2023 à 2024, puis +47 % de 2024 à 2025. Les principaux postes responsables de la hausse 2025 sont les primes d'assurances (6 893 € en 2023 → 10 488 € en 2024 → 11 305 € en 2025) et l'eau (3 983 € → 5 893 € → 6 516 €).

## **2-2. Quitus au syndic – Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la même période.

## **3. Approbation du budget prévisionnel – Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de budget annexé à la présente convocation et en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2027 s'élevant à **39 005 € TTC**, appelable par provisions trimestrielles exigibles le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre (1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre – Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

## **4. Réélection du syndic bénévole pour 3 exercices à compter de 2026 – Majorité absolue de l'article 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et après mise en concurrence préalable (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965), renouvelle le mandat de Monsieur Luc BOCAHUT en qualité de syndic non professionnel (bénévole) pour une durée de trois (3) exercices à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et jusqu'au 31 décembre 2028, aux conditions précisées dans le contrat de syndic annexé à la présente convocation (Annexe 2), notamment un forfait annuel de 3 000 €.

L'Assemblée Générale décide, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé au nom du syndicat.

## **5. Réélection des membres du Conseil Syndical – Majorité absolue de l'article 25**

### **Rappel**

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic bénévole ne peut être membre du Conseil Syndical. Le mandat du Conseil Syndical actuel arrive à son terme. L'Assemblée est appelée à procéder au renouvellement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne les membres suivants du Conseil Syndical pour une durée de trois (3) exercices à compter de ce jour :

- .....
- .....

• .....

*Le Conseil Syndical désignera en son sein son Président, conformément à l'article 22 du décret du 17 mars 1967.*

## **6. Ratification de la réparation urgente du toit du bâtiment C (école) par la société Brugnon Frères – Majorité de l'article 24**

### **Rappel**

À la suite des infiltrations urgentes apparues fin 2025 au niveau des plaques de polycarbonate du toit du bâtiment C (locaux de l'école Diderot), et de l'aggravation observée en janvier 2026, le syndic a fait procéder en urgence aux travaux de remplacement par la société Miroiterie BRUGNON FRÈRES (134 rue Amelot, 75011 Paris) sur la base du devis n° 25004540 du 02/12/2025, avec règlement d'un acompte de 40 % (2 792 € TTC) et facturation finale n° 26000154 du 16/01/2026.

*L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du devis et de la facture annexés à la présente convocation et en avoir délibéré, ratifie rétroactivement la décision du syndic d'engager ces travaux d'urgence et autorise le règlement intégral, à imputer selon la clé de répartition **Charges BÂTIMENT C** (en 63èmes – clé n° 3 de l'EDD).*

## **7. Réfection de la toiture du bâtiment A au-dessus du lot 24**

### **Rappel**

La toiture du bâtiment A au-dessus du lot 24 présente des désordres récurrents nécessitant une réfection complète. Une bâche de protection a été posée en février 2026 par la société CLV-Couverture en attendant la réalisation des travaux. Deux devis détaillés ont été reçus et sont annexés à la présente convocation :

- **Devis CLV-COUVERTURE** n° 2025-06-0674-V2 du 04/06/2025 — réfection couverture zinc seule : **22 413 € TTC**
- **Devis Entreprise FLORENT** n° 25/02.018 du 06/02/2025 — réfection couverture + isolation thermique complète (Système SARKING, panneaux laine de bois Steico, ossature bois) : **33 535 € TTC**. Les options velux et habillages intérieurs (3 432 € HT) ne sont pas comprises dans le budget voté par la copropriété : elles seront à la charge exclusive de Madame Léonie LOB, propriétaire du lot n° 24, si elle souhaite les retenir.

Les travaux nécessiteront au préalable l'obtention d'un avis d'ingénieur structure sur l'état des poutres porteuses. Le budget voté à la résolution 7-2 doit tenir compte de cette expertise préalable ainsi que d'une provision pour d'éventuels travaux de confortation structurelle qui en découleraient.

### **7-1. Principe de réalisation des travaux — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, des devis annexés, de l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, adopte le principe de réalisation des travaux de réfection de la toiture du bâtiment A au-dessus du lot 24. L'Assemblée demande que les travaux soient réalisés au cours de l'exercice 2026.

### **7-2. Budget — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale vote un budget maximum pour la réalisation des travaux d'un montant de **40 000,00 € TTC**, à répartir selon la clé **Charges BÂTIMENT A** (en 1 038èmes — clé n° 1 de l'EDD).

### **7-3. Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise — Majorité de l'article 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise sur la base des devis présentés à la présente Assemblée, dans la limite du budget voté à la résolution précédente.

### **7-4. Modalités de financement et calendrier des appels de fonds — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale décide de réaliser un (1) appel de fonds pour financer les travaux votés à la résolution précédente, selon la clé de répartition existante **Charges BÂTIMENT A** (en 1 038èmes — clé n° 1 de l'état descriptif de division).

Échéancier de l'appel de fonds :

**Appel n° 1 — le 21/09/2026 — 100 %**

Afin que le syndic soit en mesure de régler l'entreprise tel que prévu au devis. L'Assemblée prend note que les modalités ci-dessus ne permettent pas le placement des fonds.

## **8. Ravalement du mur mitoyen avec le 11 rue de la Fontaine au Roi**

### **Rappel**

Le mur pignon de gauche du bâtiment A, donnant sur la cour du 11 rue de la Fontaine au Roi, présente un état de dégradation avéré (enduits décollés, fissures, fers oxydés). La copropriété voisine (cabinet KGS Prestige, gestionnaire) a engagé une procédure pour obtenir le ravalement et a saisi son avocat (Me Philippe Zambrowski, Pact Avocats). Une mise en demeure formelle a été adressée à la copropriété en 2025.

Devis annexé à la présente convocation :

- **Devis ORBIS n° 8532/v1 du 28/11/2024 — ravalement complet : 36 288 € TTC**

### **8-1. Principe de réalisation des travaux — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, des devis annexés, de l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, adopte le principe de réalisation des travaux de ravalement du mur pignon de gauche du bâtiment A. L'Assemblée demande que les travaux soient réalisés au cours de l'exercice 2026.

### **8-2. Budget — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale vote un budget maximum pour la réalisation des travaux d'un montant de **40 000,00 € TTC**, à répartir selon la clé **Charges GÉNÉRALES** (en 2 152èmes — clé n° 5 de l'EDD).

### **8-3. Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise — Majorité de l'article 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise sur la base des devis présentés à la présente Assemblée, dans la limite du budget voté à la résolution précédente.

### **8-4. Modalités de financement et calendrier des appels de fonds — Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale décide de réaliser un (1) appel de fonds pour financer les travaux votés à la résolution précédente, selon la clé de répartition existante **Charges GÉNÉRALES** (en 2 152èmes — clé n° 5 de l'état descriptif de division).

Échéancier de l'appel de fonds :

**Appel n° 1 — le 21/09/2026 — 100 %**

Afin que le syndic soit en mesure de régler l'entreprise tel que prévu au devis. L'Assemblée prend note que les modalités ci-dessus ne permettent pas le placement des fonds.

## **9. Ravalement de la cage d'escalier du bâtiment B**

### **Rappel**

À la demande de Monsieur Rodolphe BONNASSE, copropriétaire du bâtiment B, il est proposé de procéder au ravalement de la cage d'escalier du bâtiment B (peinture plafonds, murs, portes, stylobates, plinthes, contre-marches, fuseaux métalliques, main courante, vitrification des marches en parquet).

### **Devis annexé à la présente convocation :**

► Devis SRVP RENOV n° 2025-12572 du 24/11/2025 — **14 535,69 € HT — 15 989,26 € TTC** (TVA 10 %)

### **9-1. Principe de réalisation des travaux – Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, du devis annexé, de l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, adopte le principe de réalisation des travaux de ravalement de la cage d'escalier du bâtiment B. L'Assemblée demande que les travaux soient réalisés au cours de l'exercice 2026.

### **9-2. Budget – Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale vote un budget maximum pour la réalisation des travaux d'un montant de **16 000,00 € TTC**, correspondant au devis SRVP RENOV n° 2025-12572 du 24/11/2025, à répartir selon la clé **Charges BÂTIMENT B** (en 427èmes – clé n° 2 de l'EDD).

### **9-3. Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et la gestion – Majorité de l'article 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour rechercher, le cas échéant, une offre mieux-disante que le devis SRVP RENOV présenté à la présente Assemblée, et pour le choix définitif de l'entreprise, du cahier des charges et la gestion complète de ces travaux, dans la limite du budget voté à la résolution précédente.

### **9-4. Modalités de financement et calendrier des appels de fonds – Majorité de l'article 24**

L'Assemblée Générale décide de réaliser un (1) appel de fonds pour financer les travaux votés à la résolution précédente, selon la clé de répartition existante **Charges BÂTIMENT B** (en 427èmes – clé n° 2 de l'état descriptif de division).

Échéancier de l'appel de fonds :

**Appel n° 1 – le 21/09/2026 – 100 %**

Afin que le syndic soit en mesure de régler l'entreprise tel que prévu au devis. L'Assemblée prend note que les modalités ci-dessus ne permettent pas le placement des fonds.

## **10. Vente à Monsieur Rodolphe BONNASSE du débarras sous l'escalier B**

### **Rappel**

Monsieur Rodolphe BONNASSE, copropriétaire du bâtiment B, a sollicité l'acquisition du débarras commun situé au rez-de-chaussée sous l'escalier B du bâtiment B, afin de régulariser son occupation à usage de stockage.

Le projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété a été établi par le Cabinet CAPGEO & Associés, géomètres-experts (26 boulevard

Voltaire, 75011 Paris), en juin 2024 (réf 24078-10141-EDDM-A). Ce projet est annexé à la présente convocation.

#### **10-1. Autorisation de cession — Double majorité de l'article 26**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de vendre à Monsieur Rodolphe BONNASSE le débarras situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, sous l'escalier B (porte en face dans le hall B), pour une surface au sol de **3,8 m<sup>2</sup>** (dont 0,4 m<sup>2</sup> au-dessus de 1,80 m de hauteur et 3,4 m<sup>2</sup> sous 1,80 m de hauteur, non comptabilisés en surface Carrez), qui deviendra le **lot n° 61**, issu des parties communes générales du syndicat, moyennant un prix forfaitaire de **3 500 euros**.

Ce prix prend en compte la nature spécifique de l'espace : sous escalier, hauteur réduite, non habitable, usage exclusivement utilitaire de stockage.

Au nouveau lot n° 61, il est attribué un (1) tantième des parties communes générales, portant le total de la clé **Charges GÉNÉRALES** (clé n° 5 de l'EDD) de 2 152 à 2 153 tantièmes.

Le débarras étant issu des parties communes générales, le prix de cession de **3 500 €** sera réparti au crédit de tous les copropriétaires, au prorata de leurs tantièmes de **Charges GÉNÉRALES** (clé n° 5 — 2 152èmes).

Monsieur BONNASSE prendra à sa charge tous les frais relatifs à cette vente, à savoir la modification du Règlement de Copropriété, état descriptif de division et publication du modificatif auprès de la conservation des hypothèques.

#### **10-2. Pouvoir à donner au syndic dans le cadre de l'acte de vente à régulariser : SDC / BONNASSE — Majorité absolue de l'article 25**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au syndic à l'effet de représenter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre de l'acte de vente à régulariser à la résolution précédente. Les frais liés à cet acte sont à la charge exclusive de Monsieur BONNASSE.

### **11. Point de discussion : projet de cession à Monsieur Laurent STAINVURCEL d'un bout de couloir au 3<sup>ème</sup> étage, attenant à son lot n° 47 — Sans vote**

#### **Rappel**

Monsieur Laurent STAINVURCEL, propriétaire du lot n° 47 (appartement duplex 3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> étage du bâtiment A) et du lot n° 51 (combles), a sollicité l'acquisition d'un bout de couloir attenant à son lot, afin de régulariser l'occupation et d'optimiser l'aménagement intérieur.

Un projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété

a été établi par le Cabinet TARTACÉDÉ-BOLLAERT, géomètres-experts, en avril 2022 (réf 10-093/212274). Ce projet attribuait le numéro de lot 61 — désormais utilisé par le modificatif EDD CAPGEO de juin 2024 (résolution 10 ci-dessus — débarras Bonnasse). En cas de poursuite du projet, il devra être rectifié (renumérotation en lot n° 62 et actualisation des quotes-parts).

*L'Assemblée Générale est invitée à débattre, sans vote à ce stade, du projet de cession à Monsieur Laurent STAINVURCEL d'une partie du couloir commun du 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, adossé à son lot n° 47, pour une surface d'environ **2,4 m<sup>2</sup>**, qui constituerait le futur **lot n° 62**, indissociable du lot n° 47.*

*Conformément à la qualification retenue par le modificatif EDD Tartacédé-Bollaert, le couloir est une **partie commune générale**. Le vote formel de cession à la double majorité de l'article 26 (qui serait proposé à une Assemblée Générale ultérieure) serait donc soumis à **l'ensemble des copropriétaires**, et le prix de cession réparti au crédit de tous, au prorata des tantièmes de **Charges GÉNÉRALES** (clé n° 5 — 2 152èmes).*

*Si Monsieur STAINVURCEL souhaite poursuivre, il fera établir le modificatif EDD rectifié par Tartacédé-Bollaert, à ses frais exclusifs. Les modalités financières (notamment le prix au m<sup>2</sup>) seront discutées en séance.*

*Le projet d'avril 2022 reste joint à la présente convocation à titre d'information sur le périmètre envisagé.*

## **12. Point de discussion : situation juridique des combles et du couloir commun au 3<sup>ème</sup> étage (lots 18, 19 et adjacents) — Sans vote**

### **Rappel**

#### **Régularisations antérieures de la zone combles et couloir 3<sup>ème</sup> étage bâtiment A :**

- ▶ Acte du **18 mars 2016** (Maître LEDUC) — création des lots 48, 49, 50 et 51 (volumes de combles et terrasse) :
  - Lot 48 — Cormier Florent — 2 tantièmes
  - Lot 49 — **Govaert Aurore** — 2 tantièmes
  - Lot 50 — Cormier Florent — 2 tantièmes (terrasse)
  - Lot 51 — SDC — 4 tantièmes (non cédé)
- ▶ Acte du **13 décembre 2017** — création des lots 57, 58, 59 et 60 (dégagements 3<sup>ème</sup> étage et volumes de combles) :
  - Lot 57 — Aquafresca Patricia — 2 tantièmes
  - Lot 58 — **Bousset-Lob (Couetsch-Lob)** — 3 tantièmes (dégagement avec lavabo et WC)
  - Lot 59 — Lob Léonie — 6 tantièmes (combles)

- Lot 60 — **Bousset-Lob (Couetsch-Lob)** — 3 tantièmes (combles)

**Lots concernés à proximité immédiate de la zone discutée :**

- Lot 18 (chambre 3, 3<sup>ème</sup> étage) — Mme Bousset-Lob (Couetsch-Lob)
- Lot 19 (chambre 4, 3<sup>ème</sup> étage) — Mme Govaert Aurore
- Lot 49 (volume de combles) — Mme Govaert Aurore
- Lots 58 et 60 (dégagement avec lavabo/WC et volume de combles) — Mme Bousset-Lob (Couetsch-Lob)
- Lot 51 (volume de combles) — SDC (non cédé)

En 2021, Madame COUETSCH-LOB a réalisé des travaux d'aménagement dans la zone combles attenante à ses lots. Madame Aurore GOVAERT a saisi le syndic pour clarifier la situation juridique de la zone effectivement occupée par ces travaux par rapport au périmètre régularisé par les actes de 2016 et 2017.

**Deux lectures juridiques sont possibles et sont soumises au débat de l'Assemblée :**

**Lecture 1 — Prolongement des lots existants**

*La continuité physique et fonctionnelle entre les lots privatifs actuels de Mme COUETSCH-LOB (lots 18, 58, 60) et la zone aménagée en 2021 pourrait fonder un argument de prolongement naturel des lots existants, en l'absence d'opposition formelle pendant la période postérieure aux travaux.*

**Lecture 2 — Espace non couvert par modificatif EDD**

*À défaut de modificatif explicite couvrant la totalité de la zone effectivement aménagée, la fraction non couverte demeurerait partie commune générale du syndicat. Une régularisation formelle (cession à voter à la double majorité de l'article 26, sur la base d'un modificatif EDD à faire établir par un géomètre-expert) serait alors nécessaire pour entériner l'aménagement réalisé.*

*L'Assemblée Générale est invitée à prendre connaissance des éléments présentés et à débattre, sans vote à ce stade. À l'issue des discussions, le syndic et le Conseil Syndical, en concertation avec les copropriétaires concernés, détermineront la marche à suivre (notamment, le cas échéant, un avis juridique préalable et une résolution de régularisation à inscrire à une Assemblée Générale ultérieure).*

**13. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire — Sans vote**

*L'Assemblée Générale décide de fixer la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire au mois d'**avril 2027**. La date précise sera communiquée par convocation envoyée 21 jours au moins avant la tenue de l'Assemblée.*

## 14. Questions diverses

# Annexe 1 – Formulaire de pouvoir

Pour la représentation à l'Assemblée Générale Ordinaire  
du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue de la Fontaine au Roi — 75011  
PARIS

## Je soussigné(e)

Nom et prénom : .....

Adresse : .....

Lot(s) n° : .....

Société (le cas  
échéant) : .....

## Donne pouvoir à

Nom et prénom : .....

Adresse : .....

*(ou laisser en blanc et confier au Président de séance)*

à l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires qui se tiendra le **vendredi 19 juin 2026 à 18h00**, au 13 rue de la Fontaine au Roi — Bâtiment A, 2<sup>ème</sup> étage droite — 75011 PARIS, ainsi qu'à toute Assemblée ultérieure qui serait convoquée avec le même ordre du jour si la présente Assemblée ne pouvait délibérer faute de quorum.

Le mandataire prendra part aux délibérations, émettra tous votes, signera tous documents et fera généralement le nécessaire en mes lieu et place.

*Une page 2 facultative est jointe à la suite : elle permet, si vous le souhaitez, d'indiquer le sens de votre vote sur chacune des résolutions. À défaut d'indication, le mandataire votera librement.*

Fait à ....., le ..... 2026

Signature du mandant

*(faire précéder de la mention manuscrite « Bon pour pouvoir »)*

---

**Conditions légales** (Art. 22 de la loi du 10 juillet 1965 et Art. 22-1 du décret du 17 mars 1967) :

- Un mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose, y compris les siennes, n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
- Le syndic, son conjoint, son partenaire de PACS, ses ascendants et descendants ne peuvent recevoir de pouvoir pour représenter un copropriétaire.
- Le pouvoir peut désigner un mandataire ou rester en blanc — dans ce dernier cas, il est remis au Président de séance qui le confie à un copropriétaire présent.
- Le pouvoir doit être rendu au syndic avant l'ouverture de la séance.

À retourner par mail à : **13ruedelafontaineauroi75011@gmail.com** ou en main propre au syndic avant le début de l'Assemblée.

## Annexe 1 – Vote par anticipation

*Page facultative – à remplir uniquement si le mandant souhaite indiquer le sens de son vote*

Si vous souhaitez indiquer le sens de votre vote, cochez ci-dessous la case correspondante en regard de chaque résolution. À défaut d'indication, le mandataire votera librement.

<b>Rés.</b>	<b>Pour</b>	<b>Contre</b>	<b>Abst.</b>
1-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7-3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7-4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8-3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8-4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9-3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9-4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10-1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Annexe 2 — Contrat de syndic non professionnel

*Contrat objet du vote de la résolution n° 4  
de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2026*

### Entre les soussignées parties

#### 1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

**13 rue de la Fontaine au Roi — 75011 PARIS**

Numéro d'immatriculation : **AC3-308-863**

Représenté pour le présent contrat par M. ou Mme .....

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **19 juin 2026**.

Titulaire d'un contrat d'assurance multirisque immeuble (incluant la responsabilité civile du syndicat) auprès de la compagnie **SWISSLIFE**, contrat n° 011285521/012812671, souscrit par l'intermédiaire du courtier **ODEALIM** (prime 2026 : 11 390,01 €, période du 01/01/2026 au 31/12/2026).

#### 2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **19 juin 2026** :

**Monsieur Luc BOCAHUT**

Exerçant en qualité de syndic bénévole

Domicilié au 13 rue de la Fontaine au Roi — 75011 PARIS

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit dans le cadre de l'adhésion à l'**ARC**, numéro adhérent **75PC30156**.

### Préambule

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

#### 1. Missions

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

## 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 36 mois (3 ans). Il prendra effet le **1<sup>er</sup> janvier 2026** et prendra fin le **31 décembre 2028**. Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

## 3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965). Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

## 4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 5. Nouvelle désignation du syndic

À 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 renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic. 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

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 des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : **1 € par jour de retard**. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice. Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

## 7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

*Sans objet — le présent contrat concerne un syndic non professionnel.*

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit :

**Forfait annuel : 3 000 €**

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

### 9.1 Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	10 €
Relance après mise en demeure	10 €
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	150 €
Frais de constitution d'hypothèque	150 €
Frais de mainlevée d'hypothèque	150 €
Dépôt d'une requête en injonction de payer	150 €
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (cas exceptionnels)	150 €

### 9.2 Frais et honoraires liés aux mutations

Établissement de l'état daté (plafonné à 150 € — art. 10-1 b)	150 €
Opposition sur mutation (art. 20 I)	20 à 50 €

### 9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier

Copie du carnet d'entretien	aux frais réels
Copie des diagnostics techniques	aux frais réels
Informations pour DPE individuel (art. R. 134-3 CCH)	aux frais réels
Copie certifiée conforme ou extrait de PV d'AG	aux frais réels

## 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 à la date ou selon la périodicité suivante : chaque année ou lorsqu'un copropriétaire en fait la demande écrite.

## **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 :

Pour le syndic : 13 rue de la Fontaine au Roi — 75011 PARIS

Pour le syndicat : 13 rue de la Fontaine au Roi — 75011 PARIS

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le **19 juin 2026 à Paris**.

**Le syndicat**

*Signature du président de séance*

.....

**Le syndic**

*Signature du syndic*

.....

## Pièces jointes à la convocation

- Compte de gestion général — exercice 2023 (Annexe 2)
- Compte de gestion général — exercice 2024 (Annexe 2)
- Compte de gestion général — exercice 2025 (Annexe 2)
- État financier au 31/12/2025 (Annexe 1)
- Compte de gestion opérations courantes 2025 (Annexe 3)
- Compte travaux art 14-2 — exercice 2025 (Annexe 4)
- Travaux art 14-2 votés non clôturés au 31/12/2025 (Annexe 5)
- Budget charges courantes — comparatif 2024-2027
- Projet de budget prévisionnel 2027
- Devis CLV-COUVERTURE n° 2025-06-0674-V2 du 04/06/2025 (*toiture bâtiment A*)
- Devis Entreprise FLORENT n° 25/02.018 du 06/02/2025 (*toiture bâtiment A*)
- Devis ORBIS n° 8532/v1 du 28/11/2024 (*mur pignon mitoyen 11*)
- Devis SRVP RENOV n° 2025-12572 du 24/11/2025 (*ravalement cage d'escalier bât. B*)
- Devis Miroiterie BRUGNON FRÈRES n° 25004540 du 02/12/2025 (*toit bât. C école*)
- Facture Miroiterie BRUGNON FRÈRES n° 26000154 du 16/01/2026 (*toit bât. C école*)
- Modificatif EDD CAPGEO & Associés réf 24078-10141-EDDM-A (juin 2024 — lot 61 Bonnasse)
- Projet de modificatif EDD TARTACÉDÉ-BOLLAERT réf 10-093/212274 (avril 2022 — futur lot 62 Stainvurcel, à rectifier en cas de poursuite)
- Formulaire de pouvoir de vote (Annexe 1)
- Contrat de syndic non professionnel (Annexe 2)

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
<b>- 60 Achats de matières et fournitures</b>						701 Provisions sur opérations courantes	36 400,00		34 291,27		
601 Eau (compteur général)	4 288,12		3 982,98			711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité	596,46		438,91			713 Indemnités d'assurances			1 088,18		
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements						716 Produits financiers					
605 Matériel	655,00		655,00			7061 Provisions sur opérations courantes délégation du conseil syndical					
606 Fournitures											
<b>- 61 Services extérieurs</b>											
611 Nettoyage des locaux	6 840,00		6 240,00								
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance	2 247,97		1 082,25								
610 Services extérieurs											
615 Entretien et petites réparations	2 400,00		3 877,06								
616 Primes d'assurances	5 714,99		6 892,97								
<b>- 62 Frais d'administration</b>											
620 Frais d'administration											
621 Frais d'administration	2 500,00		3 000,00								
622 Autres honoraires du syndic	900,00										

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
623 Rémunérations de tiers intervenants											
624 Frais du conseil syndical											
<b>- 63 Impôts et taxes</b>	1 450,00		1 328,34								
<b>- 64 Frais de personnel</b>											
650 Charges courantes allouées au conseil syndical											
662 Autres charges financières et agios											
<b>Sous-total</b>	27 592,54		27 497,51			<b>Sous-total</b>	36 400,00		35 379,45		
<b>Solde (excédent)</b>	8 807,46		7 881,94			<b>Solde (insuffisance)</b>					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
						702 Provisions sur travaux					
						703 Avances versées par copropriétaires					
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
						705 Affectation du fonds travaux					
671 à 673 Travaux						Autres produits					
674 Travaux délégués au conseil syndical art 21-1						7062 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles délégation du conseil syndical					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						711 Subventions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels	-0,02		356,93		

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses					
<b>Sous-total</b>						<b>Sous-total</b>	-0,02		356,93		
<b>Solde (excédent)</b>			356,93			<b>Solde (insuffisance)</b>	0,02				

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
<b>- 60 Achats de matières et fournitures</b>						701 Provisions sur opérations courantes	34 291,27		34 363,76		
601 Eau (compteur général)	3 982,98		5 893,49			711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité	438,91		258,70			713 Indemnités d'assurances	1 088,18				
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements						716 Produits financiers					
605 Matériel	655,00					7061 Provisions sur opérations courantes délégation du conseil syndical					
606 Fournitures											
<b>- 61 Services extérieurs</b>											
611 Nettoyage des locaux	6 240,00		6 240,00								
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance	1 082,25		1 484,95								
610 Services extérieurs											
615 Entretien et petites réparations	3 877,06		5 276,15								
616 Primes d'assurances	6 892,97		10 488,28								
<b>- 62 Frais d'administration</b>											
620 Frais d'administration											
621 Frais d'administration	3 000,00		3 000,00								
622 Autres honoraires du syndic											

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
623 Rémunérations de tiers intervenants			27,00								
624 Frais du conseil syndical											
<b>- 63 Impôts et taxes</b>	1 328,34		1 477,17								
<b>- 64 Frais de personnel</b>											
650 Charges courantes allouées au conseil syndical											
662 Autres charges financières et agios											
<b>Sous-total</b>	27 497,51		34 145,74			<b>Sous-total</b>	35 379,45		34 363,76		
<b>Solde (excédent)</b>	7 881,94		218,02			<b>Solde (insuffisance)</b>					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
						702 Provisions sur travaux			2 790,01		
						703 Avances versées par copropriétaires					
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
						705 Affectation du fonds travaux					
671 à 673 Travaux						Autres produits					
674 Travaux délégués au conseil syndical art 21-1						7062 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles délégation du conseil syndical					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						711 Subventions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels	356,93		3 350,05		

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses					
<b>Sous-total</b>						<b>Sous-total</b>	356,93		6 140,06		
<b>Solde (excédent)</b>	356,93		6 140,06			<b>Solde (insuffisance)</b>					

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
<b>- 60 Achats de matières et fournitures</b>						701 Provisions sur opérations courantes	34 363,76		39 304,92		
601 Eau (compteur général)	5 893,49		6 516,36			711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité	258,70		368,78			713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements						716 Produits financiers					
605 Matériel						7061 Provisions sur opérations courantes délégation du conseil syndical					
606 Fournitures											
<b>- 61 Services extérieurs</b>											
611 Nettoyage des locaux	6 240,00		6 540,00								
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance	1 484,95		1 589,29								
610 Services extérieurs											
615 Entretien et petites réparations	5 276,15		13 241,89								
616 Primes d'assurances	10 488,28		11 305,22								
<b>- 62 Frais d'administration</b>											
620 Frais d'administration											
621 Frais d'administration	3 000,00		3 000,00								
622 Autres honoraires du syndic											

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
623 Rémunérations de tiers intervenants	27,00		104,00								
624 Frais du conseil syndical											
<b>- 63 Impôts et taxes</b>	1 477,17		1 239,17								
<b>- 64 Frais de personnel</b>											
650 Charges courantes allouées au conseil syndical											
662 Autres charges financières et agios											
<b>Sous-total</b>	34 145,74		43 904,71			<b>Sous-total</b>	34 363,76		39 304,92		
<b>Solde (excédent)</b>	218,02					<b>Solde (insuffisance)</b>			4 599,79		
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
						702 Provisions sur travaux	2 790,01				
						703 Avances versées par copropriétaires					
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
						705 Affectation du fonds travaux					
671 à 673 Travaux						Autres produits					
674 Travaux délégués au conseil syndical art 21-1						7062 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles délégation du conseil syndical					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						711 Subventions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels	3 350,05		2 583,72		

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses					
<b>Sous-total</b>						<b>Sous-total</b>	6 140,06		2 583,72		
<b>Solde (excédent)</b>	6 140,06		2 583,72			<b>Solde (insuffisance)</b>					

# Etat financier après répartition au 31/12/2025

Syndicat des copropriétaires  
13 rue de la fontaine au roi  
75011 PARIS

**ANNEXE N°1**

19/05/2026

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	11 714,90	42 828,57	103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie	11 204,26	11 204,26
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds de travaux	11 138,02	13 890,06
			106 Provisions pour travaux conseil syndical art. 21-1		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	4 999,94	4 999,94
<b>Trésorerie disponible Total 1</b>	11 714,90	42 828,57	<b>Total 1</b>	27 342,22	30 094,26
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)	31 585,72	6 723,16	45 Copro - Excédents versés (2)	3 384,86	3 519,51
459 Copro - Créances douteuses (2)			<b>Comptes de tiers</b>		
<b>Comptes de tiers</b>			40 Fournisseurs	12 573,53	15 937,94
42 42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente	0,01	0,02
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers		
<b>Total 2</b>	31 585,72	6 723,16	<b>Total 2</b>	15 958,40	19 457,47
<b>Total général 1 + 2</b>	43 300,62	49 551,73	<b>Total général 1 + 2</b>	43 300,62	49 551,73
			<b>Emprunts : montant restant du</b>	0,00	0,00

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

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

**Compte de gestion pour opération courantes de l'exercice clos et réalisé ( N ) du 01/01/2025 au 31/12/2025  
Et budget prévisionnel de l'exercice ( N+2 ) du 01/01/2027 au 31/12/2027**

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Budget en cours voté N+1	Budget à voter N+2
<b>4 Bâtiment D</b>					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS			6 979,90		
<b>Total net pour la clé : 4 Bâtiment D</b>			<b>6 979,90</b>		
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>			<b>6 979,90</b>		
<b>PROVISIONS COPROPRIETAIRES</b>	34 363,76		39 304,92		
<b>SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté</b>	<b>-34 363,76</b>		<b>-32 325,02</b>		

**Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01/2025 au 31/12/2025**

		Exercice clos réalisé à approuver ( N )		
	Ex. clos dépenses votées N	Dépenses N	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux N	Solde ( excédent ou insuffisance ) N+1
<b>1</b>				
---				
<b>Total net pour la clé : 1</b>				
<b>Total pour toutes les clés</b>				

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Travaux votés ----- A	Travaux payés ----- B	Travaux réalisés ----- C	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux ----- D	Solde en attente sur travaux ----- E=D-C	Subventions et Emprunts à recevoir ----- F
-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------	--	--	---

Libellecle	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date	Montant
								4 999,94	4 999,94		

## Budget charges courantes

Syndicat des copropriétaires  
13 rue de la fontaine au roi  
75011 PARIS

19 mai 2026

13:04

Compte	Libellé	Budget (N-1) du 01/01/2024 au 31/12/2024	Budget (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025	Réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025	Budget (N+1) du 01/01/2026 au 31/12/2026	Budget (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027
<b>1 Bâtiment A</b>						
614005	CONTRATS DE MAINTENANCE trappes de désenfume	170,00	200,00	200,00	100,00	100,00
615000	ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	1 000,00	2 500,00	0,00	1 500,00	1 500,00
616000	PRIMES D'ASSURANCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
718000	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	-200,00	0,00	0,00
<b>Total pour la clé : 1 Bâtiment A</b>		1 170,00	2 700,00	0,00	1 600,00	1 600,00
<b>2 Bâtiment B</b>						
614005	CONTRATS DE MAINTENANCE trappes de désenfume	170,00	200,00	200,00	100,00	100,00
615000	ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	1 000,00	1 500,00	0,00	1 500,00	1 500,00
718000	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	-200,00	0,00	0,00
<b>Total pour la clé : 2 Bâtiment B</b>		1 170,00	1 700,00	0,00	1 600,00	1 600,00
<b>4 Bâtiment D</b>						
615000	ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	0,00	0,00	6 979,90	0,00	0,00
<b>Total pour la clé : 4 Bâtiment D</b>		0,00	0,00	6 979,90	0,00	0,00
<b>5 Générales</b>						
601000	EAU	5 000,00	5 000,00	6 516,36	6 000,00	6 000,00
602000	ELECTRICITE	500,00	500,00	368,78	500,00	500,00

Compte	Libellé	Budget (N-1) du 01/01/2024 au 31/12/2024	Budget (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025	Réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025	Budget (N+1) du 01/01/2026 au 31/12/2026	Budget (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027
605000	MATERIEL	0,00	624,00	0,00	500,00	500,00
611000	NETTOYAGE DES LOCAUX	6 840,00	6 840,00	6 540,00	6 500,00	6 500,00
614002	CONTRATS DE MAINTENANCE: désinsectisation	900,00	1 000,00	689,29	1 000,00	1 000,00
614003	CONTRATS DE MAINTENANCE: compteurs d'eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614004	CONTRATS DE MAINTENANCE: sécurité	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
614005	CONTRATS DE MAINTENANCE trappes de désenfume	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615000	ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	2 500,00	3 000,00	5 576,99	3 000,00	3 000,00
615002	ADHESION ASSOCIATION DE COPROPRIETE	1 000,00	300,00	685,00	655,00	655,00
616000	PRIMES D'ASSURANCES	6 000,00	6 000,00	11 305,22	11 500,00	11 500,00
621100	REMUNERATION DU SYNDIC	2 500,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
621300	FRAIS POSTAUX	800,00	100,00	0,00	100,00	100,00
622200	PRESTATIONS PARTICULIERES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
622300	AUTRES HONORAIRES	1 000,00	1 500,00	0,00	1 000,00	1 000,00
623002	REMUNERATIONS INTERVENANTS: banque	80,00	0,00	104,00	100,00	100,00
630000	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
632000	TAXE DE BALAYAGE	1 300,00	1 450,00	1 239,17	1 300,00	1 300,00
633000	TAXE FONCIERE	150,00	150,00	0,00	150,00	150,00
713000	INDEMNITES D'ASSURANCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
718000	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	-2 183,72	0,00	0,00
<b>Total pour la clé : 5 Générales</b>		29 070,00	29 964,00	34 341,09	35 805,00	35 805,00
<b>Total :</b>		31 410,00	34 364,00	41 320,99	39 005,00	39 005,00



BOURG LA REINE, le Mercredi 4 Juin 2025

Madame LÉONIE LOB  
13 RUE DE LA FONTAINE AU ROI  
75011 PARIS

## DEVIS N° 2025-06-0674-V2

Vos références : Mail du 02/06/2025  
Lieu d'intervention : 13 RUE DE LA FONTAINE AU ROI  
75011 PARIS  
Objet : REFECTION DE LA COUVERTURE EN ZINC  
Interlocuteur : Paul Taillard

Descriptif	Unité	Quantité	PU HT	Montant HT
Installation de chantier et approvisionnement du matériel sur site.	ENS	1,00	740,00	740,00
Mise en place et installation d'un cantonnement de chantier pour les intervenants du chantier.	ENS	1,00	1 680,00	1 680,00
Mise en place d'un bloc sanitaire mobile WC comprenant l'entretien et la vidange pendant la durée du chantier.	Forfa	1,00	1 400,00	1 400,00
Démarches administratives auprès des organismes compétents	ENS	1,00	485,00	485,00
Mise en place d'un tableau électrique provisoire avec bouton d'arrêt d'urgence compris raccordement au tableau commun par une entreprise spécialisée.(consommation à la charge de la copropriété)	Forfa	1,00	470,00	470,00
Echafaudage tubulaire sur cour comprenant : L'équipement des ossatures comprend : les planchers en acier galvanisés, des gardes corps et plinthes en faces avant et retour. Accès par plancher à trappe et échelle sauf au premier niveau, des amarrages par ancrages, une protection pare gravois au droit des entrées. Cette proposition comprend le montage, démontage et transport aller-retour. Mise à disposition pour la durée du chantier de couverture (hors intervenants extérieurs). Goût supplémentaire par jour calendaire au delà du forfait 15 €rais de voirie non compris	ENS	1,00	3 500,00	3 500,00
Installation de monte-matériaux électrique pour le levage des matériaux.	U	1,00	270,00	270,00
<b>DEPOSE COUR</b>				
Dépose de gouttière pendante.	ML	1,80	6,50	11,70
Dépose de bande d'égout en zinc	ML	1,80	5,10	9,18
Dépose de bande porte solin,compris solin maçonné.	ML	7,50	16,79	125,93
Dépose de bande de rive en zinc.	ML	7,50	5,59	41,93
Arrachage de voligeage 100% de la surface	M2	30,00	10,20	306,00
Dépose de la couverture en zinc.	M2	30,00	7,66	229,80
Mise en sacs,descente et enlèvement des gravois aux décharges publiques.	M2	30,00	9,63	288,90
Bâches imperméables pour mise hors d'eau pendant la durée des travaux,compris pose, dépose, double transport et manutention journalière.	M2	30,00	11,50	345,00
<b>EN NEUF</b>				
Fourniture et pose de gouttière en zinc jauge de 0,33 de développé,	ML	1,80	115,50	207,90

Descriptif	Unité	Quantité	PUHT	Montant HT
posée sur des crochets demi renforcés en acier galvanisé, compris soudures barrées aux jonctions.				
Fourniture, et pose d'un moignon en zinc jauge 0.65 de Ø 100 soudé, compris crapaudine, bascule avec coudes selon besoin.	U	1,00	70,20	70,20
Talon soudé sur gouttière en zinc.	U	2,00	35,17	70,34
Fourniture et pose de bande d'égout en zinc	ML	1,80	29,96	53,93
Fourniture, façon et pose de noue en zinc jauge 0,80 de 0,50m de développé sur voliges neuves,raccordement par agrafures.	ML	8,50	201,90	1 716,15
Fourniture, façon et pose de bande porte solin en zinc jauge 0.65, y compris solin en mortier.	ML	7,50	78,32	587,40
Fourniture, façon et pose de rive en zinc jauge 0.65 de 0,20 de développé à ourlet rechassé.	ML	7,50	54,74	410,55
Fourniture, façon et pose de recouvrement en zinc pour dessus de mur.	ML	8,00	145,90	1 167,20
Fourniture et pose de volige en sapin traité 12 x 105 sur 100% de la surface	M2	30,00	37,53	1 125,90
Fourniture, façon et pose de couverture en zinc jauge 0.65, par travée de 0.65m de développé, compris tasseaux, couvre joints, talons, têtes et pattes de fixation.	M2	30,00	168,76	5 062,80
<b>OPTION POUR CREATION DE COSTIERE ET POSE DE VELUX</b>	U	1,00		
Création du chevêtre en bois ainsi que la fourniture et pose de fenêtre de toit motorisée de Marque VELUX GGU EverFinish blanc MK04 à énergie solaire. Vitrage Tout Confort (vitrage à contrôle solaire 80% env. de chaleur arrêtée en été) . Vitrage feuilleté de sécurité. Détecteur de pluie intégré (fermeture automatique de la fenêtre en cas de pluie).Ouverture de 20 cms environs. w : 1.1 à 1.3 w/(m².K) Réglages et mise en service. Clavier mural fourni Dimension 78X98 ente de toit : 15°- 90° Garanties VELUX 10 ans <b>PRIX : 1790 EUROS HT</b>				
Réalisation d'un raccord plâtre intérieur avec la fourniture et pose d'un enduit plâtre compris dressage si besoin des arêtes (hors finition d'enduit et peinture) <b>PRIX : 400 EUROS HT</b>				
NOTA : pour ces travaux, une déclaration préalable est à prévoir auprès des services de l'urbanisme de votre mairie ainsi que du syndic dans le cas où vous seriez en copropriété. es démarches devront être réalisées par vos soins avant le démarrage du chantier. L'entreprise ne pourra être tenue responsable en cas de manquement à ces règles.		1,00		
<b>CONDITIONS GENERALES DE VENTE</b>				
CONDITIONS DE PAIEMENT : 50% à la commande, Prorata à l'avancement des travaux, Solde à la livraison.				
RESERVE DE PROPRIETE : CLV Couverture se réserve la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement de la facture.				
VALIDITE DE L'OFFRE : 3 mois à date d'émission du présent devis. Passé cette date le devis sera indexé sur l'évolution de l'indice BT.				
En qualité de preneur de la prestation, j'atteste que les travaux réalisés se rapportent à des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et respectent les conditions prévues par les articles 279-0 bis et 278-0 bis A du Code général des impôts, et notamment que les travaux effectués sur une période de deux ans au plus n'ont ni concouru à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts, ni même conduit à augmenter la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.				
"Bon pour accord", date, signature et cachet société	TOTAL HT			20 375,81 €
	TVA : 10,00%			2 037,58 €
	TOTAL TTC			22 413,39 €

BANQUE POPULAIRE

IBAN : FR76 1020 7000 4504 0450 1686 643

BIC : CCBPFRPPMTG





#### **TRAVAUX NON COMPRIS**

Tous travaux non explicitement décrits dans ce devis

#### **TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**

Tout accord verbal devra être confirmé par un ordre de service ou bon de commande

#### **PRIX**

\* Les prix mentionnés s'entendent nets, sans escompte et hors taxes

\* Prix établi valeur figurant en fin de devis

\* Validité de notre offre : Compte tenu des augmentations importantes et récurrentes du coût des matériaux, la validité de notre offre ne pourra être maintenue au-delà d'un délai de 15 jours à date d'établissement de ce dernier. Après cette période, son prix pourra être revu en fonction du cours en vigueur.

#### **LOCAUX**

Le client en vertu du code du travail a l'obligation de mettre à la disposition des ouvriers un local chauffé et éclairé servant de vestiaire, des toilettes, un point d'eau et un autre local servant de lieu de stockage. Si l'un de ces locaux venait à manquer, nous serions dans l'obligation de louer des toilettes chimiques, ou bungalow qui seraient automatiquement refacturés au client.

#### **Prix donnés à titre indicatif**

***(En cas de besoin, un devis complémentaire vous sera transmis)***

**Cantonnement simple** : Environ 810 € HT / Mois (selon la configuration et besoin du chantier)

**Roulotte de chantier avec WC intégré** : Environ 1 100 € HT / Mois (selon la configuration et besoin du chantier)

Attention, pour ce type de cantonnement, une demande d'autorisation de voirie devra être demandée aux services compétents pour emprise sur la voie publique. Cette demande pourra éventuellement être soumise à des frais de voirie et peut également être refusée par les autorités compétentes.

**Wc chimique** : Environ 775 € HT / Mois (Compris entretien, nettoyage et vidange hebdomadaire, assurances) (selon la configuration de l'immeuble)

**Coffret électrique**: Pour la mise en place d'un tableau électrique de chantier par une entreprise spécialisée, le coût à prévoir est d'environ 470 € HT (selon la configuration de l'immeuble).

#### **CONSTAT D'HUISSIER**

En fonction de l'état des lieux à réaliser, le coût à prévoir sera d'environ 950 € HT.

(parties communes, appartements dernier étage, balcons, etc ...).

#### **ALARME SUR ECHAFAUDAGE**

Pour la mise en place d'une alarme par une entreprise spécialisée (centrale d'alarme autonome, détecteurs de présence en partie basse de l'échafaudage), le coût à prévoir sera d'environ 700 € HT / Mois en fonction des options choisies (protection haute, flash, sirène, etc ...) et de la configuration de l'échafaudage.

#### **GARANTIE**

Les travaux effectués au présent devis engagent notre entreprise sur les modifications apportées par elle et non sur le fonctionnement général du reste de l'installation. Pour le matériel installé par nos soins, nous répercuterons la garantie de nos fournisseurs. Le chantier restera la propriété de l'entreprise jusqu'à la signature du procès-verbal de réception des travaux.

La prise de possession des lieux vaut réception définitive et sans réserve. Réception dans les conditions de la norme NF 903-001 de novembre 2017 (Article 17).

Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les travaux pour lesquels il nous missionne ne sont pas couverts par la garantie d'une société tierce (le cas échéant si des désordres apparaissent, notre responsabilité ne pourrait pas être engagée).

#### **LITIGES**

En cas de litige, seuls les tribunaux de Paris ou de Nanterre pourront statuer même s'il y a pluralité de défendeurs ou appel de garantie.



## RESERVES

\* Les opérations de clouage nécessaires à nos travaux peuvent provoquer des fissurations intérieures. Notre responsabilité ne pourra être engagée pour d'éventuels dégâts découlant du déroulement normal de nos travaux

\* Clause de réserve de propriété : il est convenu que l'entreprise reste propriétaire des marchandises vendues au titre de ce devis tant que le maître d'ouvrage ne lui a pas entièrement réglé le prix prévu dans le présent devis.

## \* Frais de voirie non compris

## TVA

Les prix sont établis sur la base du taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre et toute variation intervenant postérieurement sera répercutée sur le prix

## CLAUSES EN CAS DE RESILIATION

En cas de résiliation unilatérale du marché par notre client, son représentant ou l'architecte, un montant forfaitaire équivalent à 25% du montant du marché restera acquis à CLV. Cette indemnité compensera les frais et démarches administratives, réservations et commandes de matériel, et immobilisation du personnel et matériel n'ayant pu être placés sur un autre chantier. Cela en vertu de l'article 1794 du code civil.

## CREATION FENETRE DE TOIT (VELUX, CAST PMR, etc ...)

Pour ce type de travaux « en création », une déclaration préalable est à prévoir auprès des services de l'urbanisme de votre mairie ainsi que l'accord de votre copropriété.

Ces démarches devront être réalisées par vos soins avant le démarrage du chantier. L'entreprise ne pourra être tenue responsable en cas de manquement à ces règles.

## CONDITIONS DE PAIEMENT :

- 30% à la commande accompagné du devis signé  
(Sauf pour les particuliers où un acompte de 50% sera demandé au moment de l'acceptation du devis)
- Situations en cours de travaux
- Solde à réception de facture

Règlement possible par chèque ou par virement

**BP RIVES BOURG-LA-REINE – BIC : CCBPFRPPMTG – IBAN : FR76 1020 7000 4504 0450 1686 643**

Intérêt de retard : 1,5 fois le taux d'intérêt légal "prorata temporis" loi n° 92-1442 du 01-07-1993.

"Pour pouvoir bénéficier de la TVA à 10 %, l'instruction fiscale du 14 septembre 1999 stipule expressément que la personne à qui les travaux seront facturés doit remettre à l'entrepreneur, une attestation simplifiée".

**L'attestation vous sera fournie avec la facture.**

" La TVA à acquitter subira les variations éventuelles découlant des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors des paiements ".

" Dans le cas d'une modification des charges et des taxes fixées par voie législative, réglementaire ou encore à caractère local, le prix sera ajusté des dépenses ou économies en résultant ".

Assurances RC et décennale : SMABTP n° 519235 P

Qualifications Professionnelles QUALIBAT :

- 3101 (tuile) - 3152 (zinc)
- 3161 (revêtement plomb) - 3142 (ardoise)
- 3181 (plaque nervurée ou ondulée)

## LE CLIENT

## SOCIETE CLV

  
C.L.V.  
167, avenue du Général Leclerc  
92310 BOURG LA REINE  
Tél : 01 40 91 03 02  
Fax : 01 40 91 82 10  
RCS Nanterre 3 202 388 167 - SIREN 92 388 167



SYNDICAT DES COPROPRIETES  
du 13 rue de la Fontaine au Roi  
75011 PARIS

Le 6 Février 2025

**DEVIS N° 25/02.018**

Affaire suivie par : Mme LOB Léonie

Tél : 06 51 82 94 86

Mail : lob.leonie@wanadoo.fr

Intervention : 13 rue de la Fontaine au Roi – 75011 PARIS

Code : 13669

**TRAVAUX DE COUVERTURE – terrasson zinc**

**Echafaudage**

Mise en place d'un échafaudage et d'une sapine d'accès,  
conforme aux normes de sécurité en vigueur, comprenant plateaux  
métalliques à tous les niveaux, plinthes, garde corps, filets.  
Repliement compris

76,00 m<sup>2</sup> 34,00 2 584,00 €

*Sous total 2 584,00 €*

**Installation de chantier**

Approvisionnement, montage des matériaux, installation de  
chantier, déplacement et stationnement

ens 1480,00 1 480,00 €

*Sous total 1 480,00 €*

**Bâchage**

Mise en place de bâches de protection pendant la durée des travaux.  
Repliement journalier compris

1 u 465,00 465,00 €

*Sous total 465,00 €*

**Dépose**

Dépose de la couverture existante comprenant travées, voliges,  
bande porte solin, gouttière, bande d'astragale, raccord mitoyen sur  
bardage zinc avec chargement et évacuation en D.P.

ens 2285,00 2 285,00 €

Dépose des pieds de souche de cheminées avec chargement  
et évacuation en D.P.

Petite 1 u 485,00 485,00 €

Moyenne 1 u 825,00 825,00 €

*Sous total 3 595,00 €*

La Patte d'Oie 61230 LE SAP ANDRE Fax 02.33.36.98.98 Portable 06.14.24.21.71

N° Siret : 478 110 711 00015 APE: 452 JA N° TVA Intracommunautaire: FR32478110711

AXA Assurances – BODHUIN-GIRARD-GIRARD - n°10485188704

### Charpente

Fourniture et pose de chevrons de rives 6x8 sapin de pays traité	7,90 ml	27,80	219,62 €
Fourniture et pose d'une ossature bois, en chevrons 6x8, sapin de pays traité, fixée sur mur maçonné par chevilles chimiques	9,60 m <sup>2</sup>	57,40	551,04 €
Fourniture et pose d'une planche Lorraine, 27x305, fixée sur rives et égout afin de dissimuler l'isolant	18,60 ml	23,80	442,68 €
		<i>Sous total</i>	<i>1 213,34 €</i>

### Isolation

Fourniture et pose d'un pare-vapeur fixé par agrafes et tasseaux, entre et sur les chevrons (épousant les chevrons) MONOVARP 200B	31,00 m <sup>2</sup>	23,60	731,60 €
Fourniture et pose de panneaux isolants en laine de bois Steico Flex F038 de 80 mm d'épais, entre les chevrons. Performance Energétique R=2,20. <i>Rampant</i>	31,00 m <sup>2</sup>	43,00	1 333,00 €
Fourniture et pose de panneaux isolants en laine de bois Steico Flex F038 de 80 mm d'épais, entre les chevrons. Performance Energétique R=2,20. <i>Bardage</i>	10,60 m <sup>2</sup>	43,00	455,80 €
Fourniture et pose de panneaux rigides d'Isolation Thermique Système SARKING NRJ+ de 90 mm d'épais, le tout fixé par vis de 200 et un contre lattage de 4x6 Performance Energétique R=405	31,00 m <sup>2</sup>	89,00	2 759,00 €
		<i>Sous total</i>	<i>5 279,40 €</i>

### Couverture

Fourniture et pose d'une sous toiture respirante, fixée par contre lattage 20x38. <i>Bardage</i>	10,60 m <sup>2</sup>	23,80	252,28 €	
Fourniture et pose de voliges de 18x100 en sapin de pays traité <i>Rampant et bardage</i>	41,60 m <sup>2</sup>	36,00	1 497,60 €	
Fourniture et pose d'une gouttière de 33 dév zinc naturel, comprenant crochets, talons, moignon, le tout soudé à l'étain	1,90 ml	84,00	159,60 €	
Fourniture et pose de bande d'astragale à ourlet fixée sur pattes inox de 0,16 de dév et retombante dans la gouttière	1,90 ml	119,00	226,10 €	
Fourniture et pose de travées, Zinc Naturel de 0.65 épr à joint debout fixées par pattes fixes et coulissantes et sertissage	Rampant Bardage	31,00 m <sup>2</sup> 10,60 m <sup>2</sup>	139,00 153,00	4 309,00 € 1 621,80 €
Façonnage et pose d'une noue zinc avec pinces fixées sur voliges et travées en tranchis	8,70 ml	247,00	2 148,90 €	
Raccord mitoyen comprenant couloir en zinc, habillé d'une bande de filet de plomb amovible	6,10 ml	226,00	1 378,60 €	
Fourniture et pose de chatières de ventilation en Zinc	2 u	103,00	206,00 €	

Rives zinc comprenant ourlet rechassé, tasseaux bois de 50 et couvre joint fixé sur patte inox	7,90 ml	112,00	884,80 €
Fourniture et pose de sorties de ventilation interne avec chapeau du commerce diam 100 soudées à l'étain	2 u	181,00	362,00 €
Façonnage et pose d'un appui de fenêtre pour bardage comprenant bande à rabat gousset d'angle soudé, tube de buée, soudure à l'étain	1 u	319,00	319,00 €
Façonnage et pose d'acrotères comprenant fourniture et pose de planche Lorraine, bande d'agrafes, goussets d'angles soudés, tasseaux de 50 et couvre joint	7,90 ml	317,00	2 504,30 €

*Sous total* 15 869,98 €

**TOTAL HT** 30 486,72 €  
**TVA 10 %** 3 048,67 €  
**TOTAL TTC** 33 535,39 €

**Options :**

Mise en place d'une protection de la pièce principale, comprenant polyane sur sol et plafond	1 u	360,00	360,00 €
Fabrication et pose d'un chevêtre bois pour recevoir fenêtre de toit 98x134	1 u	214,00	214,00 €
Fabrication et pose d'une costière bois, pour accentuer la pente, pour recevoir fenêtre de toit 98x134	1 u	223,00	223,00 €
Fourniture et pose d'une fenêtre de toit de marque Vélux 98x134, tout confort, GGL2057-UK04, ouverture à rotation	1 u	1579,00	1 579,00 €
Habillage du futs, en intérieur, comprenant ossature bois et métallique, BA13, baguette d'angle, enduit sur bande Peinture non comprise	1 u	1056,00	1 056,00 €
		<i>Sous total HT</i>	3 432,00 €

*Le présent devis est gratuit  
Durée de validité : 31/12/2025*

Règlement : 30 % à la signature du devis- 2 x 30 % en cours de travaux – solde à réception de la facture.

**Le 1<sup>er</sup> règlement n'est encaissé que le jour de l'intervention sur le chantier.**

**« Devis reçu avant l'exécution des travaux » Bon pour accord. Date.....**

Signatures /

Le client

L'entrepreneur

**Eur FLORENT**  
Couverture - Charpente  
La Patte d'Oie - 14500 LE SAP ANDRÉ  
Tél./Fax 06 33 33 33 33 - Portable 06 14 24 21 71  
E-mail : eur.florent@laposte.net  
N° TVA INTR : FR 2000000000 - L. 20011 - Code APE : 4521A



11, RUE J.B. MARTY 94220 CHARENTON TÉL. 01 43 78 88 11 E-mail : orbis@orbis-sa.fr

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

13, rue de la Fontaine au Roi  
75011 PARIS

Charenton, le 28/11/2024

**N° Devis : 8532 / v1**

Affaire suivie par : Milan NIKOLIC

**CHANTIER :**

Immeuble

13, rue de la Fontaine au Roi  
75011 PARIS

**A SAVOIR :**

RAVALEMENT DU MUR PIGNON DE GAUCHE SUR COUR DU N°11



SAS au capital de 167.500 Euros  
RCS Créteil B 327 086 864  
SIRET 327 086 864 00037  
Code APE 4334 Z  
Identifiant TVA : FR 68327086 864

QUALIF. QUALIBAT 2121  
6111  
7131



# 1 RAVALEMENT DU PIGNON DE GAUCHE SUR COUR DU N°11

## 1.1 INSTALLATION DE CHANTIER

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.1.1	<p>AUTORISATIONS</p> <p>Les autorisations administratives seront effectuées par nos soins avant le début des travaux, auprès des services compétents de la voirie et du commissariat.</p> <p><i>Nota: Hors frais de voirie éventuels à la charge du client.</i></p>	ENS	1,00	270,00	270,00 €	1
1.1.2	<p>CANTONNEMENT</p> <p><i>Nota: Mise à disposition par la copropriété d'un local et d'un WC conforme à la réglementation d'hygiène, pour la durée des travaux.</i></p> <p><b><u>Dans le cas où la copropriété ne pourrait fournir de local.</u></b> Installation de baraques de chantier, vestiaires, réfectoire, WC chimiques et stockage matériaux pendant la durée des travaux <i>Non compris frais de voirie, à la charge du client</i></p> <p>- 1 baraque pour 2 mois = 1400 euros ht - Jour supplémentaire = 12 euros ht</p> <p>- 1 Wc pour 2 mois = 1200 euros ht - Jour supplémentaire = 6 euros ht</p>					1
1.1.3	<p>RACCORDEMENT EAU ET ELECTRICITE</p> <p>ARMOIRE ELECTRIQUE Installation d'une armoire de chantier raccordée sur les services généraux et équipée d'un disjoncteur, de prises de courant à l'usage de l'ensemble des intervenants, d'un arrêt d'urgence type coup de poing compris toutes démarches nécessaires à cette installation; consommation à la charge de la copropriété</p> <p>BRANCHEMENT ET COMPTEUR D'EAU Eau à tirer pour les besoins du chantier sur le robinet de puisage mis à la disposition par la copropriété; consommation à la charge de la copropriété</p>	ENS	1,00	420,00	420,00 €	1
1.1.4	<p>PANNEAU DE CHANTIER</p> <p>Fourniture et pose d'un panneau de chantier réglementaire d'environ 1m² avec indication SDC, Syndic, Archi, Ets, N°DT.</p>	ENS	1,00	220,00	220,00 €	1
1.1.5	<p>ETAT DES LIEUX AVEC CONSTAT D'HUISSIER</p> <p>Avant début des travaux un état des lieux par huissier de justice sera effectuer pour les parties communes et privatives, en présence du maître d'ouvrage et de la copropriété.</p>	ENS	1,00	650,00	650,00 €	1

Sous-total 1.1

1 560,00 €

## 1.2 ECHAFAUDAGES

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.2.1	SAPINE D'ACCES ET PASSERELLE / COTE COUR Mise en œuvre d'une sapine pour permettre l'accès des ouvriers et l'acheminement des matériaux au droit du mur pignon de gauche, compris pose, dépose, double transport et location pendant 2 mois <i>Non compris frais de voirie, à la charge du client</i>	ENS	1,00	2 090,00	2 090,00 €	1
1.2.2	ECHAFAUDAGE TUBULAIRE Mise en œuvre d'un échafaudage tubulaire compris pose, dépose, double transport et location pendant 2 mois <i>Non compris frais de voirie, à la charge du client</i>  <i>Nota: Pour l'accès côté voisin une demande d'autorisation devra être effectuée par la copropriété.</i>	M2	74,00	59,50	4 403,00 €	1
1.2.3	PLANCHER DE PROTECTION Installation d'un plancher de protection en partie basse	ML	16,50	36,00	594,00 €	1
1.2.4	EVENTAIL DE PROTECTION Installation et mise en place d'un éventail en toles ondulées	ML	16,50	18,00	297,00 €	1
1.2.5	BACHAGE ECHAFAUDAGE Protection par bachage de l'échafaudage toute hauteur	M2	74,00	4,50	333,00 €	1

**Sous-total 1.2**

**7 717,00 €**

## 1.3 TRAVAUX PREPARATOIRES

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.3.1	PROTECTION DES LIEUX Mise en place du chantier Amené du matériel Protection des zones d'interventions Replis en fin de chantier	ENS	1,00	205,70	205,70 €	1
1.3.2	PLATELAGE DE PROTECTION Pour mise en place de l'échafaudage tubulaire, exécution d'un platelage en bois sur la couverture en contrebas, compris toutes sujétions de fixations et de sécurité.	ENS	1,00	776,90	776,90 €	1
1.3.3	DEPOSE D'ELEMENTS METALLIQUES DIVERS (Anciens cerclages de conduit et ligne de vie) Dépose des éléments métalliques existants HS, rebouchage des anciens scellements au mortier, compris toutes manutentions et enlèvement à la DP	ENS	1,00	420,00	420,00 €	1

### 1.3 TRAVAUX PREPARATOIRES

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.3.4	PIOCHAGE DES ENDUITS EXISTANTS (Sur pignon de gauche du n°13 côté cour du n°11)  Piochage des enduits existant HS Dégarnissage des joints friables Dégagement des fers apparents oxydés Brossage et époussetage Mise en sacs des gravois et manutentions	M2	62,00	58,00	3 596,00 €	1
1.3.5	RELANCIS DE BRIQUES OU MOELLONS  Remplacement des éléments dégradés ou manquants par réincrustation d'éléments en briques ou moellons, de nature au plus approchant de l'existant	M2	2,00	390,00	780,00 €	1

Sous-total 1.3

5 778,60 €

### 1.4 MACONNERIE

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.4.1	FINITION ENDUIT DE CHAUX TEINTE (Sur pignon de gauche du n°13 côté cour du n°11)  Brossage et passivation des fers mis à jour Interposition d'un feutre bitumé en présence de bois Mise en place d'un grillage galvanisé 19x19 compris fixation Application d'une couche de gobetis ou mortier d'interposition Réalisation d'un mortier de chaux teinté dans la masse type Paris Déco des Ets St-Astier ou similaire en 2 passes, finition taloché fin compris toutes sujétions d'arêtes et cueillies.  <i>Nota: Hors travaux de confortation et reprise de structure.</i>	M2	62,00	167,00	10 354,00 €	1
1.4.2	TRAITEMENT DES FISSURES  Ouverture des fissures au disque Impression des lèvres au Sikalatex Mise en place d'un fond de joint Rebouchage au mortier de résine	ENS	1,00	329,40	329,40 €	1

Sous-total 1.4

10 683,40 €

### 1.5 TRAITEMENT DU PIGNON

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.5.1	BADIGEON DE CHAUX (Sur pignon de gauche du n°13 côté cour du n°11)  Application d'un badigeon de chaux sur l'enduit de finition pour uniformisation de l'ensemble du mur pignon.	m2	62,00	25,00	1 550,00 €	1

Sous-total 1.5

1 550,00 €

## 1.6 ZINGUERIE

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.6.1	BANDES DE RIVE ZINC Dépose de la bande de rive existante Fourniture et pose de bandes de rive zinc à ourlet rechassé, talons, retours et pattes cuivre, soudés	ML	16,00	145,00	2 320,00 €	1
1.6.2	BANDES DE SOLIN ZINC Dépose du revêtement Véral existant collé Fourniture et pose de bandes porte-solin zinc au droit de la couverture en contrebas, avec retours soudés, solin mortier et pattes cuivre soudées.	ML	18,00	165,00	2 970,00 €	1

**Sous-total 1.6**

**5 290,00 €**

## 1.7 POUR L'ENSEMBLE DES TRAVAUX

	Désignation	Unité	Qté	PV	HT	Tva
1.7.1	NETTOYAGE USUEL ET REPLI DE CHANTIER Mesures de protection et de maintiens des lieux en parfait état Mise en sacs des gravois et enlèvement à la décharge Nettoyages usuels en cours et en fin de chantier	ENS	1,00	410,00	410,00 €	1

**Sous-total 1.7**

**410,00 €**

**Total chapitre 1**

**32 989,00 €**

# RECAPITULATIF HORS OPTIONS :

## 1 RAVALEMENT DU PIGNON DE GAUCHE SUR COUR DU N°11

	Désignation	Total HT
1.1	INSTALLATION DE CHANTIER	1 560,00 €
1.2	ECHAFAUDAGES	7 717,00 €
1.3	TRAVAUX PREPARATOIRES	5 778,60 €
1.4	MACONNERIE	10 683,40 €
1.5	TRAITEMENT DU PIGNON	1 550,00 €
1.6	ZINGUERIE	5 290,00 €
1.7	POUR L'ENSEMBLE DES TRAVAUX	410,00 €

**32 989,00 €**

	TVA	Base HT	Montant TVA	TTC
1	10,0	32 989,00 €	3 298,90 €	36 287,90 €
2	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €

<b>Total HT :</b>	<b>32 989,00 €</b>
<b>TVA :</b>	<b>3 298,90 €</b>
<b>Total TTC :</b>	<b>36 287,90 €</b>

### CONDITIONS PARTICULIERES :

Nos prix sont établis avec les cours, tarifs de mains d'oeuvre, charges sociales, taxes, connus à la date du présent devis. Ils sont révisables en cas de variation au moment de l'exécution.  
Durée de Validité des prix du présent devis 2 Mois

### CONDITIONS DE PAIEMENT :

30% Acompte à la commande  
60% en cours de travaux  
10% à réception des travaux

### NOTA : TRAVAUX NON PREVUS

*Sur autres murs et souches en héberge  
Sur façades cour et tête de mur en retour  
Sur couverture et charpente existante  
Tous traitement d'amiante et de peintures au plomb  
Tous travaux de confortation et reprise de structure  
Toutes reprises des dégradations inhérentes au chantier  
Tous travaux non décrits au présent devis*

**ORBIS**  
**PEINTURE - RAVALEMENT - REVETEMENT**

**CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION**

**1 GARANTIE**

L'ensemble de nos travaux est couvert par la Garantie BIENNALE ou DECENNALE.

**2 PRIX**

Ils sont établis aux conditions économiques connues à ce jour, et peuvent être EVENTUELLEMENT ACTUALISES à la date de la commande.

**3 CONDITIONS DE REGLEMENT HABITUELLES**

- 30% à la commande par chèque joint au devis signé
- 60% par chèque à 30 jours, sur situations mensuelles
- Le solde par chèque, à réception des travaux.

**4 INTERETS MORATOIRES**

Après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, les retards de paiement ouvriront droits pour l'entrepreneur, au paiement d'intérêts moratoires, calculés au taux des obligations cautionnées, augmenté de 2,5 points.

**5 FRAIS A LA CHARGE DE L'IMMEUBLE**

Droits de Voirie, Eau, Electricité.

**6 DELAIS D'EXECUTION**

Nos délais s'entendent hors congés payés, intempéries ou retards dus à des cas de force majeure, ou à des lieux non libérés par d'autres corps d'état.

Le non-respect des modalités de règlement prévues nous dégage de toute obligation de délai, de même que la non-fourniture en temps utiles de tout renseignement nécessaire au déroulement des travaux.

**7 CONDITIONS GENERALES**

- a) Le client ou son représentant légal (Syndic ou Architecte) est seul responsable du choix du procédé de ravalement. En aucun cas l'entreprise ne pourra être poursuivie pour avoir mis en oeuvre le procédé choisi par le client ou son représentant, ni pour les conséquences ou séquelles de toutes natures pouvant en résulter.
- b) Les reprises de gros-oeuvre sont totalement exclues de nos devis, car imprévisibles.
- c) Lors du piochement d'enduits de façade, en cas de détériorations intérieures, seuls les raccords de plâtre seront exécutés à l'exclusion de toute remise en état de carrelage, tentures, etc ...
- d) Ouvrages à déposer avant notre intervention : Ornaments, décors, publicités, stores avec leurs armatures, enseignes, rideaux, poteries, vases, plaques de raison sociale, antennes TV de balcon. Sondes thermiques extérieures, néons.  
En cas d'inobservation, la responsabilité de l'entreprise ne sera pas engagée pour des dégâts partiels ou entiers.
- e) Antennes TV : les antennes TV seront déposées par un spécialiste dans le cas où elles gêneraient la pose d'échafaudages ou des travaux sur souches, ceci aux frais de l'immeuble. Faute de respecter cette clause, les antennes gênantes seraient mises en volat aux risques et périls de l'utilisateur.
- f) Infiltrations d'eau : Dans le cas de travaux de sablage ou de lavage, les infiltrations provenant du mauvais état des calfeutrements des bâtis de fenêtres, du mauvais état des joints ou de la porosité de la pierre qui se produiraient malgré les précautions, ne pourraient être imputables à l'entreprise.
- g) Accès aux ouvrages : Si après que l'entreprise en ait avisé le maître de l'ouvrage ou son représentant, certains ouvrages restent inaccessibles PENDANT LA DUREE DU CHANTIER, ceux-ci seront purement et simplement éliminés des prestations et déduits du mémoire.
- h) Travaux d'entretien (menuiserie ou serrurerie) sur fenêtres, persiennes, balconnets : Pour la bonne marche du chantier, il est indispensable que ces travaux soient exécutés AVANT NOTRE INTERVENTION.
- i) Des locaux destinés au rangement des matériels vêtements et divers devront être mis à notre disposition. En l'absence de ceux ci des roulottes de chantier devront être louées et mises en place au frais du client

**8 TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**

Nos engagements ne comprennent que les travaux spécifiés au devis. Aucun travail supplémentaire ne pourra être exécuté sans l'accord écrit des personnes habilitées ou leur représentant légal.

**9 RECEPTION DES TRAVAUX**

Suivant les modalités de la NORME NF P 03.001 Edition 1991 et les dispositions de la loi 78/12 du 04/01/78 en particulier l'article 1792-6 du Code Civil.

**RECOMMANDATIONS**

**1 RAPPORTS AVEC L'ENTREPRISE**

Pour la bonne marche du chantier, il est souhaitable de faire une réunion de chantier hebdomadaire avec le représentant mandaté : maître d'oeuvre, maître de l'ouvrage, commission des travaux, etc ..., et d'établir un compte-rendu de chantier signé par les parties.

**2 DANS LES CAS DE TRAVAUX DE SABLAGE OU DE LAVAGE**

Malgré toutes les précautions prises, il est recommandé de mettre devant les fenêtres des serpillières, chiffons, etc...

**3 IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

Nous conseillons vivement au Syndic de porter nos conditions d'exécution et recommandations à la connaissance des copropriétaires.



# SRVP Renov

Peinture – Ravalement - Rénovation

**COPRO**

13 RUE DE LA FONTAINE AU ROI  
BATIMENT " B "

75011 PARIS 11EME ARRONDISSEMENT

Paris, le 24 Novembre 2025

**DEVIS N° 2025-12572**

Objet :Travaux de la réfection en peinture de la cage d'escalier du bâtiment " B "

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre meilleure proposition.

Espérant vivement qu'elle vous agréera, nous nous tenons à votre disposition pour toute précision éventuelle.

Merci de nous retourner le présent devis signé pour acceptation.

Dans l'attente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

SRVP RENOV  
Le gérant



Paris, le 24 Novembre 2025

DEVIS N° 2025-12572

Désignation	U	Qté	PU HT	Total Euros
-------------	---	-----	-------	-------------

### CAGE D'ESCALIER DU BÂTIMENT " B "

#### Sur les plafonds des rampants & paliers d'étages : (du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage)

- Brossage				
- Ponçage léger				
- Ouverture des fissures				
- Grattage des parties douteuses				
- Fixateur de fond partiel (sur les parties mises à nu)				
- Rebouchage (pose de calicot sur les grosses fissures)				
- Enduit partiel				
- Ponçage y compris époussetage				
- Deux couches de mate " acrylique "	m <sup>2</sup>	59	31.75	1 873.25

#### Sur l'ensemble des murs y compris coffrages en bois : (du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage)

- Lavage et brossage des supports sur la toile de verre existante ( HORS REMPLACEMENT DE LA TOILE DE VERRE )				
- Deux couches de satin " acrylique "	m <sup>2</sup>	184	25.44	4 680.96

Désignation	U	Qté	PU HT	Total Euros
<b><u>Sur un mur sinistré situé à gauche au rez-de-chaussée, en toile de verre endommagée :</u></b>				
- Décollage de la toile de verre sinistrée (UNIQUEMENT sur un mur sinistré situé à gauche au rez-de-chaussée )				
- Lavage de la colle				
- Ponçage léger				
- Ouverture des fissures				
- Grattage des parties douteuses				
- Une couche de fixateur de fond (sur les parties mises à nu)				
- Rebouchage (pose de calicot sur les grosses fissures)				
- Ponçage				
- Enduit en plein en deux passes				
- Ponçage				
- Fourniture et pose d'une toile de verre structurée et similaire à l'existante ( sur un mur sinistré situé à gauche au rez-de-chaussée )	m²	8	52.25	418.00
<b><u>Sur l'ensemble des portes en peinture :</u></b>				
- Lessivage				
- Grattage des parties écaillées				
- Ponçage				
- Application d'une couche d'accrochage type U103				
- Enduit partiel type " Sintobois "				
- Ponçage				
- Deux couches de laque satin " glycéro "	m²	14	48.66	681.24
<b><u>Sur les stylobates, plinthes &amp; contre-marches :</u></b>				
- Lessivage				
- Grattage				
- Rebouchage a l'enduit gras				
- Ponçage				
- 2 couches de peinture laque satin "Glycéro"	ml	131	13.28	1 739.68
<b><u>Sur les fuseaux métalliques :</u></b>				
- Lessivage				
- Ponçage léger				
- Deux couches de laque sain " Glycéro" traité anti-rouille	m²	24	38.44	922.56
<b><u>Sur la main courante :</u></b>				
- Lessivage				
- Ponçage				
- Brossage				
- Deux couches de vernis marin	ens	1	320.00	320.00

Désignation	U	Qté	PU HT	Total Euros
-------------	---	-----	-------	-------------

**NOTA:**

**Notre intervention prend en charge le remplacement de la  
toile de verre sinistrée**

**UNIQUEMENT :**

**\* Sur un mur sinistré situé à gauche au rez-de-chaussée (  
Estimation sur 8m<sup>2</sup>)**

Total CAGE D'ESCALIER DU BÂTIMENT " B "				10 635.69
---	--	--	--	-----------

**SUR LES SOLS EN PARQUET****Sur les sols en parquet ( marches d'escalier ) :**

- Ponçage en deux passes				
- Aspiration des sols				
- Application d'une couche fond dur				
- Une couche de vitrificateur				
- Ponçage intermédiaire				
- Une couche de vitrificateur de finition satin	ens	1	3 150.00	3 150.00

Total SUR LES SOLS EN PARQUET				3 150.00
-------------------------------	--	--	--	----------

**DIVERS**

- Protection des sols par bâche coton et polyane				
- Déplacement de nos compagnons				
- Nettoyage usuel pendant et en fin de travaux				
- Installation et repli de chantier				
- Frais de livraison et d'approvisionnement	ens	1	550.00	550.00
- Plus value pour des travaux des parties communes y compris l'installation d'un taquet et échelle coulissante				
- Plus value pour des travaux en hauteur	ens	1	200.00	200.00

Total DIVERS				750.00
--------------	--	--	--	--------

RECAPITULATIF

## Désignation

CAGE D'ESCALIER DU BÂTIMENT " B "	10 635.69
SUR LES SOLS EN PARQUET	3 150.00
DIVERS	750.00

Total Hors Taxes €	14 535.69
TVA à 10.00 %	1 453.57
<b>Total T.T.C. €</b>	<b>15 989.26</b>

Conditions de règlement

1er ACOMPTE AU DEMARRAGE	40 % Soit 6 395.70 €TTC
2ème ACOMPTE SELON AVANCEMENT	50 % Soit 7 994.63 €TTC
LE SOLDE A LA FIN DES TRAVAUX	10 % Soit 1 598.93 €TTC

**1er NOTA :****Conditions de Plomb - amiante :**

Notre devis est établi dans le cadre d'un support exempt de plomb. Si après diagnostic effectué par le maître d'ouvrage, à ces frais, la présence de plomb était décelée, le coût du présent devis fera l'objet d'une majoration, conséquence des dispositions imposées par la législation en matière de protections des intervenants et habitants en milieux plombés.

Les prix sont établis sur la base du taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre et toute variation ultérieure de ce taux sera répercutée sur ces prix. (le taux applicable aux travaux immobiliers est celui en vigueur au moment où ces travaux sont effectués).

Nos marchandises sont vendues avec clause expresse propriété (loi du 12 1980) jusqu'au règlement complet de la facturation . Les situations ou factures établies par notre société sont, sauf contraire, payables à réception, tout retard de paiement entraîne des pénalités égales aux taux d'intérêt légal majoré de sept points.

**2ème NOTA :****Conditions de paiement**

50 % à la commande

40 % en cours de travaux

10% Solde à la fin des travaux

**3ème NOTA:****Conditions de voirie pour les travaux de ravalement**

Sous réserve d'attestation de la mairie pour les travaux de ravalement

Les frais de la voirie seront pris en charge directement par la copropriété .

Les dépenses d'eau et d'électricité ainsi que les frais de voirie sont à la charge de la copropriété.

Dépose des antennes ou parabole la charge du propriétaire

Stores, pots de fleurs et autres n'appartenant pas proprement dit à la surface à traiter, devront être déposés.

Aucun travaux de menuiserie, plomberie, électricité ne sont prévus au présent devis

Toute prestation supplémentaire nécessitée par la communication d'un diagnostic plomb ou amiante, transmis après réception de l'OS, fera l'objet d'une facturation complémentaire.

**Condition d'acceptation:**

**En cas d'accord, merci de nous retourner un exemplaire du présent devis, daté, signé portant la mention "Bon pour accord", le tout joint avec l'acompte demandé et une attestation de TVA à 10% .**

**En qualité de preneur de la prestation, j'atteste que les travaux réalisés se rapportent à des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et respectent les conditions prévues par les articles 279-0 bis et 278-0 bis A du Code général des impôts, et notamment que les travaux effectués sur une période de deux ans au plus n'ont ni concouru à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts, ni même conduit à augmenter la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.**

VERRES ET GLACES  
**Miroiterie BRUGNON Frères**

MAISON FONDÉE EN 1947

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 100 000 Euros - Qualibat 4711

SIÈGE SOCIAL & MAGASIN DE VENTE :

134, rue Amelot - 75011 PARIS - Tél. 01.43.57.70.35 - Télécopie 01.40.21.87.04 - E-mail : contact@brugnon-freres.fr

**AGENCEMENT DE MAGASINS - BUREAUX - APPARTEMENTS**

VITRAGES RETARDATEURS D'EFFRACTIONS

INSTALLATIONS "SÉCURIT"

MENUISERIE ALUMINIUM et P.V.C.

ENTRÉES D'IMMEUBLES  
SUR INTERPHONES

ISOLATION THERMIQUE  
ET PHONIQUE

N/REF : EL

V/REF : - - 13 rue de la Fontaine au roi - 75011 - PARIS

**SDC 13 FONTAINE AU ROI**

c/o monsieur Bocahut

13 rue de la Fontaine au Roi

75011 PARIS

Paris, le 01/12/2025

**DEVIS 2025 N° 25004540**

Désignation	Qté	Haut.	Larg.	Surf/Unit	Prix unit.	Montant HT
<b>REPARATION SUITE ORAGE DE GRELE DU 03/05/2025</b>						
<b>FOURNITURE ET POSE EN REMPLACEMENT DE CASSE A L'IDENTIQUE</b>						
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	8	1 885	980	8,00 U.		
Sous total						3 165,69
<b>OPTION</b>						
Remplacement sur les puits de lumière de l'autre pan de toiture						
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	6	1 885	980	6,00 U.		
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	2	2 050	980	2,00 U.		
Sous total						3 179,67
* ATELIERS DE FAÇONNAGE *						

Page : 1/2

TOUS PRODUITS DE MANUFACTURES DE SAINT-GOBAIN ET BOUSSOIS S. N.



VERRES ET GLACES  
**Miroiterie BRUGNON Frères**

MAISON FONDÉE EN 1947

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 100 000 Euros - Qualibat 4711

SIÈGE SOCIAL & MAGASIN DE VENTE :

134, rue Amelot - 75011 PARIS - Tél. 01.43.57.70.35 - Télécopie 01.40.21.87.04 - E-mail : contact@brugnon-freres.fr

**AGENCEMENT DE MAGASINS - BUREAUX - APPARTEMENTS**

VITRAGES RETARDATEURS D'EFFRACTIONS

INSTALLATIONS "SÉCURIT"

MENUISERIE ALUMINIUM et P.V.C.

ENTRÉES D'IMMEUBLES  
SUR INTERPHONES

ISOLATION THERMIQUE  
ET PHONIQUE

N/REF : EL

V/REF : . - - 13 rue de la Fontaine au roi - 75011 - PARIS

**SDC 13 FONTAINE AU ROI**

c/o Monsieur Bocahut

13 rue de la Fontaine au Roi

75011 PARIS

Paris, le 16/01/2026

**FACTURE 2026 N° 26000154**

Désignation	Qté	Haut.	Larg.	Surf/Unit	Prix unit.	Montant HT	
<b>REPARATION SUITE ORAGE DE GRELE DU 03/05/2025</b>							
<b>FOURNITURE ET POSE EN REMPLACEMENT DE CASSE A L'IDENTIQUE</b>							
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	8	1 885	980	8,00 U.		3 165,69	
Sous total						3 165,69	
Remplacement sur les puits de lumière de l'autre pan de toiture							
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	6	1 885	980	6,00 U.			
Polycarbonate alvéolaire 16 mm , Pose sur puit de lumière en toiture avec capot serreur aluminium	2	2 050	980	2,00 U.			
Sous total						3 179,67	
<b>Chers clients,</b>							
<b>La miroiterie Brugnon Frères vous souhaite une belle année 2026</b>							
<b>HT Net</b>		<b>T.V.A 10,0 %</b>		<b>T.T.C</b>		<b>Acompte</b>	<b>Net à payer</b>
6 345,36		634,54		6 979,90 €		2 792,00 €	4 187,90 €

Mode règlement : Chèque bancaire , date facture

Date d'échéance : 16/01/2026

Toutes nos ventes, sont payables au comptant (sauf conditions particulières). Il n'y a pas d'escompte pour paiement comptant. Conformément à l'article L.441-6 du code de commerce, des pénalités de retard dont le montant correspond au moins à 3 fois le taux d'intérêt légal appliqué à la somme due, et pour les professionnels une indemnité forfaitaire de 40 €, seront dues à défaut de paiement le jour suivant la date de paiement figurant sur la facture.

IBAN : FR76 1790 6000 3250 6838 9600 056 / BIC : AGRIFRPP879

\*ATELIERS DE FAÇONNAGE\*

Page : 1/1

TOUS PRODUITS DE MANUFACTURES DE SAINT-GOBAIN ET BOUSSOIS S. N.

R.C.S. PARIS B 572 126 654 - SIRET 572 126 654 00019 - Code APE 4334 Z - TVA Intracommunautaire FR 88 572 126 654

# VILLE DE PARIS

(11<sup>ème</sup> arrondissement)

---

Propriété sise :

**13, rue de la Fontaine au Roi**

Cadastre : section AC n° 17

---

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFICATIF

Création du lot n° 61

---

**Description du lot créé  
Tableau récapitulatif modificatif  
Tableau récapitulatif modificatif des charges  
Schéma des locaux**

---

NOTA

Renseignements d'après le Serveur Professionnel de Données Cadastres consulté le 31 Mars 2022;  
- Dernier numéro de lot attribué : lot n° 60 ;  
- Quote-part de copropriété exprimée en 2153èmes.

(Il existe une discordance sur la somme des quotes-parts – rectification est en cours par le cabinet  
«Rochelois-Besins et Associés» - La somme des quotes-parts est égale à 2152èmes)

## MODIFICATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Suite à la privatisation d'une partie de couloir commun située au troisième étage du bâtiment A de l'immeuble sis 13, rue de la Fontaine au Roi à PARIS 11<sup>ème</sup> arrondissement, il est créé un nouveau lot, à savoir le lot n° 61.

Au nouveau lot n° 61, il est attribué deux (2) tantièmes de copropriété, de sorte que le sol et les parties communes générales seront maintenant exprimés en :  
 $2152 + 2 = 2154^{\text{èmes}}$

***Pour l'aménagement des parties communes en parties privatives, il faudra tenir compte des contraintes techniques (si nécessaire, déplacer les installations techniques)***

SITUATION ACTUELLE	SITUATION NOUVELLE	
	LOT	TANTIÈMES
Partie de couloir commun	61	2

### **DESCRIPTION DU LOT CREE**

#### **LOT NUMÉRO SOIXANTE-ET-UN (61)**

Ce lot situé au troisième étage du bâtiment « A », comprend :

une PARTIE D'APPARTEMENT PROJETEE,  
telle qu'elle figure sous la teinte rose au plan annexé,

et les deux  
deux mille cent cinquante-quatrièmes du sol et des parties communes générales,  
ci..... 2 / 2154

Observation étant ici faite que le lot n° 61 est indissociable du lot n° 47 avec lequel il formera une seule et même unité d'habitation.

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF**

<b>N° des lots</b>	<b>Bât.</b>	<b>Escalier</b>	<b>Etages</b>	<b>Désignation</b>	<b>Ancienne quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2152èmes</b>	<b>Nouvelle quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2154èmes</b>	<b>Concordance</b>
1	A		Rez-de-chaussée	Boutique / arrière boutique	103	103	Lot inchangé
3	D		Rez-de-chaussée cour	Grand local	323	323	Lot inchangé
4	C		Rez-de-chaussée cour	Bureau	31	31	Lot inchangé
5	A		Rez-de-chaussée	Bureaux	98	98	Lot inchangé
6	A	A	1er étage	Grand local commercial	197	197	Lot inchangé
7	C	A	1er étage	Bureaux	26	26	Lot inchangé
8	D	A	1er étage	Bureaux	104	104	Lot inchangé
9	D	B	1er étage	Bureaux	182	182	Lot inchangé
10	B	B	1er étage	Magasin	125	125	Lot inchangé
11	A	B	1er étage	Bureau	54	54	Lot inchangé
12	A	A	2ème étage	Grand appartement	133	133	Lot inchangé
13	A	A	2ème étage	appartement	74	74	Lot inchangé
14	A		2ème étage	Logement	35	35	Lot inchangé
15	B	B	2ème étage	Atelier	123	123	Lot inchangé
16	A	A	3ème étage	Chambre n° 1	5	5	Lot inchangé
17	A	A	3ème étage	Chambre n° 2	7	7	Lot inchangé
18	A	A	3ème étage	Chambre n° 3	12	12	Lot inchangé
19	A	A	3ème étage	Chambre n° 4	13	13	Lot inchangé
22	A	A	3ème étage	Chambre n° 7	19	19	Lot inchangé

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF**

<b>N° des lots</b>	<b>Bât.</b>	<b>Escalier</b>	<b>Etages</b>	<b>Désignation</b>	<b>Ancienne quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2152èmes</b>	<b>Nouvelle quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2154èmes</b>	<b>Concordance</b>
23	A	A	3ème étage	Chambre n° 8	26	26	Lot inchangé
24	A	A	3ème étage	Chambre n° 9	26	26	Lot inchangé
25	A	B	3ème étage	Studio n° 10	25	25	Lot inchangé
26	B	B	3ème étage	Chambre n° 11	15	15	Lot inchangé
27	B	B	3ème étage	Chambre n° 12	19	19	Lot inchangé
28	B	B	3ème étage	Chambre n° 13	19	19	Lot inchangé
29	B	B	3ème étage	Studio n° 14	19	19	Lot inchangé
30	B	B	3ème étage	Logement n° 15	27	27	Lot inchangé
31	A	A	Sous-sol	Grand local n° 1	20	20	Lot inchangé
32	A	A	Sous-sol	Cave n° 2	3	3	Lot inchangé
33	A	A	Sous-sol	Cave n° 3	2	2	Lot inchangé
34	A	A	Sous-sol	Cave n° 4	4	4	Lot inchangé
35	A	A	Sous-sol	Cave n° 5	2	2	Lot inchangé
36	A	A	Sous-sol	Cave n° 6	1	1	Lot inchangé
37	A	A	Sous-sol	Cave n° 7	2	2	Lot inchangé
38	A	A	Sous-sol	Cave n° 8	1	1	Lot inchangé
39	D		Sous-sol	Cave n° 10	15	15	Lot inchangé
40	C		Sous-sol	Cave n° 11	3	3	Lot inchangé
41	C	A	Sous-sol	Cave n° 12	3	3	Lot inchangé
42	B		3ème étage	Partie de couloir	8	8	Lot inchangé
43	A		Rez-de-chaussée	WC	1	1	Lot inchangé

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF**

<b>N° des lots</b>	<b>Bât.</b>	<b>Escalier</b>	<b>Etages</b>	<b>Désignation</b>	<b>Ancienne quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2152èmes</b>	<b>Nouvelle quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2154èmes</b>	<b>Concordance</b>
44	A		Rez-de-chaussée	Local	14	14	Lot inchangé
45	A		Sous-sol	Cave	1	1	Lot inchangé
47	A	A	3ème/ 4ème étage	Appartement duplex	36	36	Lot inchangé
48	A	A	Combles	Volume de combles	2	2	Lot inchangé
49	A	A	Combles	Volume de combles	2	2	Lot inchangé
50	A	A	2ème étage	Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse	2	2	Lot inchangé
51	A	A	Combles	Volume de combles	4	4	Lot inchangé
52	B	B	3ème étage	Water-closet, deux dégagements, palier et les dernières marches de la cage d'escalier du bâtiment B (ancien Water-Closet commun aux lots n° 25 à 30 inclus), les derniers marches d'escalier, le palier et les deux dégagements	16	16	Lot inchangé
53	A/B	Intérieur	4ème étage	Droit de surélever le bâtiment B et une partie du bâtiment A au dessus de l'emprise des lots 25 à 30 inclus et 52, afin d'y a aménager : une salle à manger et une terrasse en jouissance exclusive.)	84	84	Lot inchangé

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF**

N° des lots	Bât.	Escalier	Etages	Désignation	Ancienne quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2152èmes	Nouvelle quote-part dans la propriété des parties communes générales en 2154èmes	Concordance
54	B		Rez-de-chaussée	Réserve	7	7	Lot inchangé
55	B		Rez-de-chaussée	Réserve	12	12	Lot inchangé
56	B		Rez-de-chaussée	Magasin	53	53	Lot inchangé
57	A	A	3ème étage	Dégagement	2	2	Lot inchangé
58	A	A	3ème étage	Dégagement avec lavabo WC	3	3	Lot inchangé
59	A		Combles	Volume de combles	6	6	Lot inchangé
60	A		Combles	Volume de combles	3	3	Lot inchangé
61	A	A	3ème étage	Partie d'appartement projetée	-	2	Lot créé
<b>Total de l'ensemble</b>					<b>2152*</b>	<b>2154</b>	

\*Observation étant ici faite que la somme des tantièmes des quotes-parts n'est pas égale à 2153 mais à 2152 tantièmes. Le cabinet « RACHELOIS-BESINS & ASSOCIES » est en cours de rectifier l'erreur.

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF DES CHARGES SUR LE LOT CONCERNE**

<b>N° des lots</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Etages</b>	<b>Désignation</b>	<b>Charges générales en 2154èmes</b>	<b>Charges bâtiment « A » en 975èmes</b>
1	A		Rez-de-chaussée	Boutique / arrière boutique	103	103
3	D		Rez-de-chaussée cour	Grand local	323	-
4	C		Rez-de-chaussée cour	Bureau	31	-
5	A		Rez-de-chaussée	Bureaux	98	98
6	A	A	1er étage	Grand local commercial	197	197
7	C	A	1er étage	Bureaux	26	-
8	D	A	1er étage	Bureaux	104	-
9	D	B	1er étage	Bureaux	182	-
10	B	B	1er étage	Magasin	125	-
11	A	B	1er étage	Bureau	54	54
12	A	A	2ème étage	Grand appartement	133	133
13	A	A	2ème étage	appartement	74	74
14	A		2ème étage	Logement	35	35
15	B	B	2ème étage	Atelier	123	
16	A	A	3ème étage	Chambre n° 1	5	5
17	A	A	3ème étage	Chambre n° 2	7	7
18	A	A	3ème étage	Chambre n° 3	12	12
19	A	A	3ème étage	Chambre n° 4	13	13
22	A	A	3ème étage	Chambre n° 7	19	19
23	A	A	3ème étage	Chambre n° 8	26	26
24	A	A	3ème étage	Chambre n° 9	26	26

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF DES CHARGES SUR LE LOT CONCERNE**

<b>N° des lots</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Etages</b>	<b>Désignation</b>	<b>Charges générales en 2154èmes</b>	<b>Charges bâtiment « A » en 975èmes</b>
25	A	B	3ème étage	Studio n° 10	25	25
26	B	B	3ème étage	Chambre n° 11	15	-
27	B	B	3ème étage	Chambre n° 12	19	-
28	B	B	3ème étage	Chambre n° 13	19	-
29	B	B	3ème étage	Studio n° 14	19	-
30	B	B	3ème étage	Logement n° 15	27	-
31	A	A	Sous-sol	Grand local n° 1	20	20
32	A	A	Sous-sol	Cave n° 2	3	3
33	A	A	Sous-sol	Cave n° 3	2	2
34	A	A	Sous-sol	Cave n° 4	4	4
35	A	A	Sous-sol	Cave n° 5	2	2
36	A	A	Sous-sol	Cave n° 6	1	1
37	A	A	Sous-sol	Cave n° 7	2	2
38	A	A	Sous-sol	Cave n° 8	1	1
39	D		Sous-sol	Cave n° 10	15	-
40	C		Sous-sol	Cave n° 11	3	-
41	C	A	Sous-sol	Cave n° 12	3	-
42	B		3ème étage	Partie de couloir	8	-
43	A		Rez-de-chaussée	WC	1	1
44	A		Rez-de-chaussée	Local	14	14
45	A		Sous-sol	Cave	1	1

**TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF DES CHARGES SUR LE LOT CONCERNE**

N° des lots	Bât.	Esc.	Etages	Désignation	Charges générales en 2154èmes	Charges bâtiment « A » en 975èmes
47	A	A	3ème/ 4ème étage	Appartement duplex	36	36
48	A	A	Combles	Volume de combles	2	2
49	A	A	Combles	Volume de combles	2	2
50	A	A	2ème étage	Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse	2	2
51	A	A	Combles	Volume de combles	4	4
52	B	B	3ème étage	Water-closet, deux dégagements, palier et les dernières marches de la cage d'escalier du bâtiment B (ancien Water-Closet commun aux lots n° 25 à 30 inclus), les derniers marches d'escalier, le palier et les deux dégagements	16	16
53	A/B	Int.	4ème étage	Droit de surélever le bâtiment B et une partie du bâtiment A au dessus de l'emprise des lots 25 à 30 inclus et 52, afin d'y a aménager : une salle à manger et une terrasse en jouissance exclusive.)	84	19
54	B		Rez-de-chaussée	Réserve	7	-
55	B		Rez-de-chaussée	Réserve	12	-
56	B		Rez-de-chaussée	Magasin	53	
57	A	A	3ème étage	Dégagement	2	2
58	A	A	3ème étage	Dégagement avec lavabo WC	3	3
59	A		Combles	Volume de combles	6	6
60	A		Combles	Volume de combles	3	3
61	A	A	3ème étage	Partie d'appartement projetée	2	2
<b>Total de l'ensemble</b>					<b>2154</b>	<b>975</b>

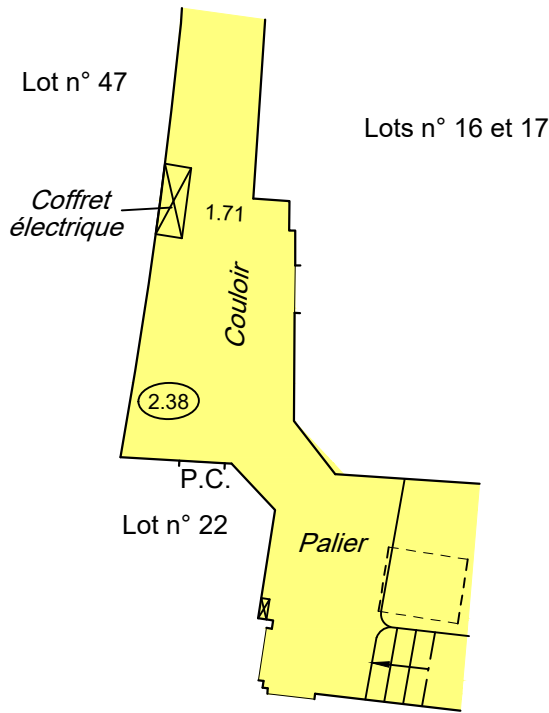
3<sup>ème</sup> étage

Bâtiment "A"

### Situation actuelle



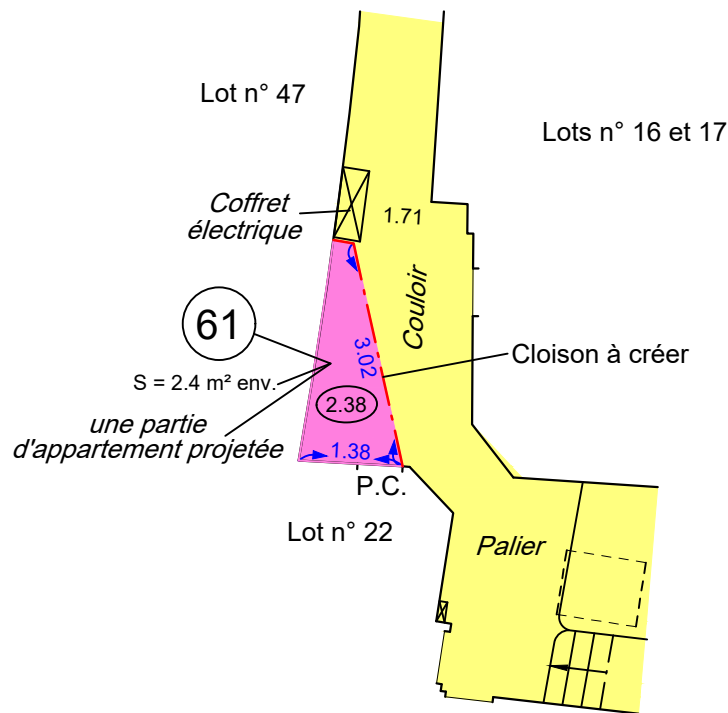
▲  
Vers la rue de la  
Fontaine au Roi



### Situation nouvelle

#### Création du lot n° 61

▲  
Vers la rue de la  
Fontaine au Roi



Observation étant ici faite que le lot n° 61 est indissociable du lot n° 47.

#### Légende :

- : Tracé présumé
- (2.38) : Hauteur sous plafond
- - - - - : Limite présumée d'après le plan fourni
- 1.38 : Cote Théorique
- P.C. : Porte condamnée

Echelle : 1/100

VILLE DE PARIS

11<sup>ème</sup> arrondissement

13, rue de la Fontaine au Roi

Cadastre : Section AC n° 17

# MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

## NOTA

- Ces plans représentent les éléments mesurables et visibles lors des relevés effectués le 19/04/2024.
  - Désignation des locaux d'après les signes apparents d'occupation.
  - Les limites de propriété sont données à titre indicatif, seul un bornage pourra les garantir.
- Ce document a été signé au moyen d'une signature numérique valide, garantissant son authenticité. L'absence de certificat approuvé est la marque d'une modification du fichier d'origine.

DOSSIER	COMMANDE	FICHER INFO.	INDICE	DATE	RESPONSABLE	ÉCHELLE
24078	10141	24078-10141-EDDM-A	A	19/06/2024	BM/SM	1/100

---

# MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

---

## PREAMBULE

Propriété sise  
13, rue de la Fontaine au Roi  
Paris 11<sup>ème</sup> arrondissement

Cadastrée  
Section AC n° 17

---

*Projet :*  
Privatisation d'un débarras sous l'escalier B  
Création du lot n° 61

---

*Sommaire :*  
Exposé de la situation  
Tableau récapitulatif modificatif des quotes-parts  
Description du nouveau lot  
Tableaux récapitulatifs des quotes-parts de la copropriété  
avec concordance  
Tableau récapitulatif des charges de la copropriété  
Plans des locaux (d'après mesurages – Echelle 1/100)

*D'après les renseignements du :*  
*Service de la Publicité Foncière*  
Le 2<sup>ème</sup> bureau de Paris en date du 12 avril 2024 certifié :  
Dernier numéro de lot attribué : n° 60  
Quote-part de la copropriété exprimée en 2 152<sup>èmes</sup>

---

# MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

---

Le modificatif à l'état descriptif de division porte sur la propriété sise 13, rue de la Fontaine au Roi à Paris 11<sup>ème</sup> arrondissement.

## SITUATION NOUVELLE

Création du lot n° 61

### Exposé de situation

Afin de privatiser un débarras commun situé au rez-de-chaussée sous l'escalier B du bâtiment B, un nouveau lot n° 61 est créé.

### Tableau récapitulatif modificatif de situation

Lot	Bât.	Étage	Désignation	Quotes-parts des parties communes	
				Situation Actuelle	Situation Nouvelle
61	B	Rez-de-chaussée	Débarras	-	1
TOTAL				-	1

Les quotes-parts du sol et des parties communes générales seront désormais exprimées en :

$$2\ 152 + 1 = 2\ 153^{\text{èmes}}$$

### Description du nouveau lot n° 61

Lot numéro SOIXANTE-ET-UN (61)

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, porte en face dans le hall B comprend :

Un débarras, sous l'escalier B

et un

deux mille cent cinquante troisièmes du sol et des parties communes générales,

ci ..... 1/2 153<sup>èmes</sup>

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DE LA COPROPRIETE

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Situation ancienne en 2152èmes	Situation nouvelle en 2153èmes	Concordance
1	A	-	Rez-de-chaussée	Boutique / arrière-boutique	103	103	Lot inchangé
3	D	-	Rez-de-chaussée	Grand local	323	323	Lot inchangé
4	C	-	Rez-de-chaussée	Bureau	31	31	Lot inchangé
5	A	-	Rez-de-chaussée	Bureaux	98	98	Lot inchangé
6	A	A	Premier étage	Grand local commercial	197	197	Lot inchangé
7	C	A	Premier étage	Bureaux	26	26	Lot inchangé
8	D	A	Premier étage	Bureaux	104	104	Lot inchangé
9	D	B	Premier étage	Bureaux	182	182	Lot inchangé
10	B	B	Premier étage	Magasin	125	125	Lot inchangé
11	A	B	Premier étage	Bureaux	54	54	Lot inchangé
12	A	A	Deuxième étage	Grand appartement	133	133	Lot inchangé
13	A	A	Deuxième étage	Appartement	74	74	Lot inchangé
14	A	B	Deuxième étage	Logement	35	35	Lot inchangé
15	B	B	Deuxième étage	Atelier	123	123	Lot inchangé
16	A	A	Troisième étage	Chambre n° 1	5	5	Lot inchangé
17	A	A	Troisième étage	Chambre n° 2	7	7	Lot inchangé
18	A	A	Troisième étage	Chambre n° 3	12	12	Lot inchangé
19	A	A	Troisième étage	Chambre n° 4	13	13	Lot inchangé
22	A	A	Troisième étage	Chambre n° 7	19	19	Lot inchangé
23	A	A	Troisième étage	Chambre n° 8	26	26	Lot inchangé
24	A	A	Troisième étage	Chambre n° 9	26	26	Lot inchangé
25	A	B	Troisième étage	Studio n° 10	25	25	Lot inchangé
26	B	B	Troisième étage	Chambre n° 11	15	15	Lot inchangé
27	B	B	Troisième étage	Chambre n° 12	19	19	Lot inchangé
28	B	B	Troisième étage	Chambre n° 13	19	19	Lot inchangé
29	B	B	Troisième étage	Studio n° 14	19	19	Lot inchangé
30	B	B	Troisième étage	Logement n° 15	27	27	Lot inchangé
31	A	-	Sous-sol	Grande cave n° 1	20	20	Lot inchangé
32	A	-	Sous-sol	Cave n° 2	3	3	Lot inchangé
33	A	-	Sous-sol	Cave n° 3	2	2	Lot inchangé
34	A	-	Sous-sol	Cave n° 4	4	4	Lot inchangé
35	A	-	Sous-sol	Cave n° 5	2	2	Lot inchangé
36	A	-	Sous-sol	Cave n° 6	1	1	Lot inchangé
37	A	-	Sous-sol	Cave n° 7	2	2	Lot inchangé
38	A	-	Sous-sol	Cave n° 8	1	1	Lot inchangé
39	D	-	Sous-sol	Cave n° 10	15	15	Lot inchangé
40	C	-	Sous-sol	Cave n° 11	3	3	Lot inchangé
41	C	-	Sous-sol	Cave n° 12	3	3	Lot inchangé
42	B	B	Troisième étage	Partie de couloir	8	8	Lot inchangé
43	A	-	Rez-de-chaussée	WC	1	1	Lot inchangé
44	A	-	Rez-de-chaussée	Local	14	14	Lot inchangé
45	A	-	Sous-sol	Cave n° 9	1	1	Lot inchangé
47	A	A	Troisième et quatrième étages	Appartement duplex	36	36	Lot inchangé
48	A	A	Combles	Volume de combles	2	2	Lot inchangé
49	A	A	Combles	Volume de combles	2	2	Lot inchangé

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Situation ancienne en 2152èmes	Situation nouvelle en 2153èmes	Concordance
50	A	A	Deuxième étage	Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse	2	2	Lot inchangé
51	A	A	Combles	Volume de combles	4	4	Lot inchangé
52	B	B	Troisième étage	Water-closet, deux dégagements, palier et les marches de la cage d'escalier du bâtiment B, ancien water-closet commun aux lots 25 à 30, les dernières marches d'escalier, le palier et les deux dégagements	16	16	Lot inchangé
53	A/B	Privatif	Quatrième étage	Droits de surélever le bâtiment B et une partie du bâtiment A au-dessus de l'emprise des lots 25 à 30 et 52, afin d'y aménager une chambre, une salle à manger et une terrasse en jouissance exclusive	84	84	Lot inchangé
54	B	-	Rez-de-chaussée	Réserve	7	7	Lot inchangé
55	B	-	Rez-de-chaussée	Réserve	12	12	Lot inchangé
56	B	-	Rez-de-chaussée	Magasin	53	53	Lot inchangé
57	A	A	Troisième étage	Dégagement	2	2	Lot inchangé
58	A	A	Troisième étage	Dégagement avec lavabo et WC	3	3	Lot inchangé
59	A	-	Combles	Volume de combles	6	6	Lot inchangé
60	A	-	Combles	Volume de combles	3	3	Lot inchangé
61	B	-	Rez-de-chaussée	Débarras	-	1	Lot créé - Issu des parties communes
TOTAL					2152	2153	

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

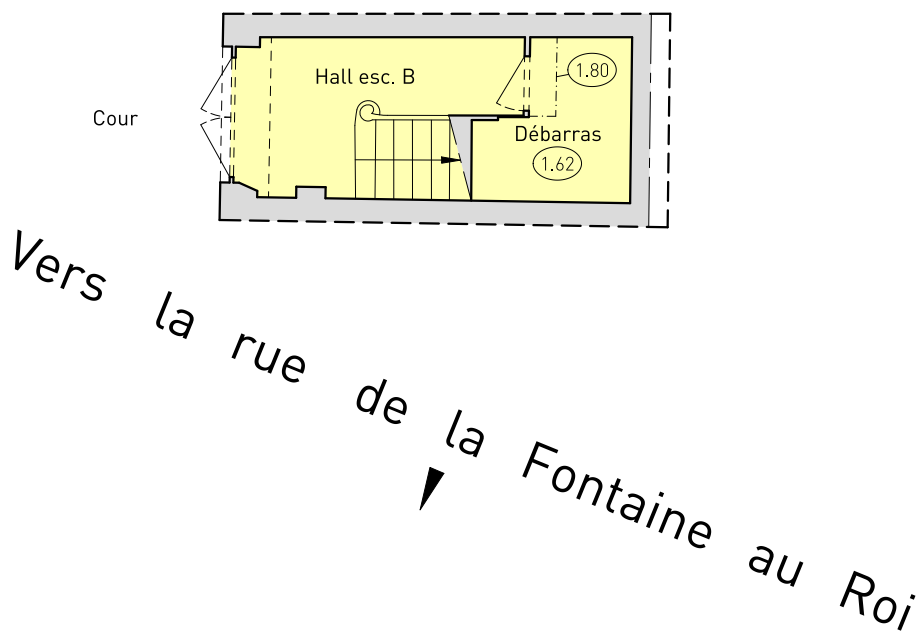
Lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Charges générales en 2153èmes
1	A	-	Rez-de-chaussée	Boutique / arrière-boutique	103
3	D	-	Rez-de-chaussée	Grand local	323
4	C	-	Rez-de-chaussée	Bureau	31
5	A	-	Rez-de-chaussée	Bureaux	98
6	A	A	Premier étage	Grand local commercial	197
7	C	A	Premier étage	Bureaux	26
8	D	A	Premier étage	Bureaux	104
9	D	B	Premier étage	Bureaux	182
10	B	B	Premier étage	Magasin	125
11	A	B	Premier étage	Bureaux	54
12	A	A	Deuxième étage	Grand appartement	133
13	A	A	Deuxième étage	Appartement	74
14	A	B	Deuxième étage	Logement	35
15	B	B	Deuxième étage	Atelier	123
16	A	A	Troisième étage	Chambre n° 1	5
17	A	A	Troisième étage	Chambre n° 2	7
18	A	A	Troisième étage	Chambre n° 3	12
19	A	A	Troisième étage	Chambre n° 4	13
22	A	A	Troisième étage	Chambre n° 7	19
23	A	A	Troisième étage	Chambre n° 8	26
24	A	A	Troisième étage	Chambre n° 9	26
25	A	B	Troisième étage	Studio n° 10	25
26	B	B	Troisième étage	Chambre n° 11	15
27	B	B	Troisième étage	Chambre n° 12	19
28	B	B	Troisième étage	Chambre n° 13	19
29	B	B	Troisième étage	Studio n° 14	19
30	B	B	Troisième étage	Logement n° 15	27
31	A	-	Sous-sol	Grande cave n° 1	20
32	A	-	Sous-sol	Cave n° 2	3
33	A	-	Sous-sol	Cave n° 3	2
34	A	-	Sous-sol	Cave n° 4	4
35	A	-	Sous-sol	Cave n° 5	2
36	A	-	Sous-sol	Cave n° 6	1
37	A	-	Sous-sol	Cave n° 7	2
38	A	-	Sous-sol	Cave n° 8	1
39	D	-	Sous-sol	Cave n° 10	15
40	C	-	Sous-sol	Cave n° 11	3
41	C	-	Sous-sol	Cave n° 12	3
42	B	B	Troisième étage	Partie de couloir	8
43	A	-	Rez-de-chaussée	WC	1
44	A	-	Rez-de-chaussée	Local	14
45	A	-	Sous-sol	Cave n° 9	1

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Charges générales en 2153èmes
47	A	A	Troisième et quatrième étages	Appartement duplex	36
48	A	A	Combles	Volume de combles	2
49	A	A	Combles	Volume de combles	2
50	A	A	Deuxième étage	Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse	2
51	A	A	Combles	Volume de combles	4
52	B	B	Troisième étage	Water-closet, deux dégagements, palier et les marches de la cage d'escalier du bâtiment B, ancien water-closet commun aux lots 25 à 30, les dernières marches d'escalier, le palier et les deux dégagements	16
53	A/B	Privatif	Quatrième étage	Droits de surélever le bâtiment B et une partie du bâtiment A au-dessus de l'emprise des lots 25 à 30 et 52, afin d'y aménager une chambre, une salle à manger et une terrasse en jouissance exclusive	84
54	B	-	Rez-de-chaussée	Réserve	7
55	B	-	Rez-de-chaussée	Réserve	12
56	B	-	Rez-de-chaussée	Magasin	53
57	A	A	Troisième étage	Dégagement	2
58	A	A	Troisième étage	Dégagement avec lavabo et WC	3
59	A	-	Combles	Volume de combles	6
60	A	-	Combles	Volume de combles	3
61	B	-	Rez-de-chaussée	Débarras	1
<b>TOTAL</b>					<b>2153</b>




**NOTA :**

- Les grilles de charges sont issues du règlement de copropriété.
- Cette nouvelle répartition de charges devra faire l'objet d'un vote en assemblée générale.
- Le lot n° 50 est contraire aux dispositions de l'article 6-3 de la loi n° 65-557. Celui-ci indique qu'un droit de jouissance privative ne peut pas constituer la partie privative d'un lot. Nous préconisons une régularisation par un modificatif à l'état descriptif de division.

## Bâtiment B - Rez-de-chaussée

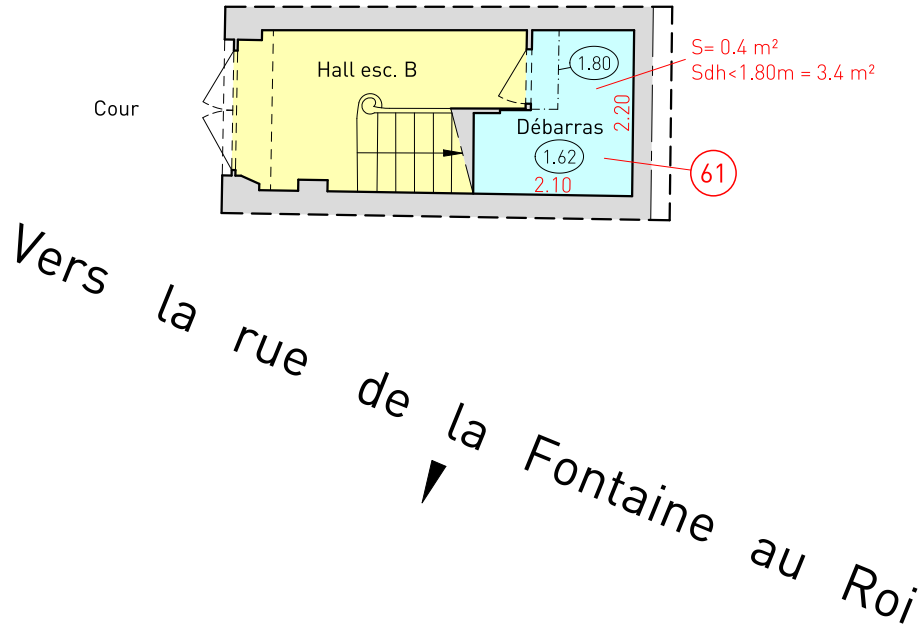


### LÉGENDE





-  Hauteur sous plafond
-  Limite à 1.80m
-  Tracé présumé

DOSSIER	COMMANDE	FICHER INFO.	INDICE	DATE	RESPONSABLE	ÉCHELLE
24078	10141	24078-10141-EDDM-A	A	19/06/2024	BM/SM	1/100

## Bâtiment B - Rez-de-chaussée Création du lot n°61



### LÉGENDE

-  Hauteur sous plafond
-  Limite à 1.80m
-  Tracé présumé
- SdH < 1.80m Surface de hauteur inférieure à 1m80
-  Nouveau numéro de lot

DOSSIER	COMMANDE	FICHER INFO.	INDICE	DATE	RESPONSABLE	ÉCHELLE
24078	10141	24078-10141-EDDM-A	A	19/06/2024	BM/SM	1/100