

Le Carnet d'entretien

ARCNA – Formation du 12 novembre 2018

Animateur : Bernard LANCIEN

1

Le Carnet d'entretien

- 1) Les dispositions légales et notre éclairage
- 2) Les préconisations de l'A.R.C
- 3) Exemple du Carnet d'entretien de la résidence « Les Allées Villès II »
 - Tenu par le Syndic
 - Tenu par le Conseil Syndical

2

Le Carnet d'entretien

1) Les dispositions légales et notre éclairage

3

Le Carnet d'entretien « S.R.U »

4

- Le carnet d'entretien de copropriété est rendu obligatoire par la loi «S.R.U.» (Solidarité et Renouvellements Urbains). En effet, le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, fixant le statut de la **copropriété** des immeubles bâtis, oblige les syndics de copropriété à établir et à mettre à jour un **carnet d'entretien de copropriété**.
- Dans sa présentation, ce **carnet** devra retracer l'historique de l'immeuble et son évolution future de façon à devenir un véritable outil de gestion patrimoniale.

Le Carnet d'Entretien

Outil de Gestion de la Copropriété

5

- Le carnet d'entretien doit être conçu pour être utile au syndicat des copropriétaires
- Il doit être un outil de gestion, simple et concret, n'exigeant pas pour son établissement ou sa mise à jour, la consultation ou l'aide d'un technicien
- Il ne s'agit pas de réaliser une expertise de l'état de l'immeuble et on ne recourra pas à un homme de l'art pour l'établir.
- **Le décret définit un contenu minimum, laissant à chaque syndicat une faculté d'adaptation**

Le Carnet d'entretien

Nous allons passer en revue tous les articles du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien

Article 1 : La carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 contient au mois les informations mentionnées à l'article 3 ; et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4

6

Le Carnet d'entretien

Article 2 : Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le Syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le Syndicat gère plusieurs bâtiments, le Syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

7

Lorsqu'il existe un ou plusieurs Syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le Syndic ouvre, dans le carnet du Syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble du Syndicat

Le Carnet d'Entretien

Éléments obligatoires (1)

8

► **Article 3** : Le carnet d'entretien mentionne :

- ✓
- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi
- ✓
- l'identité du Syndic en exercice
- ✓
- les références du contrat d'assurances multirisques de l'immeuble , souscrit par le Syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ce contrat.

Le Carnet d'Entretien

Éléments obligatoires (2)

9

- **Article 4** : Le carnet d'entretien indique également :
 - l'année de réalisation des travaux importants, tels que :
 - le ravalement des façades
 - la réfection des toitures
 - le remplacement de l'ascenseur
 - le remplacement de la chaudière
 - etc. ...
 - ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux

Le Carnet d'Entretien

Éléments obligatoires (3)

10

- **Article 4 :** Le carnet d'entretien indique également :
 - La référence des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs :
 - Ascenseur
 - Extincteurs
 - Porte de garage
 - etc.
 - Chaudière
 - VMC
 - Espaces Verts
 - Ainsi que la date d'échéance de ces contrats

Le Carnet d'Entretien

Éléments obligatoires (4)

11

- **Article 4** : Le carnet d'entretien indique également :
 - La référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours.
 - S'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Carnet d'Entretien

Éléments souhaités par les copropriétaires (1)

12

➤ Article 5 :

- Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que :
 - Celles relatives à sa construction
 - Celles relatives aux études techniques réalisés

➤ Article 5 :

- Ainsi lors de la mise en copropriété d'un immeuble neuf ou rénové, il pourrait donner
 - Les références de l'archivage des documents relatifs à la construction
 - Les plans de l'ouvrage exécuté
 - Le plan de récolement des réseaux
 - Le cahier des clauses techniques particulières
 - Les procès verbaux de réceptions
 - La liste des intervenants techniques et la référence de leurs polices d'assurances

Le Carnet d'Entretien

Éléments souhaités par les copropriétaires (3)

14

- **Article 5 :**
- Toutes ces indications peuvent par la suite se révéler indispensables au Syndicat s'il souhaite par exemple engager des travaux.
- Il peut préciser si des études ou diagnostics ont été faits pour l'amiante, le plomb, les termites par exemple.

- L'article 45-1 de la loi de 1965 précise :
 - **« tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation. »**

- **Les nouvelles dispositions de la Loi « ALUR » :**
 - **« En cas de vente d'un lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la Copropriété, sont annexés à la promesse de vente, en sus des diagnostics techniques :**
 - **Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (Règlement de copropriété, etc.)**
 - **Les PV des 3 dernières A.G.**
 - **Le Carnet d'Entretien »**

Le Carnet d'Entretien

Outil d'information du candidat acquéreur (3)

17

L'objectif recherché est de permettre au futur acquéreur de disposer d'éléments d'information sur l'immeuble afin qu'il puisse se rendre compte si des travaux seront nécessaires dans un futur proche, évaluer les charges engendrées, et ainsi mieux appréhender son engagement (remboursement du prêt, estimation du coût des futurs travaux) .

Compte tenu des éléments indiqués par les Syndics, cet objectif n'est – hélas – pas toujours atteint.

Le Carnet d'Entretien

Quoi et Comment ...?? (1)

18

- La tenue d'un carnet d'entretien est exceptionnelle dans le domaine immobilier alors qu'il est couramment usité dans de nombreux autres domaines techniques.
- Il faut reconnaître que, dans leur grande majorité, ni les copropriétaires, ni les futurs acquéreurs ne semblent s'en soucier, alors qu'ils l'exigeraient naturellement avant d'acheter un véhicule.
- Comment expliquer cet état de fait lorsque que l'on sait que depuis le 1er juin 2001, l'établissement et la tenue à jour d'un carnet d'entretien par le syndic, ainsi que, depuis la Loi ALUR sa communication aux candidats acquéreurs, sont obligatoires en copropriété ?

Le Carnet d'Entretien

Quoi et Comment ...?? (2)

19

- Le contenu minimal de ce carnet a été défini par décret en mai 2001, malheureusement, cette disposition est rarement appliquée autrement que comme un exercice obligé et dans l'indifférence générale des copropriétaires comme des acquéreurs.
- En fait, ne nous le cachons pas, la mise en place d'un carnet d'entretien constitue une véritable révolution, qui peut difficilement venir des gestionnaires (administrateurs de biens et syndics) faute de budget, de temps et de formation de leurs équipes de gestion.

Le Carnet d'Entretien

Quoi et Comment ...?? (3)

20

- Finalement, on peut penser que l'établissement et la tenue des carnets d'entretien ne pourra venir que des copropriétaires lorsque ceux-ci prendront conscience de la valorisation qu'apportera à leur patrimoine une bonne gestion de leur immeuble, ne serait-ce que parce que les acquéreurs, devenus plus avertis, y accorderont un prix.

Le Carnet d'Entretien

A quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (1)

21

- Le carnet d'entretien doit être l'outil d'une bonne gestion technique.
- Un immeuble, même modeste représente un patrimoine important et souvent techniquement complexe. Il convient donc que ceux qui ont la charge de sa conservation et de sa valorisation :
 - Le connaissent de façon approfondie,
 - Aient une démarche d'entretien organisée à la mesure des enjeux,
 - Conservent une trace systématique des interventions effectuées.

Le Carnet d'Entretien

A quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (2)

22

- Cet impératif est d'autant plus incontournable dans les copropriétés où les gestionnaires changent fréquemment. Le fait est que sans outil synthétisant réparations, nouvelles installations et autres interventions relevant du domaine technique, la continuité et la cohérence de la gestion est généralement profondément mise à mal.
- Dans ce contexte, le carnet d'entretien peut-être une véritable source de rationalisation des opérations d'entretien.

Le Carnet d'Entretien

À quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (3)

23

Son établissement a également l'intérêt d'obliger à procéder à un véritable examen approfondi et à une évaluation de l'immeuble et de ses composants ou équipements.

- Cet examen inclut une analyse de la conformité de ces composants ou équipements aux normes et réglementations en vigueur.

Le Carnet d'Entretien

À quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (4)

24

- Par la suite, et selon les périodicités fixées, sa tenue permet de revenir sur chacun des composants et équipements et de procéder à une nouvelle évaluation.
- De la sorte, la tenue du carnet d'entretien est intégrée dans le processus récurrent, indispensable à une bonne gestion, et consistant à prévoir, décider et financer les gros travaux.

Le Carnet d'Entretien

25

A quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (5)

Les objectifs principaux sont les suivants :

- Servir de guide et de support à la surveillance et au contrôle des différents composants et équipements de l'immeuble par la consignation des inspections et des contrôles effectués,
- Enregistrer et conserver l'historique des travaux et interventions d'entretien ou de réparation notables, autres que celles relevant des contrats d'entretien courants (qui doivent au demeurant faire l'objet de carnets de maintenance spécifiques).

Le Carnet d'Entretien

A26 **quoi doit servir un carnet d'entretien d'immeuble ? (6)**

- Cet enregistrement doit notamment mentionner les garanties dont sont assortis les travaux ou les interventions de façon à éviter d'omettre de les faire jouer le cas échéant.
- Le carnet d'entretien mentionne également les contrats d'entretien courant et les périodicités d'intervention.
- Ainsi sa consultation doit permettre très rapidement de vérifier si l'entretien de l'immeuble est suivi, de connaître les prestataires engagés par contrat, de connaître les éventuelles pathologies récurrentes sur lesquelles il convient de s'interroger et d'envisager les travaux futurs.

Le Carnet d'Entretien

Qui doit tenir le carnet d'entretien ? (1)

27

- En théorie, lorsque l'immeuble n'est pas géré par son propriétaire ou ses copropriétaires, le carnet d'entretien devrait être tenu par l'administrateur de biens gérant d'immeuble ou le syndic de copropriété.
- Dans la pratique, les syndics et les gérants professionnels changent trop régulièrement pour que la tenue du carnet d'entretien puisse être suivie et rigoureuse. Il est donc préférable et beaucoup plus sûr que ce carnet soit tenu par le propriétaire ou le conseil syndical.

Le Carnet d'Entretien

Qui doit tenir le carnet d'entretien ? (2)

28

Le carnet d'entretien doit être avant tout un document destiné aux responsables d'une copropriété, permettant un suivi technique et financier, simple, relatif à toutes les interventions qui ont lieu sur les ouvrages et équipements qui la composent.

Le Carnet d'entretien

2) Les préconisations de l'A.R.C.N.A.

29

Le Carnet «d'Entretien & de Maintenance » de l'ARCNA modalités d'utilisation (1)

30

- ❑ A qui doit servir le Carnet d'Entretien ?

- ❑ Le recueil des informations par le Conseil Syndical
 - Pourquoi et comment ?
 - Faut-il revenir sur les années passées

- ❑ Les modalités de vote en Assemblée Générale
 - le vote sur la « Fiche d'information » (S.R.U)
 - le vote sur le « Carnet d'Entretien et de Maintenance » (A.R.C)

Le Carnet «d'Entretien & de Maintenance » de l'ARCNA modalités d'utilisation (2)

31

- Liste des documents que peut posséder une Copropriété
- Liste des contrats que peut avoir souscrit un Syndicat de Copropriété
- Liste des diagnostics dont peut avoir besoin une Copropriété
- Présentation des différentes fiches constituant le Carnet d'Entretien

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (3)

32

A qui doit servir le Carnet d'Entretien ?

Le « Carnet d'entretien et de maintenance » part d'une série de constats très simples :

- Il est souvent très difficile de connaître l'historique complet des interventions sur un ouvrage ou un équipement (toiture, canalisations, chaufferie, etc. ...)
- Or, cet historique apporte aux profanes (Conseillers syndicaux et Syndics non professionnels), comme aux spécialistes, des renseignements **indispensables** non seulement pour exercer un bon suivi de la gestion et des entreprises mais aussi pour préparer les interventions futures
- dès lors il convient de disposer d'un Carnet d'entretien qui permette d'avoir un accès à cet historique

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (4)

33

Le recueil des informations par le Conseil Syndical – **Pourquoi ?**

- La plupart des informations, qu'il est important d'obtenir pour une bonne efficacité du carnet d'entretien peuvent être recueillies par les membres du Conseil Syndical
- Ce recueil par le Conseil Syndical présente 2 avantages quand votre syndic est professionnel :
 - d'abord cela est gratuit
 - ensuite cela met le Conseil Syndical en possession d'informations utiles

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (5)

34

Le recueil des informations par le Conseil Syndical – **Comment ?**

- **Les informations peuvent être obtenues :**
 - auprès du syndic, qui doit délivrer toutes les informations en sa possession, voire, si le Conseil Syndical lui demande, copie de tous les documents concernant la copropriété (contrats, marchés, factures, ...)
 - Après des fournisseurs (contrats, factures)
 - En relisant les procès verbaux des Assemblées Générales (le syndic détient obligatoirement le registre ; des anciens copropriétaires détiennent aussi ces PV d'AG)
 - En reprenant les états de dépenses

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (6)

35

Le recueil des informations par le Conseil Syndical – **Comment ?**

- **En ce qui concerne les éléments relatifs au bâti, le Conseil Syndical :**
 - Essayer de consulter le permis de construire (*Mairie ou Direction Départementale de l'Équipement*)

 - Obtenir du Notaire qui a établi le Règlement de Copropriété les PLANS qui lui sont annexés (*jamais fournis et rarement déposés au fichier des hypothèques*)

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (7)

36

Le recueil des informations par le Conseil Syndical
Faut-il revenir sur les années précédentes ?

➤ Deux solutions :

- Soit vous commencez à renseigner le Carnet d'Entretien à partir « d'aujourd'hui » : c'est bien sûr possible, mais il faudra beaucoup de temps pour en tirer profit
- Soit vous essayer de renseigner le Carnet d'Entretien en « remontant dans le temps », de façon à mieux cerner la façon dont votre immeuble a été géré → Vous pouvez vous limiter à 5 ans, mais il sera plus efficace de remonter à 10 ans

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (8)

37

Le recueil des informations par le Conseil Syndical
Faut-il revenir sur les années précédentes ?

- **Si vous voulez remonter dans le temps, comment faire ?**
 - En fait c'est assez simple, mais cela demande un peu de patience
 - Il suffit de reprendre les « Etats de Dépenses » et de reporter sur le carnet d'entretien :
 - ✓ pour chaque contrat, le coût annuel
 - ✓ pour chaque ouvrage ou équipement, les interventions qui les concernent en ne prenant pas en compte les petites interventions

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (9)

38

Le recueil des informations par le Conseil Syndical
Faut-il revenir sur les années précédentes ?

- **Si vous voulez remonter dans le temps, comment faire ?**
 - Pour ce qui est des ASCENSEURS et de la CHAUFFERIE, si vous avez un contrat complet, il « suffira » de demander au prestataire la liste détaillée des moyens et gros travaux

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (10)

39

Les modalités de vote en Assemblée Générale Le vote sur la «Fiche d'information » (S.R.U.)

- Nul besoin de voter pour mettre en place la « Fiche d'information », appelée carnet d'Entretien par la loi S.R.U. ; celle-ci s'impose au Syndic comme l'une de ses obligations .
- Par contre l'A.G peut décider (art. 5 du décret du 30 mai 2011) d'adjoindre à cette « Fiche d'information » tout type d'information concernant l'immeuble. Le vote se fait alors à la majorité simple (Art. 24)

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC

modalités d'utilisation (11)

40

Les modalités de vote en Assemblée Générale

Le vote sur la «Fiche d'information » (S.R.U.)

❑ Pour l'ARC, il est clair que la tenue de la « Fiche d'information S.R.U. » relève uniquement des prestations normales du syndic, donc de ses honoraires de base

➤ en aucun cas, il ne faut accepter, lors de la renégociation du contrat de votre syndic, de voter des honoraires particuliers pour ce travail (*minimal*), ni même une augmentation des honoraires de base au-delà d'une heure de vacation par Bâtiment

➤ inversement, il est parfaitement justifié qu'une «Fiche d'information » étendue sur décision d'A.G. (*que l'on pourra alors appeler « Carnet d'entretien »*), fasse l'objet d'une prestation payante du syndic

25/11/2018

8

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (12)

41

Les modalités de vote en Assemblée Générale Le vote sur le « Carnet d'entretien et de maintenance » (ARC)

- ❑ Au moment de délibérer en A.G, sur la « Fiche d'information/Carnet d'entretien » votre syndic fera probablement des propositions pour utiliser le modèle de Carnet d'entretien « étendu » mis au point par sa Chambre Syndicale.
- vous pouvez refuser, et proposer votre propre modèle, ... ou celui de l'ARC

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC

modalités d'utilisation (13)

42

Les modalités de vote en Assemblée Générale

Le vote sur le « Carnet d'entretien et de maintenance » (ARC)

- Le vote se fait :
 - A la majorité simple (Art. 24) pour l'adoption du carnet d'entretien « étendu »
 - A à la majorité absolue de l'Art. 25 pour mandater la ou les personnes qui vont le renseigner et le mettre à jour au fur et à mesure. *(et à la majorité simple s'il y a un 2ème tour de vote)*

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (14)

43

Les modalités de vote en Assemblée Générale
Le vote sur le « Carnet d'entretien et de maintenance » (ARC)

❑ Il est très important de bien préciser au cours de cette A.G que ce Carnet d'entretien « étendu » n'est pas destiné à informer l'acquéreur (*sauf pour le chapitre 4 et éventuellement d'autres chapitres sur décision d'A.G*)

➤ en effet, si c'était le cas, la tenue de l'ensemble du document relèverait uniquement des prérogatives du Syndic

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (15)

44

Liste des documents que peut posséder une Copropriété... (1)

- Dossier du permis de construire (permis, plans, déclaration, certificat, ...)
- Dossier de construction (contrat, plans de récolement, réceptions, ...)
- Règlement de copropriété et modificatifs
- Registre des procès verbaux d'A.G
- Registre de sécurité (obligatoire dans le neuf depuis 1986)

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (16)

45

Liste des documents que peut posséder une Copropriété... (2)

- Registre du personnel et double des documents de la paie
- Carnet de chaufferie (obligatoire depuis 2000)
- Carnet d'ascenseur
- Livret d'entretien des portes automatiques de garages (obligatoire depuis 1991)
- Affichages réglementaires (Sécurité Incendie, Code du Travail, ...)

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (17)

46

Liste des documents que peut posséder une Copropriété... (3)

- Affichage concernant les bacs à sable et les aires de jeux d'enfants
- Descriptif détaillé des installations de gaz, certificat de conformité
- Consommations d'énergie (prévu par la loi sur l'air , ...*en attente de décret*)
- Diagnostics « santé publique » (amiante , saturnisme,)

Le Carnet « d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (18)

47

Liste des documents que peut posséder une Copropriété... (4)

- Diagnostic « S.R.U » (mise en Copropriété d'Immeubles de + de 15 ans)
- Immeubles spéciaux (Immeuble de Grande Hauteur, Immeuble recevant du Public)
- Assurances Dommages Ouvrages (obligatoires pour certains travaux)
- Carnet d'entretien S.R.U (obligatoire depuis 2001)

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (19)

48

Contrats que peut avoir souscrit un syndicat de Copropriété (1)

➤ Contrats « d'administration » :

- Syndic / Assurances / Salariés / Surveillance / Comptage divisionnaire
- Maintenance bureautique / Fiches de Paie / Locations /

➤ Contrats « de fournitures » :

- Eau / Electricité / Gaz / Fioul / Chauffage urbain / Télécommunications

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (20)

49

Contrats que peut avoir souscrit un syndicat de Copropriété (2)

➤ Contrats « d'entretien » :

- Ménage / Espaces Verts / Ordures ménagères / Dératisation / Ramonage
- Vide ordures / Entretien des réseaux (curage, bacs dégraisseurs) / ...

Le «Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (21)

50

Contrats que peut avoir souscrit un syndicat de Copropriété ... (3)

➤ Contrats « de maintenance » :

- Compteurs (location + entretien) / Traitement de l'eau / Surpresseurs / Pompes de relevage / Entretien robinetterie
- Chauffage (et eau chaude sanitaire) / Compteurs électriques / ..
- Sécurité incendie (extincteurs, portes coupe-feu, colonnes sèches, détection incendie, R.I.A, désenfumage, éclairage de sécurité, sprinklers)

25/11/201

8

Le «Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (22)

51

Contrats que peut avoir souscrit un syndicat de Copropriété ... (4)

➤ Contrats « de maintenance » :

- V.M.C (et VMC gaz) / Colonnes montantes gaz
- Porte de garages / Ascenseur / Contrôle d'accès / Antenne / Réseau câblé
- Piscine / Aires de jeux / Couverture & gouttières / Climatisation /

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (23)

52

Liste des diagnostics dont peut avoir besoin un bâtiment de Copropriété (1)

➤ Diagnostics « obligatoires » :

- Amiante
- Etude de sécurité ascenseur
- Mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans
- etc ...

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (24)

53

Liste des diagnostics dont peut avoir besoin un bâtiment de Copropriété (2)

➤ Diagnostics « préventifs » :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Contrôle Electricité
- Sécurité Incendie
- Bilan thermique ou pré-diagnostic
- Radon
- etc

Le « Carnet d'Entretien Et de Maintenance » de l'ARC modalités d'utilisation (25)

54

Liste des diagnostics dont peut avoir besoin un bâtiment de Copropriété (3)

➤ Diagnostics « explicatifs » :

- Diagnostic humidité
- Rapport sur les légionnelles
- Diagnostic de charges
- etc ...

Le Carnet d'entretien

3) Exemple du Carnet d'entretien de la résidence « Les Allées Villès II » :

➤ Tenu par le Syndic



➤ Tenu par le Conseil Syndical



Le Carnet d'entretien

Merci pour votre écoute

Et à vous de travailler

56



THIERRY IMMOBILIER ATLANTIQUE

ADMINISTRATION DE BIENS – VENTE – LOCATION –
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Service Copropriété St-Nazaire : 44 rue des Halles – 44600 St Nazaire – Tél : 02.28.55.02.90 Fax 02.28.55.02.99

Agence Nantes : 7 rue du Couëdic – 44000 Nantes - Tél : 02 40 47 78 51 Fax : 02 40 12 42 58

CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE :



IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom de la copropriété	LES ALLEES VILLES 2	N° de Copropriété	3028
Adresse	3 rue du Corps de GARDE	Copropriété Principale	Oui
Code postal	44600	Régime de gestion	Syndic copropriete
Ville	ST NAZAIRE	Date premier mandat	01/07/2013
Date Achèvement	20/02/2012	Date mandat actuel	15/06/2015
Dates Exercice	du 1 avril au 31 mars	Durée (en mois)	16
		Echéance	14/10/2016
		Dépenses autorisées sans avis Conseil Syndical	500.00 €
		Responsable de l'immeuble	RAVACHE Séverine

INFORMATIONS SUR LE SYNDIC

Nom du Syndic	THIERRY IMMOBILIER ATL.
Adresse	44 Rue des HALLES 44600 SAINT-NAZAIRE
Téléphone	02.28.55.02.90
Fax	02.28.55.02.99
E-mail	cabinetatlantique@thierry-immobilier.fr
Caisse de Garantie	GALIAN
Organisme de Garantie	FNAIM
N° de carte professionnelle	2123 TG
Délivrée par la Préfecture de	LOIRE ATLANTIQUE(44)

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

<input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Vide Ordures	<input type="checkbox"/> Gardien	<input checked="" type="checkbox"/> Interphone
<input checked="" type="checkbox"/> Digicode	<input type="checkbox"/> Vidéophone	<input checked="" type="checkbox"/> V M C.	<input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts
<input checked="" type="checkbox"/> Antenne collective	<input type="checkbox"/> T V câble	<input type="checkbox"/> Piscine	<input type="checkbox"/> Climatisation
<input checked="" type="checkbox"/> Sté de nettoyage	<input type="checkbox"/> Sté de gardiennage	<input type="checkbox"/> Traitement des Eaux	<input type="checkbox"/> Surpresseur
<input checked="" type="checkbox"/> Pompe de relevage	<input type="checkbox"/> Monte-charge	<input checked="" type="checkbox"/> Détection incendie	<input type="checkbox"/> Monte voiture
<input type="checkbox"/> Télésurveillance	<input type="checkbox"/> Groupe électrogène	<input checked="" type="checkbox"/> Portail automatique	<input type="checkbox"/> Fibre Optique

CHAUFFAGE

Type :
 Collectif
 Individuel

EAU CHAUDE

Type
 Collectif
 Individuel
 Compteur privatif




EAU FROIDE

Collectif
 Individuel
 Compteur privatif

LOTS

NB de logements : 26
 NB parkings : 14
 NB de chambres : 0
 NB locaux commerc. : 0
 NB boxes voitures : 19
 NB lots divers : 7
 NB lots principaux : 41

INTERVENANTS DE LA COPROPRIETE

NOM	PRENOM	COORDONNEES
Comptable Syndic PICOT	Sophie	 02.28.55.02.97 Email spicot@thierry-immobilier.fr
Gestionnaire Syndic RAVACHE	Séverine	 02.28.55.02.90 Email sravache@thierry-immobilier.fr
Assistante LEPELTIER	Corinne	 02.28.55.02.90 Email cabinetatlantique@thierry-immobilier.fr

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

NOM	PRENOM	FONCTION
BENOIT	Guillaume	Membre
ENOS	Lionel	Membre
LANCIEN***	Bernard	Membre
RAX	Alain	Membre

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de Création	Notaire rédacteur et dépositaire du Règlement de Copropriété	
08/06/2010	SCP COUEDELO CAUDAL 2 rue de l'Etoile du MATIN BP 37 44611 ST NAZAIRE CEDEX	
MODIFICATIFS APPORTES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE		
Date	Raison	Nature

CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Domage ouvrage n° contrat 7603028/1 340171/000	7603028/1 340171/000	20/02/2012	19/02/2022	SMABTP PARIS 18 avenue Winston CHURCHILL BP 1000 94221 CHARENTON LE PONT CEDEX ☎ 01.58.73.63.00 Fax 01.58.73.63.99
Multirisque immeuble	A14449	01/02/2012	31/01/2017	GAN SAINT NAZAIRE ATLANTIQUE J.L ADAM & C.MORIN 2 rue des DOLMENS - BP 80 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.22.43.60
Protection juridique		05/02/2014	04/02/2016	AXA - JURIDICA 17 Avenue Georges CLEMENCEAU 94700 MAISONS ALFORT ☎ 01.48.93.35.71 Fax 01.43.96.98.28

CONTRATS D'ASCENSEUR DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance ascenseur	5P044R	10/10/2012	31/03/2017	ALTI LIFT ZA BEAUSEJOUR 35520 LA MEZIERE ☎ 02.99.14.41.14 Fax 02.99.14.41.15 Email Irouault.altilift@orona.fr

CONTRATS PORTAIL DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance porte automatique de garage	5P044P	03/06/2013	02/06/2016	ALTI LIFT ZA BEAUSEJOUR 35520 LA MEZIERE ☎ 02.99.14.41.14 Fax 02.99.14.41.15 Email Irouault.altilift@orona.fr

Maintenance portail automatique	5P044P2	03/06/2013	02/06/2016	ALTI LIFT ZA BEAUSEJOUR 35520 LA MEZIERE ☎ 02.99.14.41.14 Fax 02.99.14.41.15 Email lrouault.altilift@orona.fr
--	---------	------------	------------	---

CONTRATS D'EXTINCTEUR DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Vérification annuelle extinceturs, blocs de secours, trappe de désenfumage et colonne sèche	4022	01/08/2013	31/07/2016	PROTECH INCENDIE Parc d'Activités de Ragon 24 rue PASTEUR 44119 TREILLIERES ☎ 02.40.29.04.34 Fax 02.40.29.05.42 Email contact@protech-incendie.fr

CONTRATS D'ESPACES VERTS DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Entretien espaces verts derrière la pergola (3 passages par an)		23/10/2013	22/10/2016	COTE COUR COTE JARDIN 136 AVENUE DES ONDINES BP 89 44500 LA BAULE ☎ 02.40.62.24.35
Entretien espaces verts (2 tailles des arbustes, 3 désherbages, apport d'engrais, 2 tailles des lierres et 1 taille des arbres)		30/09/2014	31/03/2016	PASCAL MORICE PAYSAGE 58 route des QUEBRAIS 44600 SAINT-NAZAIRE ☎ 02.40.01.63.73 Email morice.pascal@wanadoo.fr

CONTRATS D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Nettoyage des parties communes (2 passages par semaine pour le hall de l'immeuble + 1 passage entier)+ répurcation + 2 passages par an pour le nettoyage des garages + shampooinage des moquettes une fois par an)	200214	01/07/2013	31/03/2016	ECLANET 64 rue Emile BROODCOORENS 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.70.51.99 Fax 02.40.19.06.46 Email danielbruno.eclanet@yahoo.fr

AUTRES CONTRATS DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance chaufferie (eau chaude sanitaire) + VMC + pompe de relevage	les allées de Villès II	28/05/2013	31/03/2016	SECOURS CHAUFFAGE GARCON 32 rue Jacques DAGUERRE 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.90.32.10 Fax 02.40.45.83.78

Adhésion conseil syndical		20/08/2013	19/08/2016	UNARC 27 rue du Calvaire de GRILLAUD 44100 NANTES Email arcna@laposte.net
Entretien toit terrasse	SN6646	01/04/2014	31/03/2016	SMAC ACIEROID 24 rue du Chêne Lassé Z.I. BP 22 44801 SAINT HERBLAIN CEDEX 01 ☎ 02.40.92.02.00 Fax 02.40.92.00.01

TRAVAUX IMPORTANTS

Type de travaux	Montant	Date de Réception	Commentaires	Entreprise
Zone minérale	467.22	24/10/2013	Devis accepté pour la mise en place d'une zone minérale à la place d'espaces verts	MORISSEAU & RACINE CAREE Chemin des CHENES 44500 LA BAULE ☎ 02.40.61.06.92 Fax 02.40.61.65.45
Chasse roue PMR	385.00	19/06/2015	Devis accepté pour la mise en place d'un chasse roue PMR	HELP CONFORT Parc Pornichet Atlantique Rue de la Monnerie 44380 PORNICHET ☎ 02.40.15.59.32 Fax 09.70.60.24.76

CARNET D'ENTRETIEN

RESIDENCE « LES ALLEES VILLES II »

3 rue du Corps de Garde

44600 – SAINT NAZAIRE



Mise à jour du : 22 mars 2016

Par : Bernard LANCIEN

Texte de Loi :

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001

Le premier ministre,

Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, des transports et du logement.

Vu l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par l'article 78 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Décète :

- . **Article premier** - Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.
- . **Article 2** – Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndic gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndic principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

. **Article 3** – Le carnet d'entretien mentionne :

- L'adresse de l'immeuble
- L'identité du syndic en exercice
- Les références des contrats d'assurances de l'immeuble, souscrits par le syndic des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats

. **Article 4** – Le carnet d'entretien indique également :

- L'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement de façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière, des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux.
- La référence des contrats d'assurances dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndic des copropriétaires, dont la garantie est en cours
- S'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats
- S'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires

. **Article 5** – **Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.**

. **Article 6** – La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal Officiel* de la République française.

1°) – SYNDIC :

Cabinet THIERRY IMMOBILIER ATLANTIQUE

44 Rue des Halles

44600 – SAINT NAZAIRE

Tel : 02.28.55.02.90 – Fax : 02.28.55.02.99

Adresse e-mail : cabinetatlantique@thierry-immobilier.fr

Site Internet : <http://www.thierry-immobilier.fr/>

Caisse de Garantie : GALIAN

Organisme de Garantie : FNAIM

Carte professionnelle :

N° 2113 TG

Délivrée par la Préfecture de Loire-Atlantique

Agence de Nantes :

7 rue du Couëdic – 44000 – NANTES

Tel : 02.40.47.78.51 – Fax : 02.40.12.42.58

- N° de la copropriété : 3028
- Responsable de l'immeuble :
Mr THIERRY Laurent
Tel : 02.40.47.78.51
Adresse e-mail : lthierry@thierry-immobilier.fr
- Gestionnaire de notre contrat :
Mme RAVACHE Séverine
Tel : 02.28.55.02.90
Adresse e-mail : sravache@thierry-immobilier.fr
- Comptable de notre contrat :
Mme PICOT Sophie
Tel : 02.28.55.02.97
Adresse e-mail : spicot@thierry-immobilier.fr

- Durée du contrat en cours : Du 7 mai 2014 au 6 octobre 2015
- Date d'exercice comptable : Du 1^{er} avril au 31 mars
- Dépenses autorisées sans avis du Conseil Syndical : 500,00 Euros
- Informations complémentaires :
 - Précédent Syndic :
Cabinet RENOU-MAINGUY (Du Groupe CISN)

 - Notaire rédacteur et dépositaire du Règlement de Copropriété :
Date de création : 8 juin 2010
SCP COUEDELO CAUDAL – 2, rue de l'Etoile du Matin – BP 37 –
44611 SAINT NAZAIRE CEDEX

2°) – MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

NOM	Prénom	Fonction	Téléphone	E-Mail
BENOÎT	Guillaume	Membre	06.07.44.97.92	guillaume.benoit1@orange.fr
ENOS	Lionel	Membre	02.40.61.60.51 06.19.12.39.81	lionel.enos@orange.fr
LANCIEN	Bernard	Président	02.40.45.65.59 06.33.60.06.44	bl-villes2@orange.fr
RAX	Alain	Membre	06.86.37.03.98	alain.rax@icloud.com

3°) – DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE :

- Nombre de logements : 26
- Nombre de places de parking extérieures : 14
- Nombre de garages en sous-sol : 19
- Nombre de caves : 7
- Nombre de lots principaux : 41

- 1 ascenseur
- 1 digicode sur la porte d'entrée principale
- 1 interphone sur la porte d'entrée principale
- 1 système « Vigik » sur la porte d'entrée principale
- 1 système « Vigik » sur la porte donnant accès au parking extérieur
- 1 antenne collective
- 2 pompes de relevage en sous-sol au niveau des garages
- 1 V.M.C. sur le toit
- 1 système de protection contre les incendies
- 1 porte de garage automatique
- 1 portail automatique d'accès à la rue (en partage avec la résidence « Les Allées Villès Plage »)
- Chauffage individuel à l'électricité
- Production d'eau chaude collective par panneaux solaires et ballon électrique avec compteur privatif.
- Production eau froide individuelle avec compteur privatif
- 1 espace vert derrière les places de parking extérieures

4°) – CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE :

- Contrat Dommage ouvrage : SMABTP PARIS
18 avenue Winston CHURCHILL
BP 1000
94221 – CHARENTON LE PONT CEDEX
Tel : 01.58.73.63.00 – Fax : 01.58.73.63.99
N° du contrat : 7603028/1 – 340171/000
Date d'effet : Du 20 février 2012 au 19 février 2022
Correspondante :
Mme Noëlle ROYER
Tel : 01.58.01.39.30
E-mail : noelle_royer@smabtp.fr

- Contrat Multirisque Immeuble : GAN
Cabinet J.L. ADAM & C. MORIN
2 rue des Dolmens
BP 80
44600 – SAINT NAZAIRE
Tel : 02.40.22.43.60
E-mail : jl.adam@gan.fr
Site Internet : www.ganassurances.fr
N° du contrat : A1449 131681407
Date d'effet : du 01/02/2015 au 31/01/2016
Date limite de dénonciation du contrat : 31/10/2015

- Contrat Protection Juridique : AXA – JURIDICA
Cabinet Isabelle OUDOT
17 avenue Georges CLEMENCEAU
94700 – MAISONS ALFORT
Tel : 01.48.93.35.71 – Fax : 01.43.96.98.28
E-mail : Agenceoudot.sinistres@orange.fr
N° du contrat : 6118916804
Date d'effet : du 01/02/2015 au 31/01/2016
Date limite de dénonciation du contrat : 01/11/2015

5°) – DECLARATION DE DOMMAGE-OUVRAGE :

Date de la déclaration	Objet	Date d'expertise	Décision de l'assurance SMABTP	Commentaires
<u>10/04/2013</u>	Dégât des eaux avec écoulement d'eau au plafond du couloir au 4 ^{ème} étage	16/05/2013	Accord pour prendre en charge les travaux	Travaux réalisés par la Sté HUET en octobre 2013
<u>01/07/2013</u>	Présence d'humidité au niveau des joints de carrelage dans le séjour et la salle de bain chez Mr et Mme ECARD-LE CORRE	18/09/2013	Accord pour prendre en charge les travaux	Travaux effectués en octobre 2014
	Fissures au niveau du sol du balcon chez Mr et Mme FAUGERON		Non pris en compte car cela ne présente par un caractère de gravité !	A suivre avec le temps
<u>03/10/2013</u> 3028-51	La pergola en bois n'est pas solide, il a fallu la mettre en sécurité	07/11/2013	Non pris en compte car la pergola ne ferait pas l'objet de l'assurance D.O. !	Nous nous retournons vers la Sté Verdilignes
		28/04/2014	Expertise par TEXA mandatée par la Cie GAN assureur de la Sté Verdilignes	La Cie GAN considère que cela ne relève pas de ses garanties
		25/06/2014	Nouvelle expertise du Cabinet TEXA	Les Assureurs ne sont toujours pas d'accord !
		25/09/2014	Accord du fournisseur du bois pour refaire la pergola	La pergola a été refaite en février 2015
<u>29/11/2013</u>	Trace de rouille sur certaines rambardes de balcon	16/01/2014	Non pris en compte	A suivre dans le temps
	Fissures sur certains murs extérieurs des appartements		Non pris en compte car fissures non infiltrant	A suivre dans le temps

Date de la déclaration	Objet	Date d'expertise	Décision de l'assurance SMABTP	Commentaires
<u>29/11/2013</u>	Fissures sur le mur du parking extérieur	16/01/2014	Non pris en compte car micro-fissures	A suivre dans le temps
	Etanchéité du local de production de l'E.C.S.		Non pris en compte car aucune obligation légale	Dossier clos
<u>29/11/2013</u>	Humidité au niveau du mur de la chambre de Mme LUCAS	16/01/2014	Non pris en compte car les tests d'humidité sont négatifs	A suivre dans le temps
	Remonté d'humidité par les joints de carrelages et murs humides chez Mr et Mme RAX		Pris en compte	Dossier clos
	Traces d'eau au niveau du sous-sol		Pas de décision	Nouvelle D.O. faite en date du
	Dalles de certains parkings en sous-sol qui fissurent		Les fissures dans le garage de Mr et Mme ENOS ont été reprises par la Sté SMAC	Travaux effectués en date des 2 et 3 octobre 2013
<u>03/12/2013</u>	Infiltrations au niveau de la dalle du sous-sol (garages)	06/03/2014	Accord pour prendre en charge les travaux	Travaux réalisés en janvier 2015
<u>05/12/2013</u>	Fuite au niveau de la colonne sèche	16/01/2014	Assemblage fileté à resserrer	En fait, le désordre est plus important qu'indiqué par l'expert.
<u>10/01/2014</u>	Infiltration dans une chambre de l'appartement de Mme FORGERONT	16/01/2014	Accord pour prendre en charge les travaux	Les travaux ont été effectués en septembre 2014
<u>17/09/2014</u> 3028-114	Infiltration d'eau au niveau du SAS d'entrée (côté parking) et du local ménage	23/10/2014	Accord pour verser un montant de 440,00 €uros	Les membres du Conseil Syndical feront les retouches de peinture qui s'imposent

Date de la déclaration	Objet	Date d'expertise	Décision de l'assurance SMABTP	Commentaires
<u>24/11/2014</u> 3028-127	Remontées d'eau et de salpêtre au niveau du carrelage du séjour dans l'appartement de Mme et Mr ECARD – LECORRE	13/01/2015	Refus de prise en charge mais accord pour vérification au niveau des réseaux	12/03/2015 : La Sté ITEV est passée vérifier les installations. Les problèmes viendraient des joints de la baignoire.
<u>05/03/2015</u> 3028-151	Infiltration dans une chambre de l'appartement de Mme FORGERONT	16/04/2015	<u>05/05/2015</u> : La SMABTP prend en charge les réparations pour un montant de 2.045,57 €uros	18/09/2015 : Les travaux sont terminés et le dossier est clôturé
<u>21/05/2015</u> 3028-167	Dégât des eaux dans le salon de Mr PIERROT	Pas d'expertise	<u>27/07/2015</u> : La SMABTP prend en charge les réparations pour un montant de 1.750,13 €uros	25/11/2015 : Les travaux sont terminés et le dossier est clôturé
<u>08/12/2015</u> 3028 - 226	Non-conformité sur le système de désenfumage (absence de commande de désenfumage au RdC, trappe non conforme		Refus de la SMABTP	Travaux pris en charge par le CISN
<u>08/12/2015</u> 3028 - 226	Fuite sur colonne sèche au niveau du 3 ^{ème} étage. Vanne du RdC cassée		Refus de la SMABTP	Travaux à prendre en charge au niveau du budget
<u>14/12/2015</u> 3028 - 222	Divers problèmes sur le système de production d'eau chaude	Pas d'expertise	<u>17/12/2015</u> : Refus de la SMABTP qui indique que ce sont des éléments d'équipement garantie 2 ans	Dossier clos
<u>07/01/2016</u> 3028 - 232	Dégât des eaux dans le garage N°1 de Mme et Mr RENAULT	Pas de visite de l'expert	<u>14/01/2016</u> : Refus de prise en charge car il est «admis un taux d'humidité dans les garages»	<u>02/02/2016</u> : Nous avons fait appel et demandé une expertise

Date de la déclaration	Objet	Date d'expertise	Décision de l'assurance SMABTP	Commentaires
<u>15/01/2016</u> 3028 - 241	Nouveau dégât des eaux chez Mr PIERROT René	10/02/2016	<u>14/03/2016</u> : La SMABTP prend en charge les réparations pour un montant de 1.530,00 Euros	
<u>18/01/2016</u> 3028 - 242	Dégât des eaux dans le garage N° 16 de Mme FORGERONT Jany	Pas de visite de l'expert	<u>25/01/2016</u> : Refus de prise en charge car il est « admis un taux d'humidité dans les garages»	<u>XX/02/2016</u> : Nous avons fait appel et demandé une expertise
<u>02/02/2016</u> 3028 - 232	Dégât des eaux dans le garage N°1 de Mme et Mr RENAULT (voir également la DO du 7/1/2016)	09/03/2016	<u>29/03/2016</u> : La SMABTP accepte de verser une indemnité de 1.500,00 Euros qui correspond à une évaluation forfaitaire à dire d'expert pour traiter la gorge sur la longueur du garage	Nous avons bien fait de faire appel.
<u>XX/01/2016</u> 3028 -	Nouveau dégât des eaux chez Mme FORGERONT Jany	09/03/2016	<u>04/04/2016</u> : La SMABTP accepte de prendre en charge les travaux. Nous attendons sa décision au niveau du montant de l'indemnité.	
<u>XX/XX/2016</u> 3028 - 242	Dégât des eaux dans le garage N° 16 de Mme FORGERONT Jany (voir également la DO du 18/01/2016)	05/04/2016		

6°) – TRAVAUX DIVERS D'ENTRETIEN GENERAL (hors entretien courant) :

Désignation	Date	Fournisseur (nom et adresse)	Montant (TTC)	Commentaires & Observations
Réglage des nouvelles chaînes de la TNT	2013-06	Instant Electronique St Nazaire	84,53 €	
Changement du code d'accès à la résidence	2013-09	Sygmatel – Müller La Baule	46,64 €	
Récupération de la base de données interphone	2013-11	Sygmatel – Müller La Baule	73,55 €	
Remplacement de la gâche électrique sur la porte donnant accès au parking	2013-12	Leray Trignac	120,45 €	
Remplacement manchette VMC	2014-06	Secours Chauffage St Nazaire	124,88 €	
Remplacement de la courroie de la VMC	2015-06	Secours Chauffage St Nazaire	71,60 €	
Réparation d'une panne dans la centrale de la porte d'entrée	2015-06	Sygmatel – Müller La Baule	77,00 €	
Remplacement des roulements de la turbine de la VMC	2016-01	Secours Chauffage St Nazaire	298,43 €	

7°) – DECLARATION DE SINISTRE AUPRES DE NOTRE ASSUREUR :

Date de la déclaration	Objet	Date d'expertise	Décision de l'assurance	Commentaires
<u>25/03/2016</u>	Le claustra entre les appartements n° 2 & n° 3 est tombé lors de la tempête du 3 mars 2016			

8°) – TRAVAUX VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE :

Désignation	Date du vote en A.G.	Année de réalisation	Coordonnées des entreprises retenues	Montant (TTC)
Mise en place d'une gâche électrique sur la porte donnant sur le parking extérieur Budget : 1.500,00 Euros	01/07/2013	2013	Sté LERAY pour la partie serrurerie Sté MÜLLER pour la partie électrique	1.373,60 €
Minéralisation du petit espace vert au niveau du parking Budget : 500,00 Euros	01/07/2013	2013	Sté MORISSEAU	467,22 €
Aménagement du local à vélos Budget 200,00 Euros	01/07/2013	2013	Les membres du Conseil Syndical	95,90 €
Nettoyage des moquettes des couloirs dans les étages des couloirs dans les étages Budget : 250,00 Euros	01/07/2013	2013	Sté ECLANET A noter qu'à partir de l'exercice 2014-2015, ce nettoyage sera fait annuellement dans le cadre du contrat d'entretien	215,28 €
Installation d'un chasse-roues PMR au niveau de la rampe d'accès de notre immeuble, côté parking	15/06/2015	2015	Sté HELP Confort	385,00 €

9°) – CONTRATS D’ASSURANCES « DOMMAGE-OUVRAGE » SOUCRITS POUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE : Néant à ce jour

Travaux garantis	Souscripteur	Référence du contrat	Nom et coordonnées de la compagnie d'assurance	Date d'effet	Date d'échéance

**10°) – CONTRATS D'ENTRETIEN OU DE MAINTENANCE DES EQUIPEMENTS
COMMUNS :**

Contrat ou Maintenance	Périodicité	Numéro du contrat	Date d'échéance	Entreprise	
				Nom et adresse	Téléphone
Ascenseur	3 ans	5P044R	31/03/2017	ALTI LIFT ZA Beauséjour 35520 LA MEZIERE	02.99.14.41.14 02.99.14.41.15 0.810.01.24.24
Porte garage	5 ans	001303	31/01/2017	ALTI LIFT ZA Beauséjour 35520 LA MEZIERE	02.99.14.41.14 02.99.14.41.15 0.810.01.24.24
Portail rue	5 ans	001304	31/05/2017	ALTI LIFT ZA Beauséjour 35520 LA MEZIERE	02.99.14.41.14 02.99.14.41.15 0.810.01.24.24
Installations incendie	Annuelle	THI120	31/07/2017	PROTECH Incendie Parc d'activité de Ragon 24 rue Pasteur 44119 TREILLIERES	02.40.29.04.34
Espaces verts	Annuelle		31/03/2017	Sté DREAMIS Entretien 5 rue de Bréhany 44350-GUERANDE	02.40.19.30.12
Nettoyage	Annuelle		31/03/2017	Sté ECLANET 64 rue Emile Broodcoorens 44600 St NAZAIRE (Mr. DANIEL)	02.40.70.51.99
Installation production E.C.S.	Annuelle		31/03/2017	Secours Chauffage Rue Thomas Edison 44600 St NAZAIRE (Mr GARCON)	02.40.90.32.10
V.M.C.	Annuelle		31/03/2017	Secours Chauffage Rue Thomas Edison 44600 St NAZAIRE (Mr GARCON)	02.40.90.32.10
Pompes de relevage	Annuelle		31/03/2017	Secours Chauffage Rue Thomas Edison 44600 St NAZAIRE (Mr GARCON)	02.40.90.32.10
Toit terrasse	Annuelle		31/03/2017	Sté SMAC 24 rue du Chêne Lassé 44801 St HERBLAIN Cedex	01.40.92.02.00

11°) – PROGRAMME PLURIANNUEL DE TRAVAUX DECIDES EN A.G. :

L'assemblée Générale des copropriétaires a pu simplement décider le principe de travaux à réaliser dans les années à venir (1^{er} tableau ci-dessous) ou adopter un programme pluriannuel de travaux plus complet avec un échéancier détaillé (2^{ème} tableau ci-dessous) : **Néant à ce jour**

A.G. du : (date du vote du programme de travaux)	Contenu du programme	Dates envisagées pour la réalisation des travaux programmés

Exemple → réfection du hall et du couloir du rez-de-chaussée

Travaux programmés	Date du vote en A.G.	Montant des sommes à appeler par exercice			Montant des sommes appelées par exercice			Solde par exercice		
		N+1	N	N+1	N-1	N	N+1	N-1	N	N+1

12°) – SECURITE INCENDIE – RECAPITULATIF DES DEPENSES ENGAGEES POUR LA MAINTENANCE OU LA MISE EN CONFORMITE DES EQUIPEMENTS DE PROTECTION INCENDIE :

NB : Ce tableau ne prend pas en compte les vérifications des extincteurs et des installations de désenfumage.

Désignation	Année	Fournisseurs (Nom et adresse)	Montant (TTC)	Commentaires & Observations
Remplacement de 2 blocs « Sortie de secours »	2014-09	PROTECH Incendie 24 rue Pasteur 44119-TREILLIERES	230.93 €	
Remplacement du coffret de sortie de la colonne sèche	2014-12	Changement réalisé par les membres du Conseil Syndical	127,81 €	
Réparation d'une fuite sur la colonne sèche	2015-01	ECPS Rue Gustave Eiffel 44250-St BREVIN	695.20 €	
Déplacement du boîtier de commande des trappes de désenfumage	2016-01	EUROPE Etanche	Travaux pris en charge par CISN	
Réparation d'une fuite sur la colonne sèche	2016-02	SARL GUIOMAR 3 ave du Miroir d'Eau 44000 - NANTES	543.62 €	

13°) – ASCENSEUR – RECAPITULATIF DES DEPENSES ENGAGEES POUR LES REPARATIONS (hors contrat de maintenance) ET LES MISES EN CONFORMITES :

Désignation	Année	Fournisseur (Nom et adresse)	Montant (TTC)	Commentaires & Observations
Remplacement de la carte de synthèse vocale de la cabine	2015-06	Sté ALTI-LIFT 2 rue de l'Espalton 44800-St Herblain	Pris en charge par la garantie	Essais → OK

14°) – INFORMATIONS DIVERSES :

- 12-1 : Permis de construire :
- Délivré le 10 octobre 2008 – Numéro : PC44.184.08T1197
- Permis de construire modificatif délivré le 3 juin 2009 – N° PC044.184.08T1197-01

- 12-2 : Diagnostics : **Néant à ce jour**

Nature du diagnostic	Date	Réalisé par (Nom et adresse)	Objet	Conclusions

- 12-3 : Adhésion à l'ARCNA : Association de défense des copropriétaires.
Nous avons adhéré en août 2013.



CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE : VILLES PLAGES 44600 - ST NAZAIRE

(loi SRU n° 2000/1208 du 13.12.00 art. 78 et 79)
Décret n° 2001/477 du 30.05.01



thierry-immobilier.fr

VENTE | LOCATION | GESTION | COPROPRIÉTÉ | ENTREPRISE

Agence St-Nazaire : 44 rue des Halles - 44600 St Nazaire - Tél : 02 28 55 02 90 - Fax : 02 28 55 02 99
Agence Nantes : 10 rue Sarrazin - 44000 Nantes - Tél : 02 40 47 78 51 - Fax : 02 40 12 42 58

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom de la copropriété	VILLES PLAGES	N° de Copropriété	3031
Adresse	10 rue Claude BERNARD	Copropriété Principale	Oui
Code postal	44600	Régime de gestion	Syndic copropriete
Ville	ST NAZAIRE	Date premier mandat	10/10/2013
Date Achèvement	20/06/2013	Date mandat actuel	03/10/2017
Dates Exercice	du 1 juillet au 30 juin	Durée (en mois)	36
		Echéance	02/10/2020
		Dépenses autorisées sans avis Conseil Syndical	1000.00 €
		Responsable de l'immeuble	RAVACHE Séverine

INFORMATIONS SUR LE SYNDIC

Nom du Syndic	THIERRY IMMOBILIER ATL.
Adresse	44 Rue des HALLES 44600 SAINT-NAZAIRE
Téléphone	02.28.55.02.90
Fax	02.28.55.02.99
E-mail	cabinet@thierry-immobilier.fr
Caisse de Garantie	GALIAN
Organisme de Garantie	FNAIM
N° de carte professionnelle	2123 TG
Délivrée par la Préfecture de	LOIRE ATLANTIQUE(44)

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

<input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Vide Ordures	<input type="checkbox"/> Gardien	<input checked="" type="checkbox"/> Interphone
<input checked="" type="checkbox"/> Digicode	<input checked="" type="checkbox"/> Vidéophone	<input checked="" type="checkbox"/> V M C.	<input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts
<input checked="" type="checkbox"/> Antenne collective	<input checked="" type="checkbox"/> TV Câble	<input type="checkbox"/> Piscine	<input type="checkbox"/> Climatisation
<input checked="" type="checkbox"/> Sté de nettoyage	<input type="checkbox"/> Sté de gardiennage	<input type="checkbox"/> Traitement des Eaux	<input type="checkbox"/> Surpresseur
<input checked="" type="checkbox"/> Pompe de relevage	<input type="checkbox"/> Monte-charge	<input checked="" type="checkbox"/> Détection incendie	<input type="checkbox"/> Monte voiture
<input type="checkbox"/> Télésurveillance	<input type="checkbox"/> Groupe électrogène	<input checked="" type="checkbox"/> Portail automatique	<input type="checkbox"/> Fibre Optique

CHAUFFAGE

Type :
 Collectif
 Individuel
 Energie : Gaz naturel
 Relevé calories sur lots
 privatifs

EAU CHAUDE




Type
 Collectif
 Individuel
 Compteur privatif
 Energie : Gaz

EAU FROIDE

Collectif
 Individuel
 Compteur privatif

LOTS

NB de logements : 32
 NB parkings : 9
 NB de chambres : 0
 NB locaux commerc. : 0
 NB boxes voitures : 31
 NB lots divers : 3
 NB lots principaux : 32

INTERVENANTS DE LA COPROPRIETE			
NOM		PRENOM	COORDONNEES
Comptable Syndic PICOT		Sophie	 02.28.55.02.97 Email spicot@thierry-immobilier.fr
Gestionnaire Syndic RAVACHE		Séverine	 02.28.55.02.94 Email sravache@thierry-immobilier.fr
Assistante Syndic CROY		Stéphanie	 02.28.55.02.94 Email scroy@thierry-immobilier.fr

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL			
NOM		PRENOM	FONCTION
GRENET		Bernard	Président
ALIX		Nadia	Membre
ALLANIC		Jean-Paul	Membre
BRISSON		Francis	Membre
DANTO		Patrice & France	Membre
DUMUSOY		Jean-Luc	Membre
LANCIEN		Bernard	Membre

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de Création	Notaire rédacteur et dépositaire du Règlement de Copropriété	
24/10/2011	SCP TESSON DE L'ESTOURBEILLON-QUEMENEUR- 50 avenue du Gal de GAULLE BP 168 44613 ST NAZAIRE CEDEX	
MODIFICATIFS APPORTES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE		
Date	Raison	Nature

CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Protection juridique	85850575	05/05/2014	04/05/2018	TANVEZ - LE VACON ASSURANCES 33 bd GABRIEL GUIST'HAU BP 41413 44014 NANTES CEDEX 01 T 02.40.48.98.35 Fax 02.40.48.98.49 Email sebastien.quillet @mma.fr
Assurance MULTIRISQUE	140227478	05/05/2014	19/06/2018	TANVEZ - LE VACON ASSURANCES 33 bd GABRIEL GUIST'HAU BP 41413 44014 NANTES CEDEX 01 T 02.40.48.98.35 Fax 02.40.48.98.49 Email sebastien.quillet @mma.fr
n° sociétaire 389773W n° contrat 7603038		20/06/2012	19/06/2022	SMABTP 130 av.Claude Antoine PECCOT B.P. 20255 44702 ORVAULT CEDEX 2 T 01.58.01.39.00 Fax 01.58.01.39.60

CONTRATS D'ASCENSEUR DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance ascenseur	EXLI2016MAN000 4656	01/07/2016	30/06/2018	ALTI LIFT - ORONA ZA BEAUSEJOUR 35520 LA MEZIERE T 02.99.14.41.14 Fax 02.99.14.41.15 Email ouest@orona.fr

CONTRATS COMPTEURS DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Compteur EAU COMMUNS C13FA450715		01/01/2014	31/12/2023	C.A.R.E.N.E 4 Avenue Commandant HERMINIER 44605 SAINT NAZAIRE ☎ 08.10.44.40.40

CONTRATS V.M.C DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Contrat n°001879 entretien annuel de la VMC		01/01/2015	31/12/2018	SECOURS CHAUFFAGE GARCON 32 rue Jacques DAGUERRE 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.90.32.10 Fax 02.40.45.83.78 Email contact@secours -chauffage.com

CONTRATS PORTAIL DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance portail automatique (gratuité jusqu'au 31/12/2014)		07/11/2013	06/11/2018	FRESNAIS LA CHERE 44390 LES TOUCHES ☎ 02.51.12.33.00 Fax 02.40.72.40.72 Email mfresnais@novv el.com
Portail commun avec les Allées Villes 2		03/06/2013	02/06/2018	ALTI LIFT - ORONA ZA BEAUSEJOUR 35520 LA MEZIERE ☎ 02.99.14.41.14 Fax 02.99.14.41.15 Email ouest@orona.fr

CONTRATS D'EXTINCTEUR DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Maintenance matériel incendie (vérification annuelle matériel incendie: blocs de scours+bloc autonome éclairage+trappe de désenfumage)	CTI-CM-1310- N01	01/07/2014	30/06/2018	EXTINCTEURS GUERANDAIS 10 Allée Jean Henri FABRE 44500 LA BAULE ☎ 09.75.71.47.72 Email contact@extincte urs-guerandais.fr

CONTRATS D'ESPACES VERTS DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
---------	----	------------	---------------	-------------

Contrat entretien espaces verts	PC-201511-003	01/01/2016	31/12/2016	DREAMIS 5 RUE DE BREHANY PARC ACTIVITES DE VILLEJAMES 44350 GUERANDE ☎ 02.40.42.97.25 Fax 02.40.19.30.12 Email entretien@paysagiste-dreamis.fr
Contrat entretien Espaces Verts	PC 201511-003	01/01/2016	31/12/2018	DREAMIS 5 RUE DE BREHANY PARC ACTIVITES DE VILLEJAMES 44350 GUERANDE ☎ 02.40.42.97.25 Fax 02.40.19.30.12 Email entretien@paysagiste-dreamis.fr

CONTRATS D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Entretien parties communes (2 passages hall + 1 passage entier copropriété) + répurgation		07/11/2013	06/11/2018	ECLANET 64 rue Emile BROODCOORENS 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.70.51.99 Fax 02.40.19.06.46 Email danielbruno.eclanet@yahoo.fr
Avenant contrat nettoyage		01/07/2016	30/06/2018	ECLANET 64 rue Emile BROODCOORENS 44600 ST NAZAIRE ☎ 02.40.70.51.99 Fax 02.40.19.06.46 Email danielbruno.eclanet@yahoo.fr

AUTRES CONTRATS DE LA COPROPRIETE

Contrat	N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Entretien toit terrasses		01/07/2014	30/06/2018	SMAC ACIEROID 24 rue du Chêne Lassé Z.I. BP 22 44801 SAINT HERBLAIN CEDEX 01 ☎ 02.40.92.02.00 Fax 02.40.92.00.01 Email travauxnantes@smac-sa.com

entretien syphon disconnecteur (2 syphons disconnecteur en sous-sol parking 1 dans garage privatif de Mme PRIOL (n°22)			01/07/2014	30/06/2018	A2H - ACTIONS HYGIENE HABITAT 5 rue EINSTEIN 44340 BOUGUENNAIS ☎ 02.40.35.01.84 Fax 02.40.35.18.89 Email technique- a2h@orange.fr
---	--	--	------------	------------	---

AUTRES CONTRATS DE LA COPROPRIETE					
Contrat		N°	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Entretien ré seau EP + pompes de relevage + séparateur hydrocarbure			01/07/2015	30/06/2018	A2H - ACTIONS HYGIENE HABITAT 5 rue EINSTEIN 44340 BOUGUENNAIS ☎ 02.40.35.01.84 Fax 02.40.35.18.89 Email technique- a2h@orange.fr