

# CARNOUX IMMOBILIER

Syndic - Gestion - Location - Transaction



SAS au capital de 50.000 € 2 avenue du Maréchal Juin  
Carte Professionnelle Syndic - Gestion - Transaction 13470 CARNOUX-EN-PROVENCE  
n° 1310 2016 000 008 441  
délivrée par la CCI Marseille Provence 04.42.73.31.95  
Garanti par la CEGC SOCAMAB 04.42.73.48.55  
59 Avenue Pierre Mendès France-75013 PARIS e.mail : [copropriété@carnoux-immobilier.com](mailto:copropriété@carnoux-immobilier.com)  
RCS Marseille 67B130 - APE 6831 Z - SIREN 067 801 308 site : [www.carnoux-immobilier.com](http://www.carnoux-immobilier.com)



## Ordre du Jour d'Assemblée Générale Ordinaire du 29/06/2024 à 08h45 pour la copropriété FONTSAINTE située au Allee Louis Benet Les Hauts De Fontsaïnte 13600 LA CIOTAT

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election du ou des scrutateur(s) - Majorité simple (art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Rapport d'activité du Conseil Syndical (rapport joint) - Sans majorité
5. Compte rendu de Gestion CARNOUX IMMOBILIER (CR joint) - Sans majorité
6. Examen et approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée - Majorité simple (art. 24)
7. Ratification des travaux de refection complète de l'étanchéité de la terrasse de la SCI MONTREVE (dossier joint) - Majorité absolue (art. 25)
8. Ratification des travaux de refection de 3 Jardinières (Messieurs LE MEDO, BUSSEY, MONBELLI) (dossier joint) - Majorité absolue (art. 25)
9. Décision de rembourser aux copropriétaires du BAT A la provision appelée pour réaliser les tests étanchéité des Jardinières (Annexe comptable 4) - Majorité absolue (art. 25)
10. Quitus au Syndic - Majorité simple (art. 24)
11. Désignation du syndic CARNOUX (contrat joint) - Majorité absolue (art. 25)
12. Désignation du syndic INTESA (contrat joint) - Majorité absolue (art. 25)
13. Election des membres du conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
14. Décision à prendre pour le réajustement du budget de l'exercice en cours - Majorité simple (art. 24)
15. Adoption du budget prévisionnel prochain exercice N+2 (annexe exercice comptable n°3 colonne N+2) - Majorité simple (art. 24)
16. Décision à prendre pour fixer le montant de la dotation du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2 - Majorité absolue (art. 25)
17. Vote de la clause d'aggravation des charges - Majorité absolue (art. 25)
18. Détermination du montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs (art. 21-2 loi du 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
19. Détermination du montant des marchés et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
20. Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis, marchés et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65) - Majorité absolue (art. 25)
21. Décision pour valider les travaux d'extension de la vidéo protection sur l'ensemble de la copropriété (dossier joint) - Majorité absolue (art. 25)
22. A la demande des copropriétaires signataires du courrier, bâtiment DE, décision d'installation d'un digicode à l'entrée du bâtiment ainsi que sur la porte donnant accès au bâtiment DE dans le sous sol des garages (courrier joint) - Majorité absolue (art. 25)
23. A la demande de M DON CARLI copropriétaire Bat G, décision à lui accorder pour installation d'une véranda (courrier joint) - Majorité absolue (art. 25)
24. A la demande de Madame et M LARDON copropriétaire au Bat DE, décision sur l'installation d'une climatisation pour leur appartement (dossier joint) - Majorité absolue (art. 25)
25. A la demande de Madame PALA Valérie, décision pour l'installation d'une baie de couleur blanche pour le bâtiment DE - Majorité absolue (art. 25)
26. Information et vote sur la mission d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE - Majorité absolue (art. 25)

27. **Decision de choisir le Bureau d'Etudes DEKRA pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
28. **Decision de choisir le Bureau d'Etudes G2E pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
29. **Decision de choisir le Bureau d'Etudes ACCEO pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
30. **Decision de choisir le Bureau d'Etudes DECA pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
31. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 1 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
32. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 2 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
33. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 3 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
34. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 4 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
35. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 5 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
36. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 6 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
37. **Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 7 bat C (devis joint)** - Majorité absolue (art. 25)
38. **Décision d'ester en justice les copropriétaires ayant modifié les parties communes par la réalisation de travaux privés, sans accord de la copropriété** - Sans majorité
39. **Décision de responsabiliser les copropriétaires ayant aménagés leurs toitures terrasses par des installations d'équipement privés et qui refuseraient de démonter leur équipement en cas de déclaration sinistre d'un occupant mitoyen** - Majorité absolue (art. 25)
40. **Information sur la consultation réalisée par Maitre NAUDIN concernant la location saisonnière dans la copropriété (consultation jointe)** - Majorité absolue (art. 25)
41. **Questions diverses** - Sans majorité

# CARNOUX IMMOBILIER

Syndic - Gestion - Location - Transaction



SAS au capital de 50.000 € 2 avenue du Maréchal Juin  
Carte Professionnelle Syndic - Gestion - Transaction 13470 CARNOUX-EN-PROVENCE  
n° 1310 2016 000 008 441  
délivrée par la CCI Marseille Provence 04.42.73.31.95  
Garanti par la CEGC SOCAMAB 04.42.73.48.55  
59 Avenue Pierre Mendés France-75013 PARIS e.mail : [copropriété@carnoux-immobilier.com](mailto:copropriété@carnoux-immobilier.com)  
RCS Marseille 67B130 - APE 6831 Z - SIREN 067 801 308 site : [www.carnoux-immobilier.com](http://www.carnoux-immobilier.com)



## Projet de Résolutions d'Assemblée Générale Ordinaire du 29/06/2024 à 08h45 pour la copropriété FONTSAINTE située au Allée Louis Benet Les Hauts De Fontsaïnte 13600 LA CIOTAT

### 1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s)** : M MALDONADO Patrick

**Projet de résolution** : L'assemblée générale prend acte que le président de séance sera le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, pour assurer les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967.

De ce fait, Monsieur ... est nommé président de séance.

L'assemblée générale passe au vote pour désigner, en qualité de président de séance :

Monsieur MALDONADO

### 2 Election du ou des scrutateur(s)

ELEC

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s)** : M NICOLAS Jerome , Mme SECCHI

**Projet de résolution** : L'assemblée générale prend acte que le scrutateur sera un des membres du conseil syndical, ou à défaut, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, pour assurer les missions qui lui incombent en application des dispositions du décret du 17 mars 1967.

De ce fait, M ... est nommée scrutatrice.

L'assemblée générale passe au vote pour désigner en qualité de scrutateur(s) OU

scrutatrice(s) : .....

### 3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale passe au vote pour désigner, CARNOUX IMMOBILIER, représenté par Madame MONTALTO, assisté de Monsieur Appert Gestionnaire, en qualité de secrétaire de séance.

#### 4 Rapport d'activité du Conseil Syndical (rapport joint)

NON  
VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Sans majorité

**Projet de résolution :** Le représentant du conseil syndical rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission telle que prévue par les obligations découlant de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 dite Loi ALUR du 24 mars 2014 et par la loi n°2015-990 dite Loi MACRON du 06 août 2015.

L'assemblée générale prend acte.

#### 5 Compte rendu de Gestion CARNOUX IMMOBILIER (CR joint)

NON  
VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Sans majorité

**Projet de résolution :** CARNOUX IMMOBILIER souhaite informer les copropriétaires des actions engagées, du suivi réalisé, du nombre de réponses adressées, des interventions réalisées en défense de la copropriété, des ordres de services, des échanges email durant l'exercice, de la présence de Madame MONTALTO en tant que Responsable d'Agence et de l'annonce de l'arrivée M APPERT en qualité de Gestionnaire et Madame TORRES en tant qu'Assistante, des dossiers de sinistres gérés dont les deux incendies qui sont en origine privatives, des résultats sur 7 années de gestion et de suivi du SDC FONTSAINTE

Depuis votre dernière Assemblée datant de Juin 2023

#### 6 Examen et approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Projet de résolution :** Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant 282297,10 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

7	<b>Ratification des travaux de refection complète de l'étanchéité de la terrasse de la SCI MONTREVE (dossier joint)</b>	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES BATIMENTS A (100)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance des travaux d'étanchéité ayant été réalisés par l'étancheur FRED ETANCHEITE avec l'accord du Conseil concernant la terrasse de la SCI MONTREVE pour un montant de 8420,58 € TTC dont 600 € HT ont été réimputés sur le compte de l'indivision pour travaux privés.

Cette dépense a été réglée par le bâtiment A sur les charges courantes.

L'Assemblée passe au vote pour ratifier ces travaux et le règlement de la facture définitive de FRED ETANCHEITE qui est jointe à la convocation

8	<b>Ratification des travaux de refection de 3 Jardinières (Messieurs LE MEDO, BUSSEY, MONBELLI) (dossier joint)</b>	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES BATIMENTS A (100)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée Générale prend connaissance de l'appel de fonds en travaux d'urgence appelés aux copropriétaires en date du 01/03/2024 du Bat A pour réaliser les travaux de 3 Jardinières fuyardes, soit 1/3 du total de la facture correspondant à 2732 € sur 8195 € TTC

L'Assemblée Générale passe au vote pour ratifier les travaux réalisés par FRED ETANCHEITE et le règlement correspondant appelé sur 1/3 et valide le règlement du solde par un appel de fonds complémentaire en charges Bat A pour un montant de 5463,00 € TTC, qui sera adressé à la date du 2/09/2024

;

9	<b>Décision de rembourser aux copropriétaires du BAT A la provision appelée pour réaliser les tests étanchéité des Jardinières (Annexe comptable 4)</b>	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES BATIMENTS A (100)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée Générale prend connaissance avec l'accord du Conseil de la demande de décision pour remboursement de la provision appelée aux propriétaires du bâtiment A pour un montant de 3780,04 €, provision qui avait été appelée pour réaliser les tests d'étanchéité des jardinières.

L'Assemblée passe au vote pour accorder le remboursement de la somme de 3780 € correspondant à l'appel de fonds en provision pour palier aux tests d'étanchéité sur les jardinières du Bat A du fait de la réalisation de certains travaux suite déclaration de sinistres sur les jardinières infiltrantes.

10	<b>Quitus au Syndic</b>	VOTE
----	-------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Projet de résolution** : L'Assemblée Générale passe au vote pour donner quitus entier, définitif et sans réserve au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

<b>11</b>	<b>Désignation du syndic CARNOUX (contrat joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'assemblée générale passe au vote pour désigner à nouveau Le Cabinet CARNOUX IMMOBILIER, Administrateur d'Immeubles - Syndic de Copropriétés, représenté par son Directeur Général, Monsieur Laurent CAPOMAGGIO ou son Président, Monsieur Cyril CARTAGENA, ayant son siège social à l'adresse suivante 10 Cours Pierre PUGET - 13006 MARSEILLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 301 985 271 et dont le numéro unique d'identification est B 301 985 271 RCS MARSEILLE, titulaire de la carte professionnelle mention « Syndic » n° CPI 1310 2016 000 008 441 délivrée le 06 juin 2016 par la CCI Marseille Provence, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle n° AL591311/25365 souscrit le 1er janvier 2012 auprès de la Compagnie ALLIANZ représentée par le Cabinet VERLINGUE - 4, Rue Berteaux Dumas - CS 50057 - 92522 NEUILLY-SUR-SEINE, titulaire d'une garantie financière d'un montant de 1.800.000,00 Euros, conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2015 auprès de CIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont l'adresse est 16 Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX , en qualité de syndic pour une période de 12 mois qui s'achèvera au plus tard le 30/06/2025 pour un montant de 31 500,00 € HT soit 37 800 € TTC

L'assemblée générale donne mandat au président de séance, pour signer le contrat de syndic du Cabinet CARNOUX IMMOBILIER qui a été notifié à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation de cette assemblée générale.

<b>12</b>	<b>Désignation du syndic INTESA (contrat joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'assemblée générale passe au vote pour désigner Le Cabinet INTESA, Administrateur d'Immeubles - Syndic de Copropriétés, ayant son siège social à l'adresse suivante 2 Bld Michelet 13800 Marseille, DEFENSE CEDEX , en qualité de syndic pour une période de 12 mois qui s'achèvera au plus tard le 30/06/2025 pour un montant de 29 166,66 € HT soit 35 000 € TTC

L'assemblée générale donne mandat au président de séance, pour signer le contrat de syndic du Cabinet INTESA qui a été notifié à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation de cette assemblée générale.

<b>13</b>	<b>Election des membres du conseil syndical</b>	<b>ELEC</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s)** : M. et Mme LARDON J.Michel Agnes, M NICOLAS , M. ACQUAVIVA , Mme CORDOVANA, Mme PIZARRO-TORNERO-GAUFILLET , Mme SECCHI , Monsieur MATTIO , M. CORNACCHIA , Mme CHOU , M LE MEDO , M MALDONADO , M HOURS , SCI 4 BALLONS, Mme DE FRANCESCHI, Mme SANTONI Christiane, Mme DUPUY Lise, M. et Mme SCAMARDO Marcel Valerie

**Projet de résolution** : Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- ACQUAVIVA Gerard
- CHOU Andre
- CORDOVANA Marie-Antoinett
- CORNACCHIA Patrick Et Claudine
- HOURS Jean Claude
- LARDON J.Michel Agnes
- LE MEDO Michel
- MALDONADO Patrick
- MATTIO Marc
- NICOLAS Jérôme
- NICOLAS Jerome / Christiane
- PIZARRO-TORNERO-GAUFILLET Pedro-Anne Rose
- RUSSAK DE SKIBINSKI Rose
- SCAMARDO Marcel Valerie
- SECCHI Jean-Jacques
- TOURNIER Alain

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

.....

en qualité de membres du Conseil Syndical.

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic / la durée du mandat du Conseil Syndical à 12 / 36 mois.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

14	Décision à prendre pour le réajustement du budget de l'exercice en cours	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Projet de résolution :** Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 280 000,00 € a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

L'Assemblée Générale demande au syndic de réajuster le budget à la somme de 285 000,00€ selon les modificatifs suivants :

Le Syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir, selon les échéances déjà définies.

15	Adoption du budget prévisionnel prochain exercice N+2 (annexe exercice comptable n°3 colonne N+2)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité simple (art. 24)

**Projet de résolution :** L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 285 000.00 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

16	Décision à prendre pour fixer le montant de la dotation du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** Le syndic informe l'assemblée générale que la loi A.L.U.R. (article 58.1 2ème et 3ème /loi du 10 juillet 1965, article 10, 14-2 et 18) a introduit l'obligation pour toute copropriété d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de constitution d'un fonds total de travaux, afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

La constitution de ce fonds doit intervenir à compter du 1er janvier 2017.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer les dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, voté en assemblée générale ou de travaux urgents.

Le montant de la cotisation annuelle doit être fixé par l'assemblée générale et doit correspondre au minimum à 5 % du montant du budget prévisionnel soit pour un montant de 14 250 € qui seront appelés trimestriellement.

Le fonds de travaux reste attaché au lot et définitivement acquis au Syndicat des

Copropriétaires, aucun remboursement n'aura lieu au copropriétaire, en cas de vente.

Lorsque le fonds de travaux sera supérieur au budget prévisionnel, le syndic devra inscrire à

l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question d'un plan pluri-annuel de travaux ainsi

que celle de l'éventuelle suspension des cotisations.

L'assemblée générale prend acte.

17	Vote de la clause d'aggravation des charges	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

**Le Syndic rappelle qu'en application :**

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défallants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défallants.

**Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

**Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :**

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

18	Détermination du montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs (art. 21-2 loi du 10/07/65)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s) :** 10000.00 €

**Projet de résolution :** Conformément aux articles 21-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, l'assemblée générale décide de déléguer au conseil syndical composé d'au moins 3 membres, pour une durée maximum de 2 ans, le pouvoir de prendre toute décision de la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965. Il est rappelé que cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour la mise en oeuvre de cette délégation à 10 000 € TTC, ce montant étant intégré au budget annuel n+2.

19	Détermination du montant des marchés et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s) :** 1000.00 €



**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, à la somme de 1000,00 € TTC.

20	Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis, marchés et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s) :** 1000.00 €

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 1000,00 € TTC.

21	Décision pour valider les travaux d'extension de la video protection sur l'ensemble de la copropriété (dossier joint)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale prend connaissance du dossier joint adressé par ORITEC déjà prestataire en maintenance des caméras de la copropriété pour permettre l'extension de la video protection de l'ensemble de la copropriété :

En complément : LOCATION SUR 63 MOIS pour un montant de 870 € TTC par mois

L'Assemblée Générale passe au vote pour valider l'installation de l'extension de la video protection sur l'ensemble de la copropriété suivant dossier et plan d'installation joints à la convocation

22	A la demande des copropriétaires signataires du courrier, bâtiment DE, décision d'installation d'un digicode à l'entrée du bâtiment ainsi que sur la porte donnant accès au bâtiment DE dans le sous sol des garages (courrier joint)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES BATIMENTS D/E (400)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale prend connaissance du courrier adressé par les copropriétaires du bat DE pour demander l'installation d'un digicode à l'entrée du bâtiment DE ainsi que sur la porte donnant accès au bâtiment DE dans le sous sol des garages

Les copropriétaires du Bat DE donnent pouvoir aux représentants du Bat DE pour étudier cette demande et réaliser les travaux d'installation après choix du prestataire et validation du devis

Ces travaux de sécurisation seront payés par le bâtiment DE après information auprès des copropriétaires par le syndic et l'aval du Conseil, cette dépense entrera dans le poste budgétaire Prévisionnel du bâtiment DE

23	A la demande de M DON CARLI copropriétaire Bat G, décision a lui accorder pour installation d'une véranda(courrier joint)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande de M DON CARLI adressée par courrier recommandé et réactualisée par sa demande email en 2024 pour l'installation d'une véranda de 7 M<sup>2</sup> dans la continuité de sa terrasse et adossée contre le mur de son appartement

L'Assemblée Générale passe au vote pour autoriser l'installation à la demande de M DON CARLI copropriétaire du Bat G

24	<b>A la demande de Madame et M LARDON copropriétaire au Bat DE, décision sur l'installation d'une climatisation pour leur appartement (dossier joint)</b>	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande de Madame et M LARDON pour installer une climatisation pour leur appartement situé au Bat DE, avec installation extérieur projet 1 telle qu'expliquée dans le plan qui est joint, et aussi le projet 2 installation intérieur en façade du muret balcon

L'Assemblée passe au vote pour autoriser la demande d'installation de Madame et M LARDON au bat DE

25	<b>A la demande de Madame PALA Valérie, décision pour l'installation d'une baie de couleur blanche pour le batimet DE</b>	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale prend connaissance de la demande de Madame PALA Valérie au bat DE pour l'installation d'une baie de couleur blanche

L'Assemblée passe au vote pour autoriser la demande de Madame PALA, pour l'installation d'une baie de couleur blanche conforme au devis et à l'entreprise qu'elle présente

26	<b>Information et vote sur la mission d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE</b>	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** Le Syndic informe sur la Loi Climat et Résilience impose l'obligation d'effectuer un **Projet Plan Pluriannuel de Travaux**

Le plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le Syndicat des copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

L'obligation de mettre en place un projet de PPpT concerne :

- Depuis le 1er Janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

- A partir du 1er Janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou commerces

Toutefois, le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration

Attention

La mise en place d'un projet de PPPT deviendra une obligation pour le syndicat des copropriétaires comprenant 50 lots maximum à partir du 1er Janvier 2025 sauf dispense liée au DTG

Qui doit réaliser le PPPT doit être confié à un professionnel justifiant de compétences et de garanties.

Ce professionnel doit :

Attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic et à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble.

Justifier avoir souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle. Elle précise les compétences couvertes.

27	<b>Decision de choisir le Bureau d'Etudes DEKRA pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)</b>	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** Assemblée générale prend connaissance du devis mission BE DEKRA au montant de 7 580,00 €

Si la mission du BE DEKRA est votée celle ci sera réglée par débit du fond de travaux à la date du 15/01/2025

L'Assemblée passe au vote pour la mission du BE DEKRA au montant de 7 580,00 € et son règlement par le débit du fonds de travaux à la date du 15 Janvier 2025

<b>28</b>	<b>Decision de choisir le Bureau d'Etudes G2E pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : Assemblée générale prend connaissance du devis mission BE G2E au montant de 14 148,00 €

Si la mission du G2E est votée celle ci sera réglée par débit du fond de travaux à la date du 15/01/2025

L'Assemblée passe au vote pour la mission du BE G2E au montant de 14 148,00 € et son règlement par le débit du fonds de travaux à la date du 15 Janvier 2025

<b>29</b>	<b>Decision de choisir le Bureau d'Etudes ACCEO pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : Assemblée générale prend connaissance du devis mission BE ACCEO au montant de 30 876,00 €

Si la mission du BE ACCEO est votée celle ci sera réglée par débit du fond de travaux à la date du 15/01/2025

L'Assemblée passe au vote pour la mission du BE ACCEO au montant de 30 876,00 € et son règlement par le débit du fonds de travaux à la date du 15 Janvier 2025

<b>30</b>	<b>Decision de choisir le Bureau d'Etudes DECA pour la réalisation d'un PPPT et d'un DPE (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	--	-------------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée générale prend connaissance du devis mission BE DECA au montant de 26 300,00 €

Si la mission du BE DECA est votée celle ci sera réglée par débit du fond de travaux à la date du 15/01/2025

L'Assemblée passe au vote pour la mission du BE DECA au montant de 26 300 € et son règlement par le débit du fonds de travaux à la date du 15 Janvier 2025

<b>31</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 1 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 5560,50 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 5560 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>32</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 2 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 5560,50 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 5560 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>33</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 3 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 6468 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 6468 € TTC,

l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>34</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 4 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 8748,10 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 8750 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>35</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 5 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 4746,50 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 4750 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>36</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 6 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 4746,50 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 4 750 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

<b>37</b>	<b>Décision de réaliser les travaux d'étanchéité de la terrasse 7 bat C (devis joint)</b>	<b>VOTE</b>
-----------	---	-------------

Clé répartition : CHARGES IMMEUBLE C (301)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution** : L'Assemblée prend connaissance du devis de l'entreprise HDE BTP pour réaliser les travaux d'étanchéité et stopper les infiltrations dans le parking en dessous, pour un montant de 5984 € TTC

Les devis des entreprises SMED et FRED ETANCHEITE n'ayant pas été communiqués le jour de la diffusion,

L'Assemblée passe au vote pour autoriser les travaux d'étanchéité et donne pouvoir au Conseil pour choisir après mise en concurrence le prestataire dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 5984 € TTC, l'appel de fonds correspondant sera appelé le 1/10/2024 au bâtiment C

38	<b>Décision d'ester en justice les copropriétaires ayant modifié les parties communes par la réalisation de travaux privés, sans accord de la copropriété</b>	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Sans majorité

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale prend acte que des copropriétaires ont réalisé des travaux touchant les parties communes des bâtiments sans avoir préalablement exposé les travaux et demandé accord à l'Assemblée

Les copropriétaires qui maintiendraient la réalisation de leurs travaux sans respecter la demande de les stopper afin de présenter leur projet par insertion dans l'ordre du jour d'une Assemblée et ainsi attendre le vote de la copropriété risquent d'être poursuivis et contraints de remettre à l'initial les parties communes 'touchées' ou modifiées

L'Assemblée passe au vote pour donner mandat afin d'ester en justice les copropriétaires qui auraient engagés des travaux touchant les parties communes sans demander l'accord à la copropriété

Tout projet modifiant les parties communes doit être soumis par le propriétaire concerné, au Syndic et au Conseil Syndical pour être présenté dans un futur ordre du jour.

39	<b>Décision de responsabiliser les copropriétaires ayant aménagés leurs toitures terrasses par des installations d'équipement privés et qui refuseraient de démonter leur équipement en cas de déclaration sinistre d'un occupant mitoyen</b>	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale prend connaissances de l'accroissement de sinistres dont l'origine est la fragilité et la vétusté de l'étanchéité mais aussi les équipements privés qui sont scellés ou posés sur celle ci, à titre indicatif le compte de règlement fournisseur de l'étancheur FRED ETANCHEITE sur la période de 02/2020 à 09/2024 atteint 76 793 €, le compte de règlement fournisseur HASSOUTA de 06/2020 à 02/2023 atteint 71 256 €, ce qui révèle des travaux engagés et même si ceux ci sont négociés restent onéreux?

Lors d'une déclaration de sinistre, il est impératif que les recherches puissent s'organiser rapidement avec l'aide du propriétaire concerné, il ne peut refuser le démontage des équipements privés pour permettre une recherche intégrale sur la superficie totale de la terrasse qu'il possède

Le prestataire mandaté se retrouve invalidé dans sa procédure de recherche et ne peut réaliser une intervention complète et un chiffrage justifié

Dans le cas d'un refus d'organisation afin de stopper les infiltrations, le propriétaire concerné recevra un courrier recommandé du Syndic confirmant l'urgence d'accessibilité et de démontage des équipements privés (meubles, véranda, construction démontable, jacuzzi, wc, cuisine etc ...) pour réaliser dans les règles de l'art les recherches d'infiltrations

ce courrier/mise en demeure, actera le délai de réponse et l'organisation pour stopper le sinistre mais aussi réparer les zones infiltrantes

Dans le cas d'un refus et d'invalidation volontaire, le copropriétaire sera responsabilisé du sinistre

L'Assemblée Générale passe au vote pour acter l'obligation pour le propriétaire en cas de sinistre de respecter les conditions de recherches et de démonter à sa charge les équipements privés installés sur sa terrasse afin de permettre la vérification de l'intégralité de la terrasse ou balcons concernés

40	<b>Information sur la consultation réalisée par Maître NAUDIN concernant la location saisonnière dans la copropriété (consultation jointe)</b>	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Majorité absolue (art. 25)

**Projet de résolution :** L'Assemblée prend connaissance de la consultation réalisée par Maître Naudin à la demande du Conseil Syndical concernant les locations saisonnières réalisées au sein de la Résidence Les Hauts de Fontsaïnte.

Clé répartition : CHARGES GENERALES COMMUNES (001)

Sans majorité

*Aucun projet de résolution*

		I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE			
Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés	20 259,38 €	14 282,86 €	102 Provisions pour travaux		
51 Banque ou fonds disponibles (1)	84 276,31 €	72 489,05 €	103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds de travaux		794,92 €
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	9 699,54 €	41 656,57 €
<b>Trésorerie disponible Total I</b>	<b>104 535,69 €</b>	<b>86 771,91 €</b>	<b>Total I</b>	<b>10 494,46 €</b>	<b>55 939,43 €</b>

		II - CRÉANCES		DETTES	
Libelle	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Libelle	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires/sommes exigibles restant à recevoir	28 023,73 €	21 920,09 €	45 Copropriétaires / excédents versés	35 208,66 €	22 284,80 €
459 Copropriétaires/ Créances douteuses					
<b>Comptes de tiers</b>			<b>Comptes de tiers</b>		
			40 Fournisseurs	86 437,13 €	31 566,95 €
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers	5 241,06 €	9 190,13 €	46 Créditeurs divers	2 754,94 €	9 991,76 €
47 Compte d'attente	634,92 €	327,84 €	47 Compte d'attente	4 969,19 €	2 175,17 €
48 Comptes de régularisation	1 468,52 €	3 787,68 €	48 Comptes de régularisation		
49 Dépréciation des comptes de tiers			49 Dépréciation des comptes de tiers		
			60 à 79 : Charges en attente de répartition	39,54 €	39,54 €
<b>Total II</b>	<b>35 368,23 €</b>	<b>35 225,74 €</b>	<b>Total III</b>	<b>129 409,46 €</b>	<b>66 058,22 €</b>
<b>Total général I + II</b>	<b>139 903,92 €</b>	<b>121 997,65 €</b>	<b>Total général I + III</b>	<b>139 903,92 €</b>	<b>121 997,65 €</b>

<b>Emprunts : montant restant du</b>	
--------------------------------------	--

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

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour l'appréciation des comptes			Pour le vote du budget prév.		Pour l'appréciation des comptes			Pour le vote du budget prév.	
	Exercice préc. approuvé N-1	Exercice clos budgét voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prév. en cours voté N+1	Budget prév. à voter N+2	Exercice préc. approuvé N-1	Exercice clos budgét voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prév. en cours voté N+1	Budget prév. à voter N+2
<b>60 Achats de matières et fournitures</b>						<b>701 Provisions copropriétaires</b>				
601 Eau (compteur général)	36375,87 €	47800,00 €	36477,36 €	43800,00 €	43800,00 €	279594,59 €	280000,00 €	280000,17 €	285000,00 €	285000,00 €
602 Electricité	17230,48 €	15680,00 €	19405,48 €	17620,00 €	17620,00 €					
603 Chauffage énerg et combustible						713 Indemnités d'assurance				
60 X Autres	120,00 €	810,00 €				714 Produits divers				
<b>61 Services extérieurs</b>						716 Produits financiers				
611 Nettoyages locaux	38911,61 €	400,00 €	46653,00 €	40000,00 €	40000,00 €	718 Produits exceptionnels				
612 Locations immobilières										
613 Locations mobilières		200,00 €								
614 Contrats de maintenance	68206,10 €	96620,00 €	64779,75 €	71360,00 €	71360,00 €					
615 Entretien et petites réparations	54770,04 €	56755,00 €	42220,47 €	47580,00 €	47580,00 €					
616 Primes d'assurance	16785,82 €	14350,00 €	17596,66 €	16800,00 €	16800,00 €					
<b>62 Frais d'administration</b>										
621 Remunérations du syndicat frais postaux	44002,24 €	45543,00 €	43580,09 €	44400,00 €	44400,00 €					
622 Autres honoraires du syndic	454,48 €		253,38 €							
62...Autres (autres que 621 et 622)	3120,00 €	1470,00 €	11214,01 €	3300,00 €	3300,00 €					
<b>63 Impôts et taxes</b>										
<b>64 Frais de personnel</b>										
<b>66 à 68 Autres charges</b>										
	2219,29 €		116,90 €	140,00 €	140,00 €					
Solde (excédent s/opér. courantes)	282195,93 €	280000,00 €	282297,10 €	285000,00 €	285000,00 €					
	5272,72 €		1652,14 €							
<b>Total II</b>	<b>287468,65 €</b>	<b>280000,00 €</b>	<b>283949,24 €</b>	<b>285000,00 €</b>	<b>285000,00 €</b>	<b>Solde (insuffisance s/opér. courantes)</b>	<b>287468,65 €</b>	<b>280000,00 €</b>	<b>283949,24 €</b>	<b>285000,00 €</b>
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>						<b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				
<b>661 Remboursement dans nuités d'emprunt</b>						<b>702 Provisions pour travaux</b>				
671 à 673 Travaux	223736,35 €		39825,30 €			703 Avances versées par les copropriétaires	199663,34 €		44316,44 €	
<b>677 Perte sur créances irrécouvrables</b>						704 Remboursement dans nuités d'emprunts				
						705 Affectation compte travaux	24996,93 €			
						<b>Autres produits</b>				
						711 Subventions sur travaux				
						712 Emprunts à utiliser sur travaux				
						713 Indemnités d'assurance				
						714 Produits divers				
						716 Produits financiers				
						718 Produits exceptionnels				
<b>678 Charges exceptionnelles</b>										
<b>68 Dépréciations sur créances douteuses</b>										
Solde (excédent)	923,92 €		4491,14 €			Solde (insuffisance)				
<b>Total II</b>	<b>224660,27 €</b>		<b>44316,44 €</b>			<b>Total II</b>	<b>224660,27 €</b>		<b>44316,44 €</b>	



Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver			
	N-1	N	N	N+1	N+2	
<b>001 - CHARGES GENERALES COMMUNES</b>	<b>158 370,82 €</b>	<b>165 630,00 €</b>	<b>149 712,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>	
12 - Eau Espaces verts	6 837,71 €	11 000,00 €	3 346,75 €	11 000,00 €	11 000,00 €	
14 - Eau Froide à répartir	-211,17 €	2 800,00 €	-191,17 €	2 800,00 €	2 800,00 €	
37 - Electricité Services généraux	702,27 €	850,00 €	830,07 €	850,00 €	850,00 €	
49 - Electricité Eclairage extérieur	1 781,42 €	1 350,00 €	1 831,54 €	1 800,00 €	1 800,00 €	
90 - Assurance multi-risques	14 995,82 €	14 350,00 €	15 806,66 €	15 000,00 €	15 000,00 €	
92 - Assurance protection juridique	1 790,00 €		1 790,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	
101 - Taxes foncières		372,00 €				
123 - Locations mobilière		200,00 €				
150 - Contrat nettoyage	38 911,61 €		42 393,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	
153 - Contrat dératissage	297,00 €			300,00 €	300,00 €	
210 - Contrat espaces verts	47 063,78 €	40 400,00 €	39 879,50 €	47 500,00 €	47 500,00 €	
232 - Contrat Surveillance Copro	584,00 €		2 880,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	
253 - Contrat portail extérieur	581,13 €	800,00 €	820,80 €	600,00 €	600,00 €	
285 - Autres contrats		35 850,00 €				
420 - Achat badges bip emetteurs		750,00 €				
460 - Travaux jardin espaces verts		8 100,00 €		4 000,00 €	4 000,00 €	
503 - Entretien canalisations	1 573,00 €	1 500,00 €	1 600,50 €	1 600,00 €	1 600,00 €	
510 - Petit entretien electricite	1 290,92 €	1 000,00 €		500,00 €	500,00 €	
515 - Entretien hygiene	79,00 €	1 000,00 €		100,00 €	100,00 €	
516 - Intervention dératissage	308,00 €		319,00 €			
522 - Entretien maçonnerie		1 000,00 €				
529 - Petit entretien plomberie		1 750,00 €				
541 - Entretien divers (R)	8 584,72 €	2 145,00 €	537,52 €	7 000,00 €	7 000,00 €	
558 - Honoraires huissiers	600,00 €	500,00 €		500,00 €	500,00 €	
559 - Honoraires avocats	2 520,00 €	420,00 €	3 900,00 €	2 250,00 €	2 250,00 €	
561 - Honoraires intervenants extérieurs		550,00 €		550,00 €	550,00 €	
570 - Honoraires syndic	37 800,00 €	38 943,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €	
595 - Frais banque	136,80 €		119,80 €	140,00 €	140,00 €	
620 - Sinistres degats des eaux	-244,00 €					
710 - Refacturation de charges	-7 874,06 €		-3 949,07 €			
815 - Honoraires déplacement (sinistre)	236,08 €					
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	27,30 €					
998 - Rompus arrondis repartition	-0,51 €		-2,90 €			
<b>004 - PARTS EGALES APPARTEMENTS</b>	<b>2 828,82 €</b>	<b>10 500,00 €</b>	<b>2 965,78 €</b>	<b>3 000,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>	

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver			
	N-1	N	N	N+1	N+2	
23 - Eau Abonnement	2 828,82 €	3 000,00 €	2 965,78 €	3 000,00 €	3 000,00 €	
202 - Contrat Ent/Log/Ral Cdt E/F		7 500,00 €				
<b>005 - PARTS EGALES ANTENNES</b>	<b>1 829,52 €</b>	<b>4 400,00 €</b>				
536 - Entretien Antenne Câble	1 829,52 €	4 400,00 €				
<b>006 - PARTS EGALES FRAIS POSTAUX</b>	<b>6 202,24 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>5 780,09 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	
574 - Frais Affranchissement Assemblée Générale			4 683,96 €			
576 - Frais affranchissement	6 202,24 €	6 600,00 €	1 096,13 €	6 600,00 €	6 600,00 €	
<b>007 - PROCEDURE M. MINASSIAN</b>			<b>7 314,01 €</b>			
559 - Honoraires avocats			7 314,01 €			
<b>011 - PART EGALE COMPTEUR EAU A/B/D/E</b>	<b>5 603,80 €</b>		<b>5 916,19 €</b>	<b>5 700,00 €</b>	<b>5 700,00 €</b>	
204 - Contrat location ent compteur	5 603,80 €		5 916,19 €	5 700,00 €	5 700,00 €	
<b>012 - CONSOMMATION EAU</b>	<b>26 920,51 €</b>	<b>31 000,00 €</b>	<b>30 356,00 €</b>	<b>27 000,00 €</b>	<b>27 000,00 €</b>	
16 - Eau Froide individuelle opteur	26 920,51 €	31 000,00 €	30 356,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	
<b>100 - CHARGES BATIMENTS A</b>	<b>12 493,66 €</b>	<b>12 300,00 €</b>	<b>20 980,32 €</b>	<b>10 510,00 €</b>	<b>10 510,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	829,94 €	1 500,00 €	1 009,75 €	840,00 €	840,00 €	
42 - Electricité VMC	2 540,88 €	2 500,00 €	2 978,99 €	2 550,00 €	2 550,00 €	
158 - Contrat sortie poubelles	909,94 €	900,00 €	1 204,00 €	920,00 €	920,00 €	
402 - Fournitures Divers	35,00 €					
540 - Entretien VMC	2 663,20 €	2 400,00 €	2 840,47 €	2 700,00 €	2 700,00 €	
541 - Entretien divers (R)	5 514,70 €	5 000,00 €	12 947,11 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
<b>110 - CHARGES BATIMENT A1</b>	<b>66,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>374,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	66,00 €	500,00 €	374,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>120 - CHARGES BATIMENT A2</b>	<b>825,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>268,64 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	825,00 €	500,00 €	268,64 €	500,00 €	500,00 €	
<b>130 - CHARGES BATIMENT A3</b>	<b>256,52 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>160,60 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	256,52 €	500,00 €	160,60 €	500,00 €	500,00 €	
<b>140 - CHARGES BATIMENTS A4</b>	<b>844,25 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>250,80 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	844,25 €	500,00 €	250,80 €	500,00 €	500,00 €	
<b>150 - CHARGES BATIMENT A5</b>	<b>2 202,75 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>90,20 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	2 202,75 €	500,00 €	90,20 €	500,00 €	500,00 €	
<b>153 - PARTS EGALES BAT A5</b>	<b>565,22 €</b>					
485 - Travaux divers (NI)	565,22 €					
<b>200 - CHARGES BATIMENTS B</b>	<b>15 747,56 €</b>	<b>14 700,00 €</b>	<b>18 583,60 €</b>	<b>14 820,00 €</b>	<b>14 820,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	1 216,26 €	1 700,00 €	1 485,23 €	1 300,00 €	1 300,00 €	
42 - Electricité VMC	4 953,83 €	3 300,00 €	5 891,05 €	5 000,00 €	5 000,00 €	

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver			
	N-1	N	N	N+1	N+2	
158 - Contrat sortie poubelles	909,93 €	1 000,00 €	1 204,00 €	920,00 €	920,00 €	
402 - Fournitures Divers	85,00 €					
510 - Petit entretien electricite		100,00 €				
540 - Entretien VMC	4 062,04 €	3 600,00 €	4 260,70 €	4 100,00 €	4 100,00 €	
541 - Entretien divers (R)	2 057,00 €	5 000,00 €	5 657,84 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
620 - Sinistres degats des eaux	2 327,00 €					
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	136,50 €		84,78 €			
<b>210 - CHARGES BATIMENT B1</b>	<b>693,55 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>48,13 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	693,55 €	500,00 €	48,13 €	500,00 €	500,00 €	
<b>220 - CHARGES BATIMENT B2</b>	<b>642,13 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>106,70 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	642,13 €	500,00 €	106,70 €	500,00 €	500,00 €	
<b>230 - CHARGES BATIMENTS B3</b>	<b>2 661,30 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>1 411,43 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	2 661,30 €	500,00 €	1 411,43 €	500,00 €	500,00 €	
<b>240 - CHARGES BATIMENTS B4</b>	<b>1 714,90 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>318,90 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	1 714,90 €	500,00 €	318,90 €	500,00 €	500,00 €	
<b>250 - CHARGES BATIMENT B5</b>	<b>369,60 €</b>	<b>500,00 €</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	369,60 €	500,00 €		500,00 €	500,00 €	
<b>260 - CHARGES BATIMENT B6</b>	<b>1 466,92 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>56,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	1 466,92 €	500,00 €	56,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>300 - CHARGES BATIMENTS C</b>	<b>4 180,77 €</b>	<b>5 400,00 €</b>	<b>6 442,84 €</b>	<b>7 900,00 €</b>	<b>7 900,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	1 654,48 €	1 500,00 €	2 079,35 €	1 700,00 €	1 700,00 €	
149 - Contrat nettoyage vitres			860,00 €			
158 - Contrat sortie poubelles	2 177,79 €	2 100,00 €	2 601,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	
540 - Entretien VMC	321,20 €	200,00 €	217,52 €	500,00 €	500,00 €	
541 - Entretien divers (R)		1 600,00 €	628,45 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	27,30 €		56,52 €			
<b>301 - CHARGES IMMEUBLE C</b>	<b>667,35 €</b>	<b>2 200,00 €</b>				
541 - Entretien divers (R)	667,35 €	2 200,00 €				
<b>302 - CHARGES BAT C1-C2-C3</b>	<b>748,74 €</b>		<b>604,58 €</b>	<b>760,00 €</b>	<b>760,00 €</b>	
200 - Contrat Rel/Entretien Compteur	572,74 €		604,58 €	580,00 €	580,00 €	
540 - Entretien VMC	176,00 €			180,00 €	180,00 €	
<b>304 - CHARGES GARAGES BAT C</b>	<b>3 965,15 €</b>	<b>3 550,00 €</b>	<b>4 329,85 €</b>	<b>2 860,00 €</b>	<b>2 860,00 €</b>	
37 - Electricité Services généraux	577,46 €	250,00 €	608,97 €	600,00 €	600,00 €	
222 - Contrat entretien extincteurs	208,72 €	250,00 €	309,53 €	210,00 €	210,00 €	
250 - Contrat entretien portes autom	1 545,20 €	1 550,00 €	1 641,66 €	1 550,00 €	1 550,00 €	

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel en cours		Budget prévisionnel à voter
	Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver	N+1	N+2	
	N-1	N	N	N+1	N+2	
541 - Entretien divers (R)	1 633,77 €	1 500,00 €	1 769,69 €	500,00 €	500,00 €	
<b>310 - CHARGES BATIMENT C1</b>	<b>1 166,61 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>161,36 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	1 166,61 €	500,00 €	161,36 €	500,00 €	500,00 €	
<b>313 - PARTS EGALES BAT C1</b>	<b>137,34 €</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats	137,34 €			140,00 €	140,00 €	
<b>320 - CHARGES BATIMENT C2</b>	<b>4 239,40 €</b>	<b>500,00 €</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	4 239,40 €	500,00 €		500,00 €	500,00 €	
<b>323 - PARTS EGALES BATIMENT C2</b>	<b>137,34 €</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats	137,34 €			140,00 €	140,00 €	
<b>330 - CHARGES BATIMENT C3</b>	<b>654,90 €</b>	<b>500,00 €</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)	654,90 €	500,00 €		500,00 €	500,00 €	
<b>333 - PARTS EGALES BATIMENT C3</b>	<b>137,34 €</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats	137,34 €			140,00 €	140,00 €	
<b>400 - CHARGES BATIMENTS D/E</b>	<b>7 205,15 €</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>9 129,97 €</b>	<b>7 250,00 €</b>	<b>7 250,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	1 298,53 €	1 200,00 €	1 511,18 €	1 300,00 €	1 300,00 €	
149 - Contrat nettoyage vitres			1 780,00 €			
150 - Contrat nettoyage		400,00 €				
158 - Contrat sortie poubelles	2 177,82 €	2 100,00 €	2 601,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	
540 - Entretien VMC	249,70 €	200,00 €	217,53 €	250,00 €	250,00 €	
541 - Entretien divers (R)	3 451,80 €	2 500,00 €	2 992,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	27,30 €		28,26 €			
<b>403 - PARTS EGALES APPARTEMENTS D/E</b>	<b>137,34 €</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats	137,34 €			140,00 €	140,00 €	
<b>404 - CHARGES GARAGES BAT D/E</b>	<b>37,39 €</b>	<b>150,00 €</b>	<b>38,31 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	
222 - Contrat entretien extincteurs	37,39 €	150,00 €	38,31 €	40,00 €	40,00 €	
<b>408 - CHARGES ASCENSEURS D/E</b>	<b>2 210,29 €</b>	<b>1 800,00 €</b>	<b>1 674,88 €</b>	<b>2 100,00 €</b>	<b>2 100,00 €</b>	
162 - Contrat ascenseur complet	1 558,76 €	1 800,00 €	1 674,88 €	1 600,00 €	1 600,00 €	
541 - Entretien divers (R)	651,53 €			500,00 €	500,00 €	
<b>500 - CHARGES BATIMENTS F/G</b>	<b>3 456,43 €</b>	<b>5 160,00 €</b>	<b>5 929,54 €</b>	<b>5 840,00 €</b>	<b>5 840,00 €</b>	
149 - Contrat nettoyage vitres			1 620,00 €			
158 - Contrat sortie poubelles	2 177,89 €	2 100,00 €	2 601,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	
222 - Contrat entretien extincteurs	135,00 €	60,00 €	28,84 €	140,00 €	140,00 €	
541 - Entretien divers (R)	1 143,54 €	3 000,00 €	1 679,70 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
<b>510 - CHARGES BATIMENT F</b>	<b>781,03 €</b>	<b>1 350,00 €</b>	<b>2 854,09 €</b>	<b>1 300,00 €</b>	<b>1 300,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	781,03 €	650,00 €	891,92 €	800,00 €	800,00 €	

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes				Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver	N		
	N-1	N	N	N+1	N+2	
540 - Entretien VMC		200,00 €	217,52 €			
541 - Entretien divers (R)		500,00 €	1 688,13 €	500,00 €	500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)			56,52 €			
<b>513 - PARTS EGALES BATIMENT F</b>	<b>490,43 €</b>		<b>263,16 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
285 - Autres contrats	490,43 €		263,16 €	500,00 €	500,00 €	
<b>520 - CHARGES BATIMENT G</b>	<b>834,38 €</b>	<b>1 640,00 €</b>	<b>1 252,76 €</b>	<b>1 380,00 €</b>	<b>1 380,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie	834,38 €	880,00 €	287,43 €	880,00 €	880,00 €	
391 - Fourniture Fleurs et plantes		60,00 €				
540 - Entretien VMC		200,00 €	217,53 €			
541 - Entretien divers (R)		500,00 €	720,50 €	500,00 €	500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)			27,30 €			
<b>523 - PARTS EGALES BATIMENT G</b>	<b>490,42 €</b>		<b>482,46 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
285 - Autres contrats	490,42 €		482,46 €	500,00 €	500,00 €	
<b>600 - CHARGES GARAGES EST</b>	<b>339,00 €</b>	<b>220,00 €</b>	<b>490,84 €</b>	<b>290,00 €</b>	<b>290,00 €</b>	
45 - Electricité Garages/Parkings	60,00 €					
222 - Contrat entretien extincteurs	135,00 €	60,00 €	28,84 €	140,00 €	140,00 €	
541 - Entretien divers (R)	144,00 €	160,00 €	462,00 €	150,00 €	150,00 €	
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	<b>274 321,87 €</b>	<b>280 000,00 €</b>	<b>278 348,03 €</b>	<b>285 000,00 €</b>	<b>285 000,00 €</b>	
<b>Provisions copropriétaires</b>	<b>279 594,59 €</b>		<b>280 000,17 €</b>			
<b>Solde (excédent s/opérations courantes) affecté aux copropriétaires</b>	<b>-5 272,72 €</b>		<b>-1 652,14 €</b>			

	Exercices clos dépenses votés (N)	Exercices clos réalisés à approuver (N)			Solde(2)
		Dépenses	Provisions appelées		
<b>1 - ARTICLE 14-2 (1)</b>	<b>44 316,10 €</b>	<b>39 825,30 €</b>	<b>44 316,44 €</b>	<b>4 491,14 €</b>	
TR2201 - MISE EN EAU JARDINIERE JOSEPH	3 780,00 €	-	3 780,04 €	3 780,04 €	
100 - CHARGES BATIMENTS A	3 780,00 €	-	-	-	
Travaux Voté AG	3 780,00 €	-	-	-	
TR2202 - ETANCHEITE TERRASSE TUAL B4	5 450,50 €	5 450,50 €	5 450,52 €	0,02 €	
200 - CHARGES BATIMENTS B	5 450,50 €	5 450,50 €	-	-	
Travaux Voté AG	5 450,50 €	5 450,50 €	-	-	
TR2202 - MAITRISE OEUVRE FACADES JOSEPH BAT F G	6 630,00 €	5 940,00 €	6 630,02 €	690,02 €	
500 - CHARGES BATIMENTS F/G	6 630,00 €	5 940,00 €	-	-	
Travaux Voté AG	6 630,00 €	5 940,00 €	-	-	
TR2301 - A1 REFECTIION CAGE ESCALIER PEINTURE	8 515,00 €	8 873,00 €	8 515,00 €	-358,00 €	
110 - CHARGES BATIMENT A1	8 515,00 €	8 873,00 €	-	-	
Travaux Voté AG	8 515,00 €	8 873,00 €	-	-	
TR2301 - A1 REMPLACEMENT DETECTEURS	1 161,60 €	1 161,60 €	1 161,61 €	0,01 €	
110 - CHARGES BATIMENT A1	1 161,60 €	1 161,60 €	-	-	
Travaux Voté AG	1 161,60 €	1 161,60 €	-	-	
TR2301 - A3 REMPLACEMENT DETECTEURS	1 060,40 €	1 161,60 €	1 060,41 €	-101,19 €	
130 - CHARGES BATIMENT A3	1 060,40 €	1 161,60 €	-	-	
Travaux Voté AG	1 060,40 €	1 161,60 €	-	-	
TR2304 - BAT B REFECTIION TERRASSE TRAMIER	6 078,60 €	6 078,60 €	6 078,59 €	-0,01 €	
200 - CHARGES BATIMENTS B	6 078,60 €	6 078,60 €	-	-	
Travaux Urgents	6 078,60 €	6 078,60 €	-	-	
TR2305 - DEBROUSSAILLAGE INCENDIE	11 640,00 €	11 160,00 €	11 640,25 €	480,25 €	
001 - CHARGES GENERALES COMMUNES	11 640,00 €	11 160,00 €	-	-	
Travaux Urgents	11 640,00 €	11 160,00 €	-	-	
<b>Total travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	<b>44 316,10 €</b>	<b>39 825,30 €</b>	<b>44 316,44 €</b>	<b>4 491,14 €</b>	

(1) A détailler par marché de travaux, dès de répartition et nature de charges

(2) Excédent (+) ou insuffisance (-)

## État des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à

La fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

	A	B	C	D	E = D - C	F
	Travaux votés (montant et date)	Travaux payés (montant et date)	Travaux réalisés (montant et date)	Appels travaux, emprunts et subventions reçues (montant et date)	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir (montant et date)
TR2201 - MAITRISE OEUVRE ARCHITECTE JOSEPH (1)	6 630,00 €			3 315,00 €   01/10/2022	6 630,00 €	
TR2301 - A3 REMPLACEMENT WASISDAS (1)	1 846,94 €			3 315,00 €   01/11/2022 <b>Total : 6 630,00 €</b>	1 846,96 €	
TR2301 - B3 REFECTION CAGE ESCALIER PEINTURE (1)	6 278,96 €			1 846,96 €   01/09/2023 <b>Total : 1 846,96 €</b>	6 278,96 €	
TR2301 - B6 REFECTION CAGE ESCALIER PEINTURE (1)	11 470,25 €			3 139,48 €   01/10/2023 3 139,48 €   01/11/2023 <b>Total : 6 278,96 €</b>	7 646,08 €	
TR2301 - BAT C GRILLAGE MURET ARRIERE (1)	2 415,93 €			3 823,04 €   01/11/2023 3 823,04 €   01/12/2023 <b>Total : 7 646,08 €</b>	2 415,20 €	
TR2301 - B REMPLACEMENT CONTROLE ACCES (1)	8 712,00 €			2 415,20 €   01/09/2023 2 903,68 €   01/09/2023 2 904,52 €   01/12/2023 <b>Total : 8 711,88 €</b>	8 711,88 €	
TR2301 - CLOTURE ET PORTILLON PIETON (1)	1 331,22 €			1 331,16 €   01/09/2023 <b>Total : 1 331,16 €</b>	1 331,16 €	
TR2301 - ELAGAGE 2 GRANDS CEDRES (1)	2 028,00 €			2 027,63 €   01/09/2023 <b>Total : 2 027,63 €</b>	2 027,63 €	
TR2301 - ENROBE DEVANT BAT A (1)	19 338,00 €	5 801,40 €   06/12/2023	5 801,40 €   01/12/2023		-5 801,40 €	
TR2301 - PORTILLON PIETON PLAGE (1)	1 126,72 €	<b>Total : 5 801,40 €</b>	<b>Total : 5 801,40 €</b>	1 126,55 €   01/09/2023 <b>Total : 1 126,55 €</b>	1 126,55 €	
TR2301 - SECURISATION CAMERA (1)	840,71 €			840,69 €   01/09/2023 <b>Total : 840,69 €</b>	840,69 €	
TR2301 - TRAVAUX ELAGAGE (1)	8 604,00 €			4 301,43 €   01/09/2023 4 301,43 €   01/10/2023 <b>Total : 8 602,86 €</b>	8 602,86 €	

État des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à  
la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

**TOTAL** 70 622,73 €

5 801,40 €

5 801,40 €

47 457,97 €

41 656,57 €(2)

(1) A détailler par marché de travaux ou opérations exceptionnelles  
(2) Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n° 1



CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>001 - CHARGES GENERALES COMMUNES (142172)</b>				
<b>12 - Eau Espaces verts (601) (budget 11000)</b>				
17/04/2023 Eau Espace Vert- SEM ( 3 M3) - 1016879 N 04/23	38,55 €	-	38,85 €	-
05/10/2023 EAU ESPACE VERT-SEM - 1028121 T 10/23	2 922,43 €	-	2 922,43 €	-
19/10/2023 Eau Espace Vert- SEM - 1016879 N- FACT 2EME SEMESTRE 23	385,77 €	-	385,77 €	-
<b>Solde</b>	<b>3 346,75 €</b>	-	<b>3 347,05 €</b>	-
<b>14 - Eau Froide à répartir (601) (budget 2800)</b>				
01/01/2023 EAU FROIDE - SEM - 1020386 X 04/23-FACT (3033M3) 1ER SEMESTRE 23	10 552,58 €	-	10 552,58 €	-
11/04/2023 EAU FROIDE - SEM - 1016404 H 04/23- FACT (1372 M3) 1ER SEMESTRE 23	4 084,98 €	-	4 084,98 €	-
03/10/2023 EAU FROIDE - SEM - 1020386 X 10/23- FACT (2950M3) 2EME SEMESTRE 23	11 671,56 €	-	11 671,56 €	-
09/10/2023 EAU FROIDE - SEM - 1016404 H- FACT (1782M3) 2EME SEMESTRE 23	6 821,49 €	-	6 821,49 €	-
25/12/2023 EAU ABONNEMENT	-2 965,78 €	-	-2 965,78 €	-
31/12/2023 Eau Froide 9196.000 m3 * 3.3010 €	-30 356,00 €	-	-30 356,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>-191,17 €</b>	-	<b>-191,17 €</b>	-
<b>37 - Electricité Services généraux (602) (budget 850)</b>				
01/01/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 01/23	143,65 €	-	143,65 €	-
02/04/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 04/23	58,68 €	-	58,68 €	-
13/05/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 05/23	214,11 €	-	214,11 €	-
13/07/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 07/23	150,13 €	-	150,13 €	-
03/10/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 10/23	58,49 €	-	58,49 €	-
13/11/2023 Compteur Energie - EDF - 1239997130 FACT 11/23	205,01 €	-	205,01 €	-
<b>Solde</b>	<b>830,07 €</b>	-	<b>830,07 €</b>	-
<b>49 - Electricité Eclairage extérieur (602) (budget 1350)</b>				
14/01/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 01/23	54,94 €	-	54,94 €	-
25/02/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 02/23	662,16 €	-	662,16 €	-
25/04/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 04/23	461,96 €	-	461,96 €	-
15/07/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 07/23	58,62 €	-	58,62 €	-
25/08/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 08/23	533,68 €	-	533,68 €	-
19/10/2023 Compteur Energie - EDF GENERAL - 1922953752 10/23	60,18 €	-	60,18 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 831,54 €</b>	-	<b>1 831,54 €</b>	-
<b>90 - Assurance multi-risques (616) (budget 14350)</b>				
01/01/2023 AXA CECA ASSURANCES - ASSURANCE MULTIRISQUE	15 806,66 €	-	-	15 806,66 €
<b>Solde</b>	<b>15 806,66 €</b>	-	-	<b>15 806,66 €</b>
<b>92 - Assurance protection juridique (616)</b>				
01/08/2023 VERSPIEREN - PROTECTION JURIDIQUE	1 790,00 €	-	-	1 790,00 €
<b>Solde</b>	<b>1 790,00 €</b>	-	-	<b>1 790,00 €</b>
<b>150 - Contrat nettoyage (611)</b>				
25/01/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 01/23	960,00 €	-	960,00 €	-
25/01/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 01/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
23/02/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 02/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
23/02/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 02/23	960,00 €	-	960,00 €	-
29/03/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 03/23	960,00 €	-	960,00 €	-
29/03/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 03/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
30/04/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 04/23	960,00 €	-	960,00 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup. Déduc.	
30/04/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 04/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
25/05/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 05/23	960,00 €	-	960,00 €	-
25/05/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 05/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 06/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 06/23	960,00 €	-	960,00 €	-
28/07/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 07/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
28/07/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 07/23	960,00 €	-	960,00 €	-
24/08/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 08/23	960,00 €	-	960,00 €	-
24/08/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 08/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
24/09/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 09/23	960,00 €	-	960,00 €	-
24/09/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 09/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
25/10/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 10/23	960,00 €	-	960,00 €	-
25/10/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 10/23	2 520,00 €	-	2 520,00 €	-
09/11/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURE MENAGE 1ERE SEMAINE 11/23	180,00 €	-	180,00 €	-
09/11/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 11/23	504,00 €	-	504,00 €	-
09/11/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 1ERE SEMAINE 11/23	192,00 €	-	192,00 €	-
30/11/2023 JMF PROPRETÉ - ENTRETIEN MENAGE 11/23	2 564,00 €	-	2 564,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION ET CANTONNAGE 11/23	794,50 €	-	794,50 €	-
31/12/2023 JMF PROPRETÉ - ENTRETIEN JMF 12/23	2 564,00 €	-	2 564,00 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	794,50 €	-	794,50 €	-
<b>Solde</b>	<b>42 393,00 €</b>	<b>-</b>	<b>42 393,00 €</b>	<b>-</b>
<b>210 - Contrat espaces verts (614) (budget 40400)</b>				
26/01/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACE VERT 01/23	2 777,11 €	-	2 777,11 €	-
17/02/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 02/23	1 851,40 €	-	1 851,40 €	-
01/04/2023 ENTRETIEN ESPACES VERTS 03/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
28/04/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 04/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
26/05/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 05/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
01/06/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 06/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
16/06/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACE VERT 07/23	4 702,81 €	-	4 702,81 €	-
28/08/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 08/23	1 851,40 €	-	1 851,40 €	-
29/09/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACES VERTS 09/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
30/10/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACE VERT 10/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
10/11/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - ENTRETIEN ESPACE VERT 11/23	3 702,81 €	-	3 702,81 €	-
22/12/2023 NIVAGGIOLI JULIEN - CONTRAT ESPACE VERT 12/23	2 777,11 €	-	2 777,11 €	-
<b>Solde</b>	<b>39 879,50 €</b>	<b>-</b>	<b>39 879,50 €</b>	<b>-</b>
<b>232 - Contrat Surveillance Copro (614)</b>				
17/12/2022 GRENKE-075050907-FACT 1° TRIM 23	720,00 €	-	720,00 €	-
21/03/2023 GRENKE-075050907-FACT 2° TRIM.23	720,00 €	-	720,00 €	-
21/06/2023 GRENKE-075050907-FACT 3° TRIM 23	720,00 €	-	720,00 €	-
21/09/2023 GRENKE-075050907-FACT 4° TRIM 23	720,00 €	-	720,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 880,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2 880,00 €</b>	<b>-</b>
<b>253 - Contrat portail extérieur (614) (budget 800)</b>				
01/01/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 1° TRIM 2023	200,20 €	-	200,20 €	-
01/04/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 2° TRIM 2023	200,20 €	-	200,20 €	-
01/07/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 3° TRIM 2023	210,21 €	-	210,21 €	-
01/10/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 4° TRIM 2023	210,19 €	-	210,19 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>Solde</b>	<b>820,80 €</b>	<b>-</b>	<b>820,80 €</b>	<b>-</b>
<b>503 - Entretien canalisations (615) (budget 1500)</b>				
22/06/2023 SEMAIRE - CURAGE TOTAL ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ	1 600,50 €	-	1 600,50 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 600,50 €</b>	<b>-</b>	<b>1 600,50 €</b>	<b>-</b>
<b>516 - Intervention dératisation (615)</b>				
22/06/2023 SEMAIRE - DERATISATION DE LA COPROPRIETE	319,00 €	-	-	319,00 €
<b>Solde</b>	<b>319,00 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>319,00 €</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 2145)</b>				
23/02/2023 AG MAELEC - RELAMPING CANDELABRE	106,70 €	-	106,70 €	-
28/04/2023 FRAIS PARKING CONTROLE DES COMPTES	8,80 €	-	8,80 €	-
30/05/2023 FRAIS DEPLACEMENT ME NAUDIN MR NICOLAS	54,32 €	-	54,32 €	-
31/05/2023 AMEN - ABONNEMENT SITE INTERNET HAUT DE FONTSAINTE	310,20 €	-	310,20 €	-
22/06/2023 FRAIS DEPLACEMENT NAUDIN 2	53,30 €	-	53,30 €	-
30/11/2023 PARKING CONTROLE COMPTE CS	4,20 €	-	4,20 €	-
<b>Solde</b>	<b>537,52 €</b>	<b>-</b>	<b>537,52 €</b>	<b>-</b>
<b>559 - Honoraires avocats (623) (budget 420)</b>				
15/06/2023 Cabinet NAUDIN - CONCLUSION SERVITUDE FOND	1 800,00 €	-	-	1 800,00 €
29/08/2023 Cabinet NAUDIN - HONORAIRE PROCEDURE MINASSIAN	2 100,00 €	-	-	2 100,00 €
<b>Solde</b>	<b>3 900,00 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 900,00 €</b>
<b>570 - Honoraires syndic (6211) (budget 38943)</b>				
01/01/2023 CARNOUX IMMOBILIER - Acompte facture Honoraires syndic Charges courantes 2023 1ER TRIMESTRE 2023	9 735,75 €	-	-	9 735,75 €
01/04/2023 CARNOUX IMMOBILIER - Acompte facture Honoraires syndic Charges courantes 2023 2EME TRIMESTRE 2023	9 735,75 €	-	-	9 735,75 €
01/07/2023 CARNOUX IMMOBILIER - Acompte facture Honoraires syndic Charges courantes 2023 3EME TRIMESTRE 2023	9 164,25 €	-	-	9 164,25 €
01/10/2023 CARNOUX IMMOBILIER - Solde facture Honoraires syndic Charges courantes 2023 4EME TRIMESTRE 2023	9 164,25 €	-	-	9 164,25 €
<b>Solde</b>	<b>37 800,00 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 800,00 €</b>
<b>595 - Frais banque (662)</b>				
26/06/2023 FRAIS TENUE DE COMPTE	130,00 €	-	-	130,00 €
30/06/2023 REGUL FRAIS ENVOI CHEQUIER 2022	-10,20 €	-	-	-10,20 €
<b>Solde</b>	<b>119,80 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119,80 €</b>
<b>710 - Refacturation de charges (718)</b>				
29/12/2023 PARTICIPATION MOULINS DE FONTSAINTE 2022	-3 949,07 €	-	-	-
<b>Solde</b>	<b>-3 949,07 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>998 - Rompus arrondis repartition (662)</b>				
01/01/2023 Rompus Charges courantes 2022 Régularisation	-0,78 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus COMPLEMENT REFECTION REVETEMENT CHAUSSEE Régularisation	0,26 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus ETANCHEITE JARDINIERES BAT B Régularisation	0,06 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus ETANCHEITE TERRASSE ACQUAVIVA B2 Régularisation	0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus ETANCHEITE TERRASSE FRANCAL B4 Régularisation	0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus ETANCHEITE TERRASSE MAIN B1 Régularisation	0,03 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus ETANCHEITE TERRASSES CHARNEAU BT C Régularisation	-0,45 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus MISE EN PLACE DETECTEURS MOUVEMENTS B6 Régularisation	-0,05 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus MISE EN PLACE PLANS DE SECURITE Régularisation	-0,69 €	-	-	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
01/01/2023 Rompus RECOUVREMENT CHAUSSEE DEVANT BAT. A Régularisation	0,53 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION CAGE ESCALIER BT B1 Régularisation	-0,02 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION CAGE ESCALIER BT B2 Régularisation	0,04 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION CAGE ESCALIER BT B4 Régularisation	0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION CAGE ESCALIER BT B5 Régularisation	-0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION ET ANCHEITE TERRASSE+JARDINIERE Bt B Régularisation	-0,03 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REFECTION JARDINIERE M. FUCILI BT F/G Régularisation	-0,70 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACEMENT LUMINAIRES PAR DETECTEURS A4 Régularisation	0,04 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACEMENT LUMINAIRES PAR DETECTEURS B2 Régularisation	-0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACEMENT LUMINAIRES PAR DETECTEURS B3 Régularisation	-0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACEMENT LUMINAIRES PAR DETECTEURS B4 Régularisation	0,03 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACEMENT PORTE D'ENTREE B5 Régularisation	0,01 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REMPLACT BARRIERE LEVANTE Régularisation	-0,34 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus REPRISES MACONNERIE FACADES DE Régularisation	0,02 €	-	-	-
01/01/2023 Rompus TRAVAUX COMPLEMENTAIRES ENROBE Régularisation	-0,86 €	-	-	-
<b>Solde</b>	<b>-2,90 €</b>	-	-	-
<b>TOTAL CHARGES GENERALES COMMUNES (budget 165630)</b>	<b>149 712,00 €</b>	-	<b>93 928,81 €</b>	<b>59 735,46 €</b>
<b>004 - PARTS EGALES APPARTEMENTS (259)</b>				
<b>23 - Eau Abonnement (601) (budget 3000)</b>				
25/12/2023 EAU ABONNEMENT	2 965,78 €	-	2 965,78 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 965,78 €</b>	-	<b>2 965,78 €</b>	-
<b>TOTAL PARTS EGALES APPARTEMENTS (budget 10500)</b>	<b>2 965,78 €</b>	-	<b>2 965,78 €</b>	-
<b>006 - PARTS EGALES FRAIS POSTAUX (274)</b>				
<b>574 - Frais Affranchissement Assemblée Générale (6212)</b>				
23/05/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS AFFRANCHISSEMENT CONVOCATION AG DU 17/06/2023	2 512,47 €	-	-	2 512,47 €
21/09/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS NOTIFICATION PV AG 17/06/23	2 171,49 €	-	-	2 171,49 €
<b>Solde</b>	<b>4 683,96 €</b>	-	-	<b>4 683,96 €</b>
<b>576 - Frais affranchissement (6213) (budget 6600)</b>				
31/03/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS AFFRANCHISSEMENT 1ER TRIM 23	228,72 €	-	-	228,72 €
30/06/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS POSTAUX 2EME TRIM 23	221,39 €	-	-	221,39 €
09/10/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS AFFRANCHISSEMENT ET CORRESPONDANCES 3EME TRIM 2023	379,39 €	-	-	379,39 €
30/12/2023 CARNOUX IMMOBILIER - FRAIS AFFRANCHISSEMENT ET CORRESPONDANCES 4EME TRIM 23	266,63 €	-	-	266,63 €
<b>Solde</b>	<b>1 096,13 €</b>	-	-	<b>1 096,13 €</b>
<b>TOTAL PARTS EGALES FRAIS POSTAUX (budget 6600)</b>	<b>5 780,09 €</b>	-	-	<b>5 780,09 €</b>
<b>007 - PROCEDURE M. MINASSIAN (141396)</b>				
<b>559 - Honoraires avocats (623)</b>				
10/11/2023 MAZEL PASCALE AVOCAT - FRAIS PROCEDURE MINASSIAN	7 314,01 €	-	-	7 314,01 €
<b>Solde</b>	<b>7 314,01 €</b>	-	-	<b>7 314,01 €</b>
<b>TOTAL PROCEDURE M. MINASSIAN</b>	<b>7 314,01 €</b>	-	-	<b>7 314,01 €</b>

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup. Déduc.
<b>011 - PART EGALE COMPTEUR EAU A/B/D/E (178)</b>			
<b>204 - Contrat location ent compteur (614)</b>			
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ANNUEL COMPTEUR A/B/D/E 2023	5 916,19 €	-	5 916,19 € -
<b>Solde</b>	<b>5 916,19 €</b>	<b>-</b>	<b>5 916,19 € -</b>
<b>TOTAL PART EGALE COMPTEUR EAU A/B/D/E</b>	<b>5 916,19 €</b>	<b>-</b>	<b>5 916,19 € -</b>
<b>012 - CONSOMMATION EAU (9196)</b>			
<b>16 - Eau Froide individuelle cpteur (601) (budget 31000)</b>			
31/12/2023 Eau Froide individuelle cpteur 9196.000 m3 * 3.3010 €	30 356,00 €	-	30 356,00 € -
<b>Solde</b>	<b>30 356,00 €</b>	<b>-</b>	<b>30 356,00 € -</b>
<b>TOTAL CONSOMMATION EAU (budget 31000)</b>	<b>30 356,00 €</b>	<b>-</b>	<b>30 356,00 € -</b>
<b>100 - CHARGES BATIMENTS A (35002)</b>			
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 1500)</b>			
14/01/2023 Compteur Energie - EDF BAT A - 7326223058- FACT 01/23	83,20 €	-	83,20 € -
23/06/2023 Compteur Energie - EDF BAT A- 5781599102- FACT 06/23	80,33 €	-	80,33 € -
23/06/2023 Compteur Energie - EDF BAT A- 1295748282 FACT 06/23	164,05 €	-	164,05 € -
23/06/2023 Compteur Energie - EDF BAT A- 5052806671 FACT 06/23	92,85 €	-	92,85 € -
24/06/2023 Compteur Energie - EDF BAT A - 9603659258- FACT 06/23	92,47 €	-	92,47 € -
15/07/2023 Compteur Energie - EDF ECLAIRAGE BAT A - 7326223058-FACT 07/23	110,00 €	-	110,00 € -
23/12/2023 Compteur Energie - EDF ECLAIRAGE BAT A- 5781599102 12/23	84,42 €	-	84,42 € -
23/12/2023 Compteur Energie - EDF BAT A- 5052806671 12/23	93,98 €	-	93,98 € -
23/12/2023 Compteur Energie - EDF BAT A- 1295748282 12/23	124,61 €	-	124,61 € -
24/12/2023 Compteur Energie - EDF BAT A MINUTERIE - 9603659258 12/23	93,32 €	-	93,32 € -
25/12/2023 Compteur Energie - EDF ECLAIRAGE BAT A - 7326223058-AVOIR 12/23	-9,48 €	-	-9,48 € -
<b>Solde</b>	<b>1 009,75 €</b>	<b>-</b>	<b>1 009,75 € -</b>
<b>42 - Electricité VMC (602) (budget 2500)</b>			
01/01/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 04/23	431,29 €	-	431,29 € -
23/02/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 02/23	416,04 €	-	416,04 € -
23/06/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 06/23	438,29 €	-	438,29 € -
24/06/2023 0413530462 EDF VMC STUDIOS 25237771335056 PATIO DERRIERE LOCAL CS- FACT 06/23	158,43 €	-	158,43 € -
23/08/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 08/23	431,71 €	-	431,71 € -
23/10/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 10/23	463,18 €	-	463,18 € -
23/12/2023 Compteur Energie - EDF - 5994196944-FACT 12/23	477,21 €	-	477,21 € -
24/12/2023 0413530462 EDF VMC STUDIOS 25237771335056 PATIO DERRIERE LOCAL CS 12/23	162,84 €	-	162,84 € -
<b>Solde</b>	<b>2 978,99 €</b>	<b>-</b>	<b>2 978,99 € -</b>
<b>158 - Contrat sortie poubelles (614) (budget 900)</b>			
27/01/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 01/23	105,00 €	-	105,00 € -
27/02/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 02/23	105,00 €	-	105,00 € -
29/03/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 03/23	105,00 €	-	105,00 € -
26/04/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 04/23	105,00 €	-	105,00 € -
06/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 05/23	105,00 €	-	105,00 € -
29/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 06/23	105,00 €	-	105,00 € -
26/07/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 07/23	105,00 €	-	105,00 € -

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup. Déduc.	
22/08/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 08/23	105,00 €	-	105,00 €	-
25/09/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 09/23	105,00 €	-	105,00 €	-
23/10/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 10/23	105,00 €	-	105,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 11/23	77,00 €	-	77,00 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	77,00 €	-	77,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 204,00 €</b>	<b>-</b>	<b>1 204,00 €</b>	<b>-</b>
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 2400)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - ENTRETIEN ANNUEL 2023/ A1 A2 A3 A4 A5	2 840,47 €	-	2 840,47 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 840,47 €</b>	<b>-</b>	<b>2 840,47 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 5000)</b>				
27/01/2023 AMIELH ERIC - TRAVAUX FACADE TERRASSE	1 342,00 €	-	1 342,00 €	-
23/02/2023 FRED ETANCHEITE - NETTOYAGE TOITURE BAT A	385,00 €	-	385,00 €	-
23/02/2023 FRED ETANCHEITE - SINISTRE DDE RAOUX BAT A	495,00 €	-	495,00 €	-
23/02/2023 FRED ETANCHEITE - RECHERCHE FUITE DAL CAPELLO	495,00 €	-	495,00 €	-
09/05/2023 SERTIC ELECTRIC - VERIFICATION ELECTRICITE BAT A	22,33 €	-	22,33 €	-
30/05/2023 FRED ETANCHEITE - REPARATION TERRASSE DAL CAPELLO BAT A	979,00 €	-	979,00 €	-
17/08/2023 PROX HYDRO - TRAVAUX VMC A5 ANCIEN LOCAL POUBELLE	1 430,00 €	-	1 430,00 €	-
19/10/2023 FRED ETANCHEITE - REFECTION ETANCHEITE TERRASSE FEDEL	3 500,64 €	-	3 500,64 €	-
27/11/2023 FRED ETANCHEITE - REFECTION TERRASSE FEDEL	4 199,94 €	-	4 199,94 €	-
31/12/2023 JMF PROPRETÉ - NETTOYAGE TOITURE 12/23	98,20 €	-	98,20 €	-
<b>Solde</b>	<b>12 947,11 €</b>	<b>-</b>	<b>12 947,11 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS A (budget 12300)</b>	<b>20 980,32 €</b>	<b>-</b>	<b>20 980,32 €</b>	<b>-</b>
<b>110 - CHARGES BATIMENT A1 (8740)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
09/01/2023 DOMO MULTI SERVICES - REFECTION VERRIERE A1	374,00 €	-	374,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>374,00 €</b>	<b>-</b>	<b>374,00 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT A1 (budget 500)</b>	<b>374,00 €</b>	<b>-</b>	<b>374,00 €</b>	<b>-</b>
<b>120 - CHARGES BATIMENT A2 (3389)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
15/11/2023 JFA FERMETURE - REPARATION PORTE BAT A2	268,64 €	-	268,64 €	-
<b>Solde</b>	<b>268,64 €</b>	<b>-</b>	<b>268,64 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT A2 (budget 500)</b>	<b>268,64 €</b>	<b>-</b>	<b>268,64 €</b>	<b>-</b>
<b>130 - CHARGES BATIMENT A3 (8093)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
30/09/2023 SEMAIRE - CURAGE DESCENTE PLUVIALES A3	160,60 €	-	160,60 €	-
<b>Solde</b>	<b>160,60 €</b>	<b>-</b>	<b>160,60 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT A3 (budget 500)</b>	<b>160,60 €</b>	<b>-</b>	<b>160,60 €</b>	<b>-</b>
<b>140 - CHARGES BATIMENTS A4 (9931)</b>				

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
31/01/2023 SEMAIRE - DÉBOUCHAGE VIDE SANITAIRE A4	90,20 €	-	90,20 €	-
30/11/2023 SEMAIRE - DEBOUCHAGE BAT A4	160,60 €	-	160,60 €	-
<b>Solde</b>	<b>250,80 €</b>	<b>-</b>	<b>250,80 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS A4 (budget 500)</b>	<b>250,80 €</b>	<b>-</b>	<b>250,80 €</b>	<b>-</b>
<b>150 - CHARGES BATIMENT A5 (4849)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
31/01/2023 SEMAIRE - DÉBOUCHAGE VIDE SANITAIRE A5	90,20 €	-	90,20 €	-
<b>Solde</b>	<b>90,20 €</b>	<b>-</b>	<b>90,20 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT A5 (budget 500)</b>	<b>90,20 €</b>	<b>-</b>	<b>90,20 €</b>	<b>-</b>
<b>200 - CHARGES BATIMENTS B (53399)</b>				
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 1700)</b>				
25/02/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735-FACT 02/23	57,64 €	-	57,64 €	-
25/04/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735-FACT 04/23	59,23 €	-	59,23 €	-
23/06/2023 6841652173-EDF ECLAIRAGE BAT B- FACT06/23	138,63 €	-	138,63 €	-
23/06/2023 EDF ECLAIRAGE BAT B - 6689898721-FACT 06/23	115,66 €	-	115,66 €	-
23/06/2023 059186343 EDF BAT 5 RDJ 25268017355266- FACT 06/23	94,58 €	-	94,58 €	-
25/06/2023 Compteur Energie - EDF ECLAIRAGE BAT B - 2765793226-FACT 06/23	101,51 €	-	101,51 €	-
25/06/2023 9603621941 EDF B4 RDJ 25263965256880- FACT 06/23	118,64 €	-	118,64 €	-
25/06/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735-FACT 06/23	60,66 €	-	60,66 €	-
25/08/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735-FACT 08/23	61,19 €	-	61,19 €	-
25/10/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735 10/23	62,52 €	-	62,52 €	-
23/12/2023 6841652173-EDF ECLAIRAGE BAT B- FACT 12/23	116,12 €	-	116,12 €	-
23/12/2023 059186343 EDF BAT 5 RDJ 25268017355266 12/23	95,19 €	-	95,19 €	-
23/12/2023 EDF ECLAIRAGE BAT B - 6689898721-FACT 12/23	122,27 €	-	122,27 €	-
25/12/2023 Compteur Energie - EDF MINUTERIE BATB - 4610557735-FACT 12/23	62,07 €	-	62,07 €	-
25/12/2023 Compteur Energie - EDF ECLAIRAGE BAT B - 2765793226-FACT 12/23	97,02 €	-	97,02 €	-
25/12/2023 9603621941 EDF B4 RDJ 25263965256880 12/23	122,30 €	-	122,30 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 485,23 €</b>	<b>-</b>	<b>1 485,23 €</b>	<b>-</b>
<b>42 - Electricité VMC (602) (budget 3300)</b>				
23/02/2023 EDF VMC BAT B- 6095126417-FACT 02/23	318,54 €	-	318,54 €	-
23/02/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 02/23	210,67 €	-	210,67 €	-
24/02/2023 EDF VMC BAT B- 1908433077 -FACT02/23	225,54 €	-	225,54 €	-
25/02/2023 EDF VMC BAT B - 5394315000-FACT 02/23	169,20 €	-	169,20 €	-
23/04/2023 EDF VMC BAT B- 6095126417 -FACT 04/23	320,91 €	-	320,91 €	-
23/04/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 04/23	218,17 €	-	218,17 €	-
24/04/2023 EDF VMC BAT B- 1908433077-FACT 04/23	229,08 €	-	229,08 €	-
25/04/2023 EDF VMC BAT B - 5394315000-FACT 04/23	170,82 €	-	170,82 €	-
23/06/2023 EDF VMC BAT B- 6095126417-FACT 06/23	319,08 €	-	319,08 €	-
23/06/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 06/23	223,52 €	-	223,52 €	-
24/06/2023 EDF VMC BAT B- 1908433077-FACT 06/23	230,11 €	-	230,11 €	-
25/06/2023 EDF VMC BAT B - 5394315000 -FACT 06/23	171,23 €	-	171,23 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
23/08/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 6095126417-FACT 08/23	324,08 €	-	324,08 €	-
23/08/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 08/23	235,25 €	-	235,25 €	-
24/08/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 1908433077-FACT 08/23	235,58 €	-	235,58 €	-
25/08/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 5394315000-FACT 08/23	168,75 €	-	168,75 €	-
01/10/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 1908433077 10/23	252,70 €	-	252,70 €	-
23/10/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 10/23	255,00 €	-	255,00 €	-
23/10/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 6095126417 10/23	369,80 €	-	369,80 €	-
25/10/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 5394315000 10/23	182,76 €	-	182,76 €	-
23/12/2023 6197878471- EDF BAT B VMC- FACT 12/23	251,32 €	-	251,32 €	-
23/12/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 6095126417 12/23	382,44 €	-	382,44 €	-
24/12/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 1908433077 12/23	231,77 €	-	231,77 €	-
25/12/2023 Compteur Energie - EDF VMC BAT B - 5394315000 12/23	194,73 €	-	194,73 €	-
<b>Solde</b>	<b>5 891,05 €</b>	<b>-</b>	<b>5 891,05 €</b>	<b>-</b>
<b>158 - Contrat sortie poubelles (614) (budget 1000)</b>				
27/01/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 01/23	105,00 €	-	105,00 €	-
27/02/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 02/23	105,00 €	-	105,00 €	-
29/03/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 03/23	105,00 €	-	105,00 €	-
26/04/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 04/23	105,00 €	-	105,00 €	-
06/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 05/23	105,00 €	-	105,00 €	-
29/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 06/23	105,00 €	-	105,00 €	-
26/07/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 07/23	105,00 €	-	105,00 €	-
22/08/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 08/23	105,00 €	-	105,00 €	-
25/09/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 09/23	105,00 €	-	105,00 €	-
23/10/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 10/23	105,00 €	-	105,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION ET CANTONNAGE 11/23	77,00 €	-	77,00 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	77,00 €	-	77,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 204,00 €</b>	<b>-</b>	<b>1 204,00 €</b>	<b>-</b>
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 3600)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - ENTRETIEN ANNUEL 2023/ B1 B2 B3 B4 B5 B6	4 260,70 €	-	4 260,70 €	-
<b>Solde</b>	<b>4 260,70 €</b>	<b>-</b>	<b>4 260,70 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 5000)</b>				
13/12/2022 BARON ANTOINE - REPRISE TUYAUTERIE MME QUIGNARD	412,50 €	-	412,50 €	-
03/01/2023 BARON ANTOINE - TRAVAUX PLOMBERIE BARBERA	539,00 €	-	539,00 €	-
23/01/2023 HDE BTP- RECHERCHE DE FUITE TERRASSE TRAMIER	495,00 €	-	495,00 €	-
25/01/2023 HASSOUTA DRISS- RECHERHCHE DE FUITE TERRASSE MOUKBIRIAN B	495,00 €	-	495,00 €	-
20/02/2023 HDE BTP- CHANGEMENT TUYAU EVACUATION VANESSE	825,00 €	-	825,00 €	-
23/02/2023 FRED ETANCHEITE - ETANCHEITE ACQUAVIVA	330,00 €	-	330,00 €	-
25/02/2023 HDE BTP- CHANGEMENT TUYAU EVACUATION GALLO	957,00 €	-	957,00 €	-
04/03/2023 DELTA NUISIBLES - TRAITEMENT ANTI CAFARD	320,00 €	-	320,00 €	-
09/05/2023 SERTIC ELECTRIC - VERIFICATION ELECTRICITE BAT B	35,04 €	-	35,04 €	-
14/06/2023 BARON ANTOINE - INTERVENTION QUIGNARD	159,50 €	-	159,50 €	-
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN TERRASSE BAT B	180,00 €	-	180,00 €	-
20/07/2023 FRED ETANCHEITE - MODIFICATION COLONNE	792,00 €	-	792,00 €	-
31/12/2023 JMF PROPRETÉ - NETTOYAGE TOITURE 12/23	117,80 €	-	117,80 €	-
<b>Solde</b>	<b>5 657,84 €</b>	<b>-</b>	<b>5 657,84 €</b>	<b>-</b>



CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre) (6223)</b>				
23/02/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUJM DOSSIER ASSUREUR SINISTRE FOURNOUX	28,26 €	-	-	28,26 €
28/06/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUJM DOSSIER ASSUREUR SINISTRE LE PALLEC BAT B	28,26 €	-	-	28,26 €
28/06/2023 CARNOUX IMMOBILIER - DOSSIER ASSUREUR INFILTRATION CERIS BAT B	28,26 €	-	-	28,26 €
<b>Solde</b>	<b>84,78 €</b>	-	-	<b>84,78 €</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS B (budget 14700)</b>	<b>18 583,60 €</b>	-	<b>18 498,82 €</b>	<b>84,78 €</b>
<b>210 - CHARGES BATIMENT B1 (7508)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
14/03/2023 SERTIC ELECTRIC - REPARATION PORTE ENTREE B1	48,13 €	-	48,13 €	-
<b>Solde</b>	<b>48,13 €</b>	-	<b>48,13 €</b>	-
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT B1 (budget 500)</b>	<b>48,13 €</b>	-	<b>48,13 €</b>	-
<b>220 - CHARGES BATIMENT B2 (9578)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
06/06/2023 AG MAELEC - AMPOULE COULOIR B2	106,70 €	-	106,70 €	-
<b>Solde</b>	<b>106,70 €</b>	-	<b>106,70 €</b>	-
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT B2 (budget 500)</b>	<b>106,70 €</b>	-	<b>106,70 €</b>	-
<b>230 - CHARGES BATIMENTS B3 (7833)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
01/01/2021 SERTIC ELECTRIC - REMPLACEMENT AMPOULES BAT B3	44,83 €	-	44,83 €	-
09/01/2023 DOMO MULTI SERVICES- REFECTION VERRIERES B3	374,00 €	-	374,00 €	-
30/04/2023 SEMAIRE - DEBOUCHAGE ET CURAGE BAT B3	157,30 €	-	157,30 €	-
30/06/2023 SEMAIRE - TRAVAUX DEBOUCHAGE BAT B3 B4- 27/06/23	308,00 €	-	308,00 €	-
05/11/2023 OPEN - INTERVENTION PORTE BAT B3	154,00 €	-	154,00 €	-
15/11/2023 JFA FERMETURE - REPARATION PORTE ENTREE BAT B3	156,75 €	-	156,75 €	-
29/11/2023 AXEL PLOMBERIE - REPARATION FUITE AVANT COMPTEUR BAT B3	216,55 €	-	216,55 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 411,43 €</b>	-	<b>1 411,43 €</b>	-
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS B3 (budget 500)</b>	<b>1 411,43 €</b>	-	<b>1 411,43 €</b>	-
<b>240 - CHARGES BATIMENTS B4 (8608)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
30/06/2023 SEMAIRE - TRAVAUX DEBOUCHAGE BAT B3 B4- 27/06/23	308,00 €	-	308,00 €	-
30/11/2023 ACHAT 3 AMPOULES LED	10,90 €	-	10,90 €	-
<b>Solde</b>	<b>318,90 €</b>	-	<b>318,90 €</b>	-
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS B4 (budget 500)</b>	<b>318,90 €</b>	-	<b>318,90 €</b>	-
<b>260 - CHARGES BATIMENT B6 (12485)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
04/04/2023 PLAQUE DE RUE BAT B6	56,00 €	-	56,00 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<i>Solde</i>	56,00 €	-	56,00 €	-
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT B6 (budget 500)</b>	<b>56,00 €</b>	<b>-</b>	<b>56,00 €</b>	<b>-</b>
<b>300 - CHARGES BATIMENTS C (17921)</b>				
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 1500)</b>				
11/01/2023 EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695-FACT 01/23	266,48 €	-	266,48 €	-
12/03/2023 EDF - 2516246025-FACT 03/23	81,12 €	-	81,12 €	-
13/03/2023 0041617286 EDF BATIMENT C MINUTERIE-FACT 03/23	86,32 €	-	86,32 €	-
17/03/2023 EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695-FACT 03/23	281,68 €	-	281,68 €	-
11/05/2023 EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695-FACT 05/23	291,80 €	-	291,80 €	-
11/07/2023 Compteur Energie - EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695-FACT 07/23	290,97 €	-	290,97 €	-
11/09/2023 Compteur Energie - EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695-FACT 09/23	309,28 €	-	309,28 €	-
12/09/2023 Compteur Energie - EDF - 2516246025-FACT 09/23	81,66 €	-	81,66 €	-
13/09/2023 0041617286 EDF BATIMENT C MINUTERIE-25210564365983 09/23	88,36 €	-	88,36 €	-
09/11/2023 Compteur Energie - EDF BAT C SERVICES GENERAUX- 9712581695 11/23	301,68 €	-	301,68 €	-
<i>Solde</i>	<b>2 079,35 €</b>	<b>-</b>	<b>2 079,35 €</b>	<b>-</b>
<b>149 - Contrat nettoyage vitres (611)</b>				
25/01/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 01/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
23/02/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 02/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
29/03/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 03/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
30/04/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 04/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
25/05/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 05/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 06/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
28/07/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 07/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
24/08/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 08/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
24/09/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 09/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
25/10/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 10/23	100,00 €	-	- 100,00 €	
25/10/2023 JM PROPRETE - AVOIR SUR PRESTATION VITRE RESILIATION CONTRAT 10/23	-240,00 €	-	- -240,00 €	
30/11/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN MENAGE 11/23	50,00 €	-	- 50,00 €	
31/12/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN JMF 12/23	50,00 €	-	- 50,00 €	
<i>Solde</i>	<b>860,00 €</b>	<b>-</b>	<b>- 860,00 €</b>	
<b>158 - Contrat sortie poubelles (614) (budget 2100)</b>				
27/01/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 01/23	230,00 €	-	230,00 €	-
27/02/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 02/23	230,00 €	-	230,00 €	-
29/03/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 03/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/04/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 04/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 05/23	230,00 €	-	230,00 €	-
29/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 06/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/07/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 07/2	230,00 €	-	230,00 €	-
22/08/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 08/23	230,00 €	-	230,00 €	-
25/09/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 09/23	230,00 €	-	230,00 €	-
23/10/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 10/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION ET CANTONNAGE 11/23	150,50 €	-	150,50 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	150,50 €	-	150,50 €	-
<i>Solde</i>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 200)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ENTRETIEN ANNUEL 2023/ C1 C2 C3	217,52 €	-	217,52 €	-
<b>Solde</b>	<b>217,52 €</b>	<b>-</b>	<b>217,52 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 1600)</b>				
18/01/2023 PH.N - DESINSECTISATION PARTIES COMMUNES BAT C 01/23	220,00 €	-	220,00 €	-
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN TERRASSE BAT C	180,00 €	-	180,00 €	-
16/10/2023 AXEL PLOMBERIE - REMPLACEMENT ROBINET LOCAL BAT C	228,45 €	-	228,45 €	-
<b>Solde</b>	<b>628,45 €</b>	<b>-</b>	<b>628,45 €</b>	<b>-</b>
<b>824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre) (6223)</b>				
21/06/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUJVI DOSSIER ASSUREUR SINISTRE BAT C MURET TERRASSE MARTINAGE	28,26 €	-	-	28,26 €
21/09/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUJVI DOSSIER ASSUREUR INFILTRATION BAT C LARDON	28,26 €	-	-	28,26 €
<b>Solde</b>	<b>56,52 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,52 €</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS C (budget 5400)</b>	<b>6 442,84 €</b>	<b>-</b>	<b>5 526,32 €</b>	<b>916,52 €</b>
<b>302 - CHARGES BAT C1-C2-C3 (17863)</b>				
<b>200 - Contrat Rel./Entretien Compteur (614)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ANNUEL COMPTEUR C1/C2/C3 2023	604,58 €	-	604,58 €	-
<b>Solde</b>	<b>604,58 €</b>	<b>-</b>	<b>604,58 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BAT C1-C2-C3</b>	<b>604,58 €</b>	<b>-</b>	<b>604,58 €</b>	<b>-</b>
<b>304 - CHARGES GARAGES BAT C (6233)</b>				
<b>37 - Electricité Services généraux (602) (budget 250)</b>				
25/02/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 02/23	84,57 €	-	84,57 €	-
25/04/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 04/23	97,69 €	-	97,69 €	-
28/06/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 06/23	97,08 €	-	97,08 €	-
25/08/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 08/23	143,01 €	-	143,01 €	-
25/10/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 10/23	94,69 €	-	94,69 €	-
25/12/2023 4256263718-EDF GARAGES BAT C- FACT 12/23	91,93 €	-	91,93 €	-
<b>Solde</b>	<b>608,97 €</b>	<b>-</b>	<b>608,97 €</b>	<b>-</b>
<b>222 - Contrat entretien extincteurs (614) (budget 250)</b>				
30/06/2023 Extincteur / Sécurité incendie - ADI - AMI-SAS - 005823/023618	309,53 €	-	-	309,53 €
<b>Solde</b>	<b>309,53 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>309,53 €</b>
<b>250 - Contrat entretien portes autom (614) (budget 1550)</b>				
01/01/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 1° TRIM 2023	14,20 €	-	14,20 €	-
01/01/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 1° TRIM 23	382,20 €	-	382,20 €	-
01/01/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 1° TRIM 2023	4,00 €	-	4,00 €	-
01/04/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 2° TRIM 23	300,30 €	-	300,30 €	-
01/04/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 2° TRIM 2023	100,10 €	-	100,10 €	-
01/07/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 3° TRIM 2023	420,42 €	-	420,42 €	-
01/10/2023 OPEN - CONTRAT PORTAIL 4° TRIM 23	420,44 €	-	420,44 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 641,66 €</b>	<b>-</b>	<b>1 641,66 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 1500)</b>				
04/01/2023 SERTIC ELECTRIC - REMPLACEMENT AMPOULES	67,30 €	-	67,30 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
05/01/2023 JFA FERMETURE - REPARATION PORTE GARAGE C	217,05 €	-	217,05 €	-
02/06/2023 SERTIC ELECTRIC - REMPLACEMENT NÉONS GARAGES BAT C	741,75 €	-	741,75 €	-
10/07/2023 SERTIC ELECTRIC - DEPANNAGE ECLAIRAGE GARAGE BAT C	38,50 €	-	38,50 €	-
11/08/2023 ADI - AMI-SAS - SCEAU ET PELLE INCENDIE GARAGES BAT C	180,00 €	-	180,00 €	-
16/11/2023 SERTIC ELECTRIC - NEONS GARAGE BAT C	525,09 €	-	525,09 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 769,69 €</b>	<b>-</b>	<b>1 769,69 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES GARAGES BAT C (budget 3550)</b>	<b>4 329,85 €</b>	<b>-</b>	<b>4 020,32 €</b>	<b>309,53 €</b>
<b>310 - CHARGES BATIMENT C1 (5801)</b>				
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
12/01/2023 SERTIC ELECTRIC - RELAMPING BAT C1	161,36 €	-	161,36 €	-
<b>Solde</b>	<b>161,36 €</b>	<b>-</b>	<b>161,36 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT C1 (budget 500)</b>	<b>161,36 €</b>	<b>-</b>	<b>161,36 €</b>	<b>-</b>
<b>400 - CHARGES BATIMENTS D/E (13059)</b>				
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 1200)</b>				
13/01/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 01/23	220,46 €	-	220,46 €	-
17/03/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 03/23	234,77 €	-	234,77 €	-
13/05/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 05/23	248,65 €	-	248,65 €	-
13/07/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 07/23	249,47 €	-	249,47 €	-
13/09/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 09/23	269,41 €	-	269,41 €	-
13/11/2023 EDF MINUTERIE BAT D/E- 4280253901 11/23	288,42 €	-	288,42 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 511,18 €</b>	<b>-</b>	<b>1 511,18 €</b>	<b>-</b>
<b>149 - Contrat nettoyage vitres (611)</b>				
25/01/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 01/23	240,00 €	-	-	240,00 €
23/02/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 02/23	240,00 €	-	-	240,00 €
29/03/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 03/23	240,00 €	-	-	240,00 €
30/04/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 04/23	240,00 €	-	-	240,00 €
25/05/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 05/23	240,00 €	-	-	240,00 €
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 06/23	240,00 €	-	-	240,00 €
28/07/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 07/23	240,00 €	-	-	240,00 €
24/08/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 08/23	240,00 €	-	-	240,00 €
24/09/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 09/23	240,00 €	-	-	240,00 €
25/10/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 10/23	240,00 €	-	-	240,00 €
25/10/2023 JM PROPRETE - AVOIR SUR PRESTATION VITRE RESILIATION CONTRAT 10/23	-720,00 €	-	-	-720,00 €
30/11/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN MENAGE 11/23	50,00 €	-	-	50,00 €
31/12/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN JMF 12/23	50,00 €	-	-	50,00 €
<b>Solde</b>	<b>1 780,00 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 780,00 €</b>
<b>158 - Contrat sortie poubelles (614) (budget 2100)</b>				
27/01/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 01/23	230,00 €	-	230,00 €	-
27/02/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 02/23	230,00 €	-	230,00 €	-
29/03/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 03/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/04/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 04/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 05/23	230,00 €	-	230,00 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
29/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 06/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/07/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 07/23	230,00 €	-	230,00 €	-
22/08/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 08/23	230,00 €	-	230,00 €	-
25/09/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 09/23	230,00 €	-	230,00 €	-
23/10/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 10/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 11/23	150,50 €	-	150,50 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	150,50 €	-	150,50 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 200)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ENTRETIEN ANNUEL 2023/D/E	217,53 €	-	217,53 €	-
<b>Solde</b>	<b>217,53 €</b>	<b>-</b>	<b>217,53 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 2500)</b>				
01/01/2023 EGB PACA - POSE SYPHON ET ESSAIS	473,00 €	-	473,00 €	-
01/01/2023 EGB PACA - VIDANEG INSTALLATION ET POSE VANNES	539,00 €	-	539,00 €	-
20/07/2023 MACONNERIE SERVICES - REPRISE CARRELAGE COULOIR RDC BAT DE	1 408,00 €	-	1 408,00 €	-
12/09/2023 TECHSUD - INTERVENTION ANTENNE STATION FILTRAGE	396,00 €	-	396,00 €	-
12/10/2023 TECHSUD - INTERVENTION ANTENNE BAT DE	176,00 €	-	176,00 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 992,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2 992,00 €</b>	<b>-</b>
<b>824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre) (6223)</b>				
06/10/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUJVI DOSSIER ASSURANCE DDE METODIN MALDONADO BAT D/E	28,26 €	-	-	28,26 €
<b>Solde</b>	<b>28,26 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,26 €</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS D/E (budget 6400)</b>	<b>9 129,97 €</b>	<b>-</b>	<b>7 321,71 €</b>	<b>1 808,26 €</b>
<b>404 - CHARGES GARAGES BAT D/E (858)</b>				
<b>222 - Contrat entretien extincteurs (614) (budget 150)</b>				
30/06/2023 Extincteur / Sécurité incendie - ADI - AMI-SAS - 005823/023618	38,31 €	-	-	38,31 €
<b>Solde</b>	<b>38,31 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38,31 €</b>
<b>TOTAL CHARGES GARAGES BAT D/E (budget 150)</b>	<b>38,31 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38,31 €</b>
<b>408 - CHARGES ASCENSEURS D/E (20000)</b>				
<b>162 - Contrat ascenseur complet (614) (budget 1800)</b>				
06/12/2022 ASJD PROVENCE 1ER TRIM 23	418,72 €	-	305,67 €	113,05 €
07/03/2023 ASJD PROVENCE - 2EME TRIM 23	418,72 €	-	305,67 €	113,05 €
06/06/2023 ASJD PROVENCE - 3EME TRIM 23	418,72 €	-	305,67 €	113,05 €
05/09/2023 ASJD PROVENCE - 4EME TRIM 23	418,72 €	-	305,67 €	113,05 €
<b>Solde</b>	<b>1 674,88 €</b>	<b>-</b>	<b>1 222,68 €</b>	<b>452,20 €</b>
<b>TOTAL CHARGES ASCENSEURS D/E (budget 1800)</b>	<b>1 674,88 €</b>	<b>-</b>	<b>1 222,68 €</b>	<b>452,20 €</b>
<b>500 - CHARGES BATIMENTS F/G (13766)</b>				
<b>149 - Contrat nettoyage vitres (611)</b>				
25/01/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 01/23	200,00 €	-	-	200,00 €
23/02/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 02/23	200,00 €	-	-	200,00 €
29/03/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 03/23	200,00 €	-	-	200,00 €

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
30/04/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 04/23	200,00 €	-	-	200,00 €
25/05/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 05/23	200,00 €	-	-	200,00 €
28/06/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE 06/23	200,00 €	-	-	200,00 €
28/07/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 07/23	200,00 €	-	-	200,00 €
24/08/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 08/23	200,00 €	-	-	200,00 €
24/09/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 09/23	200,00 €	-	-	200,00 €
25/10/2023 JM PROPRETE - ENTRETIEN MENAGE VITRES 10/23	200,00 €	-	-	200,00 €
25/10/2023 JM PROPRETE - AVOIR SUR PRESTATION VITRE RESILIATION CONTRAT 10/23	-480,00 €	-	-	-480,00 €
30/11/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN MENAGE 11/23	50,00 €	-	-	50,00 €
31/12/2023 JMF PROPRESÉ - ENTRETIEN JMF 12/23	50,00 €	-	-	50,00 €
<b>Solde</b>	<b>1 620,00 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 620,00 €</b>
<b>158 - Contrat sortie poubelles (614) (budget 2100)</b>				
27/01/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 01/23	230,00 €	-	230,00 €	-
27/02/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 02/23	230,00 €	-	230,00 €	-
29/03/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 03/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/04/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 04/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 05/23	230,00 €	-	230,00 €	-
29/06/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 06/23	230,00 €	-	230,00 €	-
26/07/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 07/23	230,00 €	-	230,00 €	-
22/08/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 08/23	230,00 €	-	230,00 €	-
25/09/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 09/23	230,00 €	-	230,00 €	-
23/10/2023 CLEAN SERVICE - GESTION ORDURES MENAGERES 10/23	230,00 €	-	230,00 €	-
06/12/2023 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 11/23	150,50 €	-	150,50 €	-
03/01/2024 RICHARD - MANIPULATION OM ET CANTONNAGE 12/23	150,50 €	-	150,50 €	-
<b>Solde</b>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>	<b>2 601,00 €</b>	<b>-</b>
<b>222 - Contrat entretien extincteurs (614) (budget 60)</b>				
30/06/2023 Extincteur / Sécurité incendie - ADI - AMI-SAS - 005823/023618	28,84 €	-	-	28,84 €
<b>Solde</b>	<b>28,84 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,84 €</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 3000)</b>				
21/02/2023 DOMO MULTI SERVICES- REFECTION REMBARDE MILHAUD	845,90 €	-	845,90 €	-
03/03/2023 SACCOCCIO - REFECTION VOIRIE BAT F/G	198,00 €	-	198,00 €	-
30/04/2023 SEMAIRE - DEBOUCHAGE ET CURAGE BAT F/G	157,30 €	-	157,30 €	-
18/09/2023 TECHSUD - INTERVENTION ANTENNE COLLECTIVE F ETG	317,90 €	-	317,90 €	-
31/12/2023 SEMAIRE - DEBOUCHAGE BAT F/G DU 26/12/23	160,60 €	-	160,60 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 679,70 €</b>	<b>-</b>	<b>1 679,70 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENTS F/G (budget 5160)</b>	<b>5 929,54 €</b>	<b>-</b>	<b>4 280,70 €</b>	<b>1 648,84 €</b>
<b>510 - CHARGES BATIMENT F (4627)</b>				
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 650)</b>				
12/01/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547-FACT 01/23	132,35 €	-	132,35 €	-
12/03/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547-FACT 03/23	141,01 €	-	141,01 €	-
12/05/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547-FACT 05/23	148,64 €	-	148,64 €	-
12/07/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547 FATC 07/23	146,79 €	-	146,79 €	-
12/09/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547 FACT 09/23	156,83 €	-	156,83 €	-
12/11/2023 Compteur Energie - EDF - 7140268547 FACT 11/23	166,30 €	-	166,30 €	-

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>Solde</b>	<b>891,92 €</b>	<b>-</b>	<b>891,92 €</b>	<b>-</b>
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 200)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ENTRETIEN ANNUEL 2023/ F	217,52 €	-	217,52 €	-
<b>Solde</b>	<b>217,52 €</b>	<b>-</b>	<b>217,52 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
30/03/2023 BARON ANTOINE - FUITE PIED COLONNE	319,00 €	-	319,00 €	-
28/04/2023 BARON ANTOINE - SINISTRE MME GERARD	1 320,00 €	-	1 320,00 €	-
21/11/2023 SERTIC ELECTRIC - REMPLACEMENT AMPOULE LED BAT F	49,13 €	-	49,13 €	-
<b>Solde</b>	<b>1 688,13 €</b>	<b>-</b>	<b>1 688,13 €</b>	<b>-</b>
<b>824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre) (6223)</b>				
31/01/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUIV DOSSIER ASSUREUR VOL MME SLIM	28,26 €	-	-	28,26 €
01/02/2023 CARNOUX IMMOBILIER - SUIV DOSSIER ASSURANCE SINISTRE ANTONORSI	28,26 €	-	-	28,26 €
<b>Solde</b>	<b>56,52 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,52 €</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT F (budget 1350)</b>	<b>2 854,09 €</b>	<b>-</b>	<b>2 797,57 €</b>	<b>56,52 €</b>
<b>513 - PARTS EGALES BATIMENT F (12)</b>				
<b>285 - Autres contrats (614)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ANNUEL COMPTEUR F 2023	263,16 €	-	263,16 €	-
<b>Solde</b>	<b>263,16 €</b>	<b>-</b>	<b>263,16 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PARTS EGALES BATIMENT F</b>	<b>263,16 €</b>	<b>-</b>	<b>263,16 €</b>	<b>-</b>
<b>520 - CHARGES BATIMENT G (8489)</b>				
<b>30 - Electricité Minuterie (602) (budget 880)</b>				
11/01/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 01/23	47,47 €	-	47,47 €	-
11/03/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 03/23	47,59 €	-	47,59 €	-
11/05/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 05/23	47,67 €	-	47,67 €	-
11/07/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 07/23	49,73 €	-	49,73 €	-
11/09/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 09/23	48,42 €	-	48,42 €	-
09/11/2023 Compteur Energie - EDF BAT G - 7138027554 11/23	46,55 €	-	46,55 €	-
<b>Solde</b>	<b>287,43 €</b>	<b>-</b>	<b>287,43 €</b>	<b>-</b>
<b>540 - Entretien VMC (615) (budget 200)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ENTRETIEN ANNUEL 2023/ G	217,53 €	-	217,53 €	-
<b>Solde</b>	<b>217,53 €</b>	<b>-</b>	<b>217,53 €</b>	<b>-</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 500)</b>				
03/03/2023 SACCOCCIO - REFECTION VOIRIE BAT G	682,00 €	-	682,00 €	-
22/11/2023 SERTIC ELECTRIC - CONTROLE TABLEAU ELECTRIQUE BAT G	38,50 €	-	38,50 €	-
<b>Solde</b>	<b>720,50 €</b>	<b>-</b>	<b>720,50 €</b>	<b>-</b>
<b>824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre) (6223)</b>				
01/01/2023 CARNOUX IMMOBILIER - DOSSIER ASSUREUR SINISTRE TOCHOU	27,30 €	-	-	27,30 €
<b>Solde</b>	<b>27,30 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27,30 €</b>
<b>TOTAL CHARGES BATIMENT G (budget 1640)</b>	<b>1 252,76 €</b>	<b>-</b>	<b>1 225,46 €</b>	<b>27,30 €</b>

CC CHARGES COURANTES 2023	Montant	Dont TVA	Récup.	Déduc.
<b>523 - PARTS EGALES BATIMENT G (22)</b>				
<b>285 - Autres contrats (614)</b>				
01/01/2023 PROX HYDRO - CONTRAT ANNUEL COMPTEUR G 2023	482,46 €	-	482,46 €	-
<i>Solde</i>	<b>482,46 €</b>	-	<b>482,46 €</b>	-
<b>TOTAL PARTS EGALES BATIMENT G</b>	<b>482,46 €</b>	-	<b>482,46 €</b>	-
<b>600 - CHARGES GARAGES EST (1056)</b>				
<b>222 - Contrat entretien extincteurs (614) (budget 60)</b>				
30/06/2023 Extincteur / Sécurité incendie - ADI - AMI-SAS - 005823/023618	28,84 €	-	-	28,84 €
<i>Solde</i>	<b>28,84 €</b>	-	-	<b>28,84 €</b>
<b>541 - Entretien divers (R) (615) (budget 160)</b>				
06/06/2023 AG MAELEC - REMPLACEMENT ECLAIRAGE HUBLLOT DETECTEUR GARAGE EST	462,00 €	-	462,00 €	-
<i>Solde</i>	<b>462,00 €</b>	-	<b>462,00 €</b>	-
<b>TOTAL CHARGES GARAGES EST (budget 220)</b>	<b>490,84 €</b>	-	<b>462,00 €</b>	<b>28,84 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>278 348,03 €</b>	-	<b>204 099,64 €</b>	<b>78 200,66 €</b>



**31/12/2023**

**en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
ABADIE MARC (ABADIE1)								
ACOUJAVIVA GERARD (ACOUJAV1)	142,62 €		3 543,71 €	1 952,44 €	-1,97 €	-116,46 €	48,71 €	116,46 €
ADJADU ERIC LAURENCE (ADJADU1)	85,58 €		98,49 €	3 688,30 €	-194,30 €	50,68 €		195,70 €
ALABISO ROSARIA (ALABISO1)		836,89 €	1 097,00 €	378,37 €	-358,88 €	-1,40 €		355,54 €
ALBARES ROSE MARIE (ALBARES1)		229,57 €	1 146,54 €	618,99 €	0,02 €	3,34 €		
ALTEA GERARD (ALTEA1)			1 267,23 €	916,95 €		14,42 €	14,44 €	
ALTERHLECA/FARTOUKH FRANÇOISSANDRA (ALTERH1)			1 502,03 €	1 267,23 €		42,66 €	42,66 €	
AMISSET ANDRÉE (AMISSET1)		201,09 €	201,09 €	1 502,03 €				
ANTONORSI BERNARD (ANTONORS1)			1 089,00 €	1 089,00 €		29,10 €	29,10 €	
ARCANGELI ADOLFO (ARCANGEL1)			1 064,98 €	1 063,86 €	1,12 €	-118,27 €		117,15 €
ARGANT HÉLÈNE (ARGANT1)			1 065,35 €	1 009,75 €	55,60 €	-97,95 €		42,35 €
ATGER GEOFFREY (ATGER2)		184,87 €	918,31 €	921,18 €	-187,74 €	27,13 €		160,61 €
ATTARD BENOIT - CATH. (ATTARD1)	0,01 €		1 124,73 €	1 124,74 €		35,60 €	35,60 €	
AUREL MARIE-CLAIRE (AUREL1)	0,01 €		1 728,62 €	1 728,63 €		61,06 €	61,06 €	
BACLE THOMAS (BACLE1)		242,72 €	1 055,62 €	1 054,70 €	-241,80 €	-130,38 €		372,18 €
BAMDE LOIC (BAMDE1)		279,25 €	1 129,16 €	1 100,85 €	-250,94 €	10,11 €		240,83 €
BARDOT GUY & CATHERINE (BARDOT1)			1 135,93 €	1 135,93 €		-29,80 €		29,80 €
BARIL JULIETTE (BARIL1)			1 338,25 €	1 361,27 €	-23,02 €	-133,21 €		156,23 €
BARRACO NICOLAS (BARRACO1)	2,01 €		1 108,40 €	1 114,61 €	-4,20 €	-255,00 €		259,20 €
BARRAU JACQUES (BARRAU1)			1 251,38 €	1 185,38 €	66,00 €	-115,60 €		49,60 €
BARRE FRANCOIS JEANNE (BARRE1)			1 277,19 €	1 277,19 €		29,98 €	29,98 €	
BARTHEKREBS BRUNO-EDITH (BARTHEK1)		303,13 €	1 416,32 €	1 123,13 €	-9,94 €	-68,51 €		78,45 €
BEAUCHAMP PATRICK (BEAUCHA2)			1 242,29 €	1 371,75 €	-129,46 €	-20,39 €		149,85 €
BECKER FLORIAN (BECKER2)						-90,84 €		90,84 €
BEDEL FRANCOISE (BEDEL1)			3 491,54 €	3 491,54 €		4,15 €	4,15 €	
BELAVITA ARMANDE (BELAVIT1)		186,42 €	797,32 €	610,90 €	-85,47 €			85,47 €
BELLEPAUME ROSELYNE (BELLEPA1)			1 286,71 €	1 286,71 €		349,93 €	349,93 €	
BELLO MICHEL (BELLO1)		138,31 €	276,62 €	138,31 €				
BELLY FRANÇOISE (BELLY1)			2 158,30 €	2 158,30 €		-67,26 €		67,26 €
BERNARD (BERNARD4)	78,56 €		1 189,27 €	1 267,83 €		-87,71 €		87,71 €
BERNARD REYMOND VITAL (BERNREY1)		330,50 €	330,50 €	330,50 €				
BERTOLINI GÉRARD/LAURENCE (BERTOLI1)		308,79 €	1 685,19 €	1 695,06 €	-318,66 €	-60,48 €		379,14 €
BERTSCH-HUDURAND THIERRY-SYLVE (BERTSHUD1)			105,30 €	391,72 €	-286,42 €	-2,87 €		289,29 €
BEZZATO VALERIE (BEZZATO1)		160,64 €	733,72 €	748,87 €	-175,79 €	69,71 €		106,08 €
BICEGO RENE (BICEGO1)	0,01 €		1 282,36 €	1 305,06 €	-22,69 €	-164,50 €		187,19 €
BIGUET GUY (BIGUET1)		373,81 €	373,81 €	373,81 €				
BLANC COLETTE (BLANC7)			1 901,87 €	1 901,87 €		-90,70 €		90,70 €
BOI BORGONO SÉBASTIEN-MARIE (BOIBORG1)	1 683,65 €		2 091,02 €	3 774,67 €		-154,74 €		154,74 €
BONFILS MIRELLE (BONFILS1)		287,40 €	287,40 €	287,40 €				

en cas d'approbation des charges en assemblée générale

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
BONIFAY CONTINI ERIC/MARTINE (BONICON1)			138,13 €	138,13 €		9,74 €	9,74 €	
BONNET FRÉDÉRIC (BOYADJ1)	127,97 €		1 881,17 €	2 370,90 €	-361,76 €	-32,61 €		394,37 €
BOSCO DANIEL (BOSCO1)			1 216,93 €	1 495,29 €	-278,36 €	-117,41 €		395,77 €
BOURGEOIS-BIC EGO JACQUES - ALAIN (BOURGE01)			1 376,69 €	1 376,69 €		14,75 €	14,75 €	
BOURRELLY RENE NOEL (BOURREL1)		420,11 €	420,11 €					
BRESSON LYDIA (BRESSON1)	0,01 €		1 883,67 €	1 883,68 €		45,94 €	45,94 €	
BRUN MELISSA (BRUN6)		440,46 €	440,46 €					
BUSSARD GREGORY (BUSSARD1)		108,00 €	108,00 €					
BUSSERS MARIE-PAULE (BUSSERS1)			3 135,38 €	2 955,38 €	180,00 €		180,00 €	
CAUVARES PRIMO (CAUVARE1)		201,78 €	1 051,32 €	1 064,46 €	-214,92 €	27,37 €	180,00 €	187,55 €
CAMILLI / MAGGIOLI MARCO FEDERICA (CAMIMM1)			1 716,65 €	2 433,88 €		29,42 €	29,42 €	
CAMPOLLO MAGALI-THIERRY (CAVALLE4)			39,65 €	383,05 €	-343,40 €	198,06 €		145,34 €
CANTARINI JOSEPH (CANTARI1)	129,54 €		2 185,53 €	2 335,18 €	-20,11 €	92,59 €	72,48 €	
CARABELLI CHRISTIANE (CARABEL1)	0,01 €		3 896,36 €	3 851,37 €	45,00 €	96,75 €	141,75 €	
CARRIERE PRESCILLA (CARRIER1)			1 316,10 €	1 271,10 €	45,00 €	-163,58 €		118,58 €
CASINI JEAN-CLAUDE (CASINI1)			1 132,94 €	1 132,94 €		54,89 €	54,89 €	
CAVAZZA MARIE-NOELLE (CAVAZZA1)		46,18 €	532,51 €	486,33 €				
CERISIER PIERRE (CERISIER1)	0,01 €		1 713,96 €	1 713,97 €		30,91 €	30,91 €	
CERIS ORANE (CERIS1)			1 816,80 €	1 816,80 €		276,58 €	276,58 €	
CHARNAVY SEBASTIEN - VAL (CHARNAV1)			846,74 €	846,74 €		-117,87 €		117,87 €
CHARNEAU DOMINIQUE (CHARNEA1)	0,01 €		1 591,77 €	1 591,78 €		-166,79 €		166,79 €
CHATAIN-G-VENTURA IRMA (CHATAIN1)			972,91 €	987,70 €	-14,79 €	70,54 €	55,75 €	
CHOU ANDRE (CHOU1)			4 153,20 €	4 108,20 €	45,00 €	-45,39 €		0,39 €
CIBOULET/CHIROUZE PHILIPPE (CIBOULE1)			956,77 €	1 165,16 €	-208,39 €	-19,44 €		227,83 €
CLAUDE MICHÈLE (CLAUDE1)			751,54 €	809,05 €	-57,51 €	-61,78 €		119,29 €
CLAUSSE THIERRY MARIE JOSEPH (CLAUSE1)	29,54 €		903,23 €	932,77 €	417,19 €	-67,15 €		67,15 €
COLLIAUX MARIE-PIERRE (COLLIAU1)	455,35 €		1 020,11 €	1 058,27 €	417,19 €	-1,17 €	416,02 €	
COMO / GASANOVA (COMOCAS1)		48,86 €	122,58 €	128,08 €	-54,36 €	-4,40 €		59,76 €
COMOGLIO / DATA CHIARA RICCARDO (COMODAI)	0,01 €		2 442,97 €	2 814,34 €	-371,36 €	22,30 €		349,06 €
COPPOLA BERNARD (COPPOLA1)		201,55 €	888,16 €	661,36 €	25,25 €	-63,61 €		38,36 €
CORDOVANA MARIE-ANTOINETT (CORDOVA1)		413,62 €	1 816,16 €	1 365,50 €	37,04 €	-108,84 €		71,80 €
CORNACCHIA PATRICK ET CLAUDINE (CORNTOU1)		467,91 €	3 418,82 €	2 950,91 €		249,34 €	249,34 €	
CORONA ARMAND (CORONA1)		310,91 €	310,91 €					
COSTA YVETTE (COSTA1)		26,64 €	26,64 €					
COTTEVEILLE FRANCOIS (COTTEV1)		164,12 €	810,14 €	776,84 €	-130,82 €	-79,31 €		210,13 €
COUDRET CATHERINE (COUDRET1)			1 724,83 €	1 679,83 €	45,00 €	-46,38 €		1,38 €
COULANGE SÉBASTIEN (COULANG1)		401,45 €	802,90 €	401,45 €				
COURET MARCEL (COURET1)		28,15 €	28,15 €					
COUTIN RENÉ (COU TIN1)			122,58 €	149,55 €	-26,97 €			26,97 €

**31/12/2023**

**en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
CRIOUET AURELIEN (CRIOUET1)	50,07 €		659,66 €	709,73 €	-122,16 €	55,20 €	55,20 €	193,43 €
CURZU EVELYNE (CURZU1)			709,14 €	831,30 €		-71,27 €		
DAHMAN JACQUELINE ET THIERRY (DAHMAJAC1)		322,04 €	322,04 €		-592,94 €	-80,64 €		673,58 €
DAL CAPPELLO MICHELE (DALCAPP1)	765,71 €		3134,70 €	4493,35 €	1673,46 €	-72,58 €	1600,88 €	123,03 €
DANIC MORIEUL FLORENCE (DANIMOR1)	2192,06 €		2875,43 €	3394,03 €	-123,03 €	-123,03 €		508,97 €
DE FOURNOUX LA CHAZE ANNE (DEFOURL1)			2300,42 €	2300,42 €	-397,15 €	-111,82 €		33,94 €
DE FRANCESCO JEANINE (DEFRAN1)		399,00 €	1752,52 €	1750,67 €		-33,94 €		200,47 €
DEIDDA GENEVIEVE (DEIDDA1)	0,01 €		2690,45 €	2690,46 €		-200,47 €		739,50 €
DELAFORTUNA GIUSEPPE (DELLAF01)		457,10 €	2527,47 €	2070,37 €	-621,31 €	-118,19 €		
DELA-MONICA MARC CORINNE (DELLAM02)		616,67 €	3205,31 €	3209,95 €		42,39 €	42,39 €	132,54 €
DELA MONICA**** MARC ET CORINNE (DELLMON1)		93,69 €	93,69 €			-132,54 €		1137,57 €
DELOLME CATHERINE (DELOLME1)		317,14 €	1979,34 €	1662,20 €	-1153,46 €	15,89 €		400,53 €
DELOR FLORIAN (DELOR1)			989,16 €	989,16 €		-87,13 €		28,81 €
DELTRIEU ANDRE (DELTRIE1)			1240,32 €	2393,78 €	-313,40 €	-28,81 €	114,74 €	23,48 €
DE MEULENAERE ALAIN (DEMEUL1)			1679,97 €	1993,37 €	118,29 €			76,62 €
DENIS FRANCOISE (DENIS1)		58,84 €	191,26 €	14,13 €		-3,55 €		37,02 €
DESAVAYNEIX PATRICK (DESAVAN1)			1329,57 €	1329,57 €		-23,48 €		80,73 €
DEVEAUX JOSINE (DEVEAUX1)			1368,69 €	1368,69 €		-76,62 €		285,54 €
DIDIER PASCAL (DIDIER1)	0,01 €		949,44 €	949,45 €		-80,73 €		158,90 €
DI SERIO ROBERT (DISERI1)	38,11 €		894,45 €	932,56 €	-309,18 €	50,32 €	15,08 €	
DISTEFANO DE MONTILLET ELSA (DISTDEM1)			2855,31 €	2855,31 €	-209,22 €			
DOILLIN YVES (DOILLIN1)		304,98 €	1505,15 €	1509,35 €		15,08 €		
DONATI ALAIN - MARTINE (DONATT2)	0,01 €		1018,30 €	1227,53 €				
DONCARLI ROMAIN (DONCARL1)			849,98 €	849,98 €				
DOUBLECOURT JEAN-JACQUES (DOUBLEC1)		224,74 €	224,74 €		-220,80 €	29,76 €		191,04 €
DUGELAY VALÉRIE (DUGELAY1)			1725,08 €	1945,88 €		75,86 €		
DUPONT CORINNE (DUPONT1)		37,17 €	3005,34 €	2968,17 €		6,06 €	75,86 €	
DUPUY LISE (DUPUY2)			957,52 €	728,93 €			6,06 €	
DUQUE OLIVIER (DUQUE2)		228,59 €	1164,66 €	1164,66 €	60,67 €	-28,55 €	56,27 €	28,55 €
DUROCHER PAOLA (DUROCHE1)	97,61 €		122,58 €	159,52 €		-4,40 €		
EL MEJRI MEHDI (ELMEJRI1)	5699,25 €		1150,64 €	6849,89 €		29,02 €	29,02 €	16,51 €
ERNWEIN CLAUDE MIRELLE (ERNWEIN1)			1326,87 €	1326,87 €	-189,30 €	-108,98 €		451,30 €
ESPPOSITO JEAN-LUC (ESPPOSIT2)			229,32 €	418,62 €		-16,51 €		
EXPERTON CATHERINE (EXPERTO1)			605,07 €	605,07 €	-343,04 €	-108,26 €		4,43 €
EYWARD PIERRE (EYWARD1)		372,15 €	1812,12 €	1783,01 €		-4,43 €	245,36 €	
FABIEN LOUIS (FABIEN3)			126,83 €	126,83 €	117,35 €	128,01 €		55,86 €
FAURE LAURENT ET GIÏSELE (FAURE1)		298,94 €	858,19 €	441,90 €		-55,86 €		
FEKNOUSSAMMY (FEKNOUS1)		273,44 €	1230,48 €	957,04 €		-3,82 €		
FERRARI SOPHIE (FERRAR12)			542,86 €	542,86 €				3,82 €



**État des soldes des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**  
**en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
JANNET MAEVA (JANNET1)	1 615,00 €		2 165,70 €	817,97 €	2 962,73 €	89,84 €	3 052,57 €	
JAXEL LOUIS (JAXEL1)	0,01 €		858,41 €	878,84 €	-20,42 €	-98,25 €		118,67 €
JOGUET GUY (JOGUET1)		172,08 €	2 120,15 €	1 948,07 €		-40,56 €		40,56 €
JOURNEAU CHRISTIAN (JOURNEA1)		219,86 €	966,16 €	967,17 €	-220,87 €	-67,55 €		289,42 €
JOUVE MICHEL EVELYNE (JOUVE2)	98,11 €		138,13 €	236,24 €		9,74 €	9,74 €	
KALFON IRENE (KALFON1)	0,01 €		5 288,40 €	5 288,41 €		116,88 €	116,88 €	
KARCZEWSKI GUY (KARCZEW1)		22,66 €	22,66 €			34,57 €		
KERTCHEF ANTOINETTE (KERTCHE1)			1 222,95 €	1 222,95 €		-42,34 €	34,57 €	42,34 €
KOMCHOUYAN ALBERT (KOMCHOU1)			1 012,43 €	1 012,43 €		-104,27 €		104,27 €
LABRE VALÉRIE (LABRE1)						-216,09 €		201,40 €
LAMBERT SERGE (LAMBERT1)		187,48 €	1 203,27 €	1 001,10 €	14,69 €			
LARDON J.MICHEL AGNES (LARDON1)			3 170,17 €	2 692,03 €	478,14 €	-163,54 €	314,60 €	
LATAPIE JACQUES MURIEL (LATAPIE1)		261,75 €	1 572,84 €	1 173,16 €	137,93 €	-36,19 €	101,74 €	
LAURENT CATHERINE (LAURENT1)	0,01 €		1 599,29 €	1 599,30 €				
LEFEUVRE CHRISTIAN (LEFEUVR1)			1 615,76 €	1 615,76 €	-395,41 €	-28,04 €		28,04 €
LE GUILLOU JEAN FRANCOIS (LEGULL1)	54,39 €		1 602,12 €	2 051,92 €	64,57 €	-40,03 €	79,65 €	435,44 €
LE MEDO MICHEL (LEMEDO1)	9,69 €		2 754,02 €	2 699,14 €		15,08 €		
LENGIONI EPOUSE MADIOA FLORENCE (LENGEPO1)	0,01 €		1 193,12 €	1 474,83 €	-281,70 €	-103,74 €		385,44 €
LE PALLEC CÉDRIC (MANDON1)	596,88 €		2 439,65 €	3 036,53 €		-14,66 €		14,66 €
LOCHE PASCAL (LOCHE1)		244,76 €	1 066,74 €	821,98 €		-123,75 €		123,75 €
LOCHON JEAN (LOCHON1)			880,71 €	880,71 €		-61,38 €		61,38 €
MACDONALD ROBERT (MACDONA1)			1 196,69 €	1 196,69 €		-145,66 €		145,66 €
MAGNAN OLIVIER (MAGNAN2)			495,49 €	495,49 €		-102,58 €		573,91 €
MAIN MIRELLE (MAIN1)		336,00 €	2 456,18 €	2 591,51 €	-471,33 €	-40,96 €	6,05 €	40,96 €
MALDONADO MAXENCE (MALDONA2)		184,87 €	940,45 €	755,58 €		6,05 €	6,05 €	
MALDONADO PATRICK (MALDONA1)	0,01 €		2 557,47 €	2 557,48 €			6,05 €	
MANCHE PASCALE (MANCHE1)	173,12 €		2 675,43 €	2 848,55 €		316,26 €	316,26 €	
MANOUKIAN FREDERIC (MANOUKI1)			1 122,58 €	1 49,55 €	-26,97 €	-4,40 €		31,37 €
MARSEILLE JACQUES (MARSEL1)	0,01 €		1 080,35 €	1 080,36 €		-30,78 €		30,78 €
MARTINAGE EMILIE (MARTINA2)		211,46 €	1 493,93 €	1 443,94 €	-161,47 €			161,47 €
MARTINEZ CÉLINE (MARTINE4)	10,90 €		1 108,38 €	1 119,28 €		14,94 €	14,94 €	
MARTIN JEAN-CLAUDE (MARTIN12)			1 425,28 €	1 425,28 €	-24,91 €	-103,41 €		103,41 €
MARTIN LOUIS (MARTIN13)			122,58 €	147,49 €		-4,40 €		29,31 €
MATTIO MARC (MATTIO1)			4 328,08 €	3 998,08 €	330,00 €	102,60 €	432,60 €	
MELA MARTINE (MELIMAR1)	0,01 €		1 252,51 €	1 252,52 €		-49,07 €		49,07 €
MERMET /PORTELA SA IGOR/MARIA (MERMMA1)		241,00 €	98,49 €	6,63 €	-149,14 €	-1,40 €		150,54 €
MEZOUAR BENOIT-SABRINA (MEZOUAR1)	466,49 €		574,92 €	851,65 €	189,76 €	-64,51 €	125,25 €	
MICHELUCCI SOPHIE (CATTI1)	101,13 €		1 809,90 €	1 911,03 €		-26,28 €		26,28 €
MILHAUD XAVIER FRANCOIS (MILHAUD1)		358,44 €	1 520,87 €	1 505,37 €	-342,94 €	-86,04 €		428,98 €

**31/12/2023**

**en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
MINASSIAN FRANCK (MINASSI1)		408,54 €	2 468,55 €	2 394,08 €	-334,07 €	-20,47 €		354,54 €
MOIRE (MOIRE1)		253,61 €	1 240,54 €	1 311,63 €	-324,70 €	-42,79 €		367,49 €
MOBELLI CARMEN (MOBELL1)			946,06 €	946,06 €		34,18 €		
MOBELLI CARMEN (MOBELL2)			2 039,09 €	2 039,09 €		57,83 €		
MONTTEGRANDI CLAUDE/SANDRINE (MONTGR1)			1 891,70 €	1 891,70 €		-134,82 €		134,82 €
MORVANT JEAN-PAUL (MORVANT1)			1 591,46 €	1 558,46 €	33,00 €	-39,26 €		6,26 €
MOUKHBIRIAN GUR ARNAUD INES (GURMOUK1)		742,07 €	3 447,35 €	787,63 €	1 917,65 €	-95,34 €	1 822,31 €	
MOULET CAMILLE (MOULETT)	67,47 €		1 154,51 €	1 314,72 €	-92,74 €	51,51 €		41,23 €
MOUREY MARTINE (MOUREY1)		473,59 €	2 054,35 €	2 027,91 €	-447,15 €	-24,56 €		471,71 €
MUGGEO AMIEZ AGNES (MUGGEO1)			671,48 €	498,61 €	172,87 €	-32,29 €	140,58 €	
MULLER FRANCOIS (MULLER1)		345,59 €	345,59 €					1,40 €
MURA-MALEVILLE VALERIE WILLIAM (MURAMAL1)			98,49 €	98,49 €		-1,40 €		1,40 €
MURA VALERIE (MURA1)			1 196,71 €	1 196,71 €		-165,71 €		165,71 €
MUTRYN VINCENT (MUTRYN1)			1 279,78 €	1 279,78 €		3,77 €	3,77 €	
NAMAOUI AXEL (NAMAOU11)	65,94 €		1 926,91 €	2 080,83 €	-87,98 €	-72,02 €		160,00 €
NEGREL JEAN FRANÇOIS (NEGREL1)		133,19 €	589,67 €	592,33 €	-135,85 €	-83,77 €		219,62 €
NGUYEN TOMMY (NGUYEN2)			116,82 €	116,82 €		-5,91 €		5,91 €
NICOLAS JEROME / CHRISTIANE (NICOLAS1)		22,32 €	2 041,39 €	2 019,07 €	-19,93 €	-19,93 €		19,93 €
NICOLAUD SABINE (NICOLAU1)			1 107,32 €	1 107,32 €		-146,44 €	4 746,45 €	146,44 €
OGUDDJIAN ERIC (OGUDDJ11)	3 583,12 €		1 423,74 €	437,06 €	4 569,80 €	176,65 €		76,08 €
OURS GHISLAINE (OURS1)	94,16 €		1 015,50 €	1 109,66 €	-76,08 €	-76,08 €		
PACCARD PIERRE (PACCARD1)			1 347,32 €	1 347,32 €		-155,53 €		155,53 €
PACHERIE JACQUES (PACHER1)			1 558,66 €	1 558,66 €		27,36 €	27,36 €	
PADOVANI EDWIGE (PADOVANI1)	0,01 €		2 754,46 €	2 754,47 €		33,87 €	33,87 €	
PAPAZIAN ROBERT (PAPAZIA1)			139,18 €	139,18 €		-1,96 €		1,96 €
PAPAZIAN TOM (PAPAZIA3)	627,64 €		1 067,72 €	1 695,36 €	-88,34 €	-88,34 €		88,34 €
PETIT ANNICK (PETIT1)			1 427,27 €	1 327,27 €	100,00 €	-29,08 €	70,92 €	
PETIT BARRAL GISELE (PETIBAR1)		291,88 €	291,88 €					
PHILIP-JOET (PHILIPJ1)	36,87 €		138,13 €	143,35 €	31,65 €	9,74 €	41,39 €	
PHILIPPO THIERRY (PHILIPP1)		30,30 €	138,13 €	140,85 €	-33,02 €	9,74 €		23,28 €
PIEDFER DANIEL (PIEDFER1)	0,01 €		1 640,79 €	1 640,80 €		-8,44 €		8,44 €
PIOT NADEGE (PIOT1)		214,01 €	1 118,06 €	1 077,74 €	-173,69 €	27,71 €		145,98 €
PIZARRO-TORNERO-GAUFILLET PEDRO-ANNE ROSE (PIZARRO1)			2 672,92 €	3 011,44 €	-338,52 €	227,98 €		110,54 €
POGORELSKY ROBERT (POGOREL1)			1 913,02 €	1 875,90 €	37,12 €	-63,90 €		26,78 €
POIZE PHILIPPE (POIZE1)			559,89 €	559,89 €		-63,72 €		63,72 €
POMIES/LARGENTON LEONE MICHEL/ CATHERINE (PERRINL1)		573,22 €	1 444,30 €	871,08 €		8,11 €	8,11 €	
PONCE MIRELLE (PONCE1)	0,01 €		2 804,06 €	2 804,07 €		112,06 €	112,06 €	
QUIGNARD ANNE (QUIGNAR1)			2 365,08 €	2 365,08 €		-97,52 €		97,52 €
RAMPNOUX NICOLAS CORINNE (RAMPNOU1)	0,01 €		1 779,03 €	1 779,04 €		477,59 €	477,59 €	

**État des soldes des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2023 au  
31/12/2023**  
**en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
REGNIER FRANCINE (REGNIER1)			1 655,41 €	1 655,41 €	-60,53 €			60,53 €
REI JEAN MARIE (REI1)			805,54 €	805,54 €	-112,04 €			112,04 €
REI MARIA (REI2)			887,45 €	1 064,38 €	-176,93 €	-106,12 €		283,05 €
RENAULT MICHELE (RENAULT1)	0,02 €		4 388,43 €	4 343,45 €	45,00 €	3,39 €	48,39 €	
REY MARYSE (REY1)		222,83 €	1 117,72 €	894,89 €	-20,95 €	10,94 €	10,94 €	
RIGAUD JEAN-JACQUES (RIGAUD1)		22,13 €	98,49 €	97,31 €		-1,40 €		22,35 €
RIGAUD YVONNE (RIGAUD2)	180,00 €		590,07 €	770,07 €	-394,34 €	-83,27 €		477,61 €
RIGO PIERRE (RIGO1)	0,01 €		1 718,04 €	2 112,39 €				
RIXRATH EMMANUEL (RIXRATH1)		108,00 €	108,00 €					
ROBERT MICHELE (ROBERT8)			1 346,64 €	1 346,64 €	-30,32 €			30,32 €
ROCHE ALAIN (ROCHE4)		170,33 €	170,33 €					
ROSSI GEORGES (ROSSI9)			764,27 €	764,27 €	-131,00 €			131,00 €
ROURE LUCIE (ROURE1)		238,31 €	1 440,91 €	1 202,60 €	35,60 €	35,60 €	35,60 €	
ROUX CHRISTIAN (ROUX3)	0,01 €		1 587,59 €	1 587,60 €	50,10 €	50,10 €	50,10 €	
ROYERE SERGE (ROYERE1)		28,15 €	122,58 €	121,40 €	-26,97 €	-4,40 €		31,37 €
RUBIO DANIEL-NICOLE (RUBIO1)			221,07 €	235,88 €	-14,81 €	-5,80 €		20,61 €
RUGGIERI VALERIEEN CORINE (RUGGIER1)	289,18 €		5 755,04 €	5 482,76 €	561,46 €	357,69 €	919,15 €	
RUIZ NICOLE (RUIZ6)		416,57 €	1 658,45 €	1 241,88 €	12,08 €	12,08 €	12,08 €	
RUIZ ROGER (RUIZ7)		30,30 €	138,13 €	107,83 €	9,74 €	9,74 €	9,74 €	
RUSSAK DE SKIBINSKI ROSE (RUSSDES1)		210,01 €	1 103,48 €	1 118,57 €	-225,10 €	72,68 €		152,42 €
SADOLET MARIE-ODILE (SADOLET1)			593,25 €	593,25 €	-74,14 €			74,14 €
SALVATI ALIXA (SALVATI1)			1 371,85 €	1 371,85 €				
SANDALIAN (SANDALI1)	803,07 €		899,52 €	1 702,59 €	-94,08 €			94,08 €
SANTARELLI MARC (SANTARE1)		357,80 €	357,80 €					
SANTONI CHRISTIANE (SANTONI2)	79,72 €		1 110,87 €	1 190,59 €	14,62 €	14,62 €	14,62 €	
SARDAS MICHELE (SARDAS1)		697,49 €	2 944,80 €	2 891,10 €	-643,79 €	-24,67 €		668,46 €
SARNET REMI (SARNET1)		101,89 €	1 269,59 €	884,71 €	282,99 €	-178,59 €	104,40 €	
SAUVAGE J.-LUC PASCALE (SAUVAGE2)			915,07 €	915,07 €	-64,11 €	-64,11 €	64,11 €	
SCAMARDO MARCEL VALERIE (SCAMARD1)			1 235,40 €	1 235,40 €	-41,07 €	-41,07 €	41,07 €	
SCHMIDT MAGALI (SCHMIDT4)		262,03 €			-262,03 €			262,03 €
SCI 4 BALLONS (4BALL1)			2 718,55 €	1 974,33 €	744,22 €	-597,64 €	146,58 €	
SCI CECILION (CECILIO1)		850,23 €	3 748,23 €	3 822,28 €	-924,28 €	-204,31 €		1 128,59 €
SCI CHAMBORD XII (CHAMXII1)		108,00 €	108,00 €					
SCI DOS HERMANOS (DOSHERM2)			392,91 €	392,91 €	-135,08 €	10,82 €	10,82 €	
SCI EDEN ROC/M MOROSSINI (EDENROC1)		135,08 €						135,08 €
SCI EDEN ROK KAMIEL ROMAIN (KAMIEL1)								
SCI EMMANUEL (EMMANUEL1)		29,11 €	126,83 €	97,72 €	53,85 €	-4,43 €	53,85 €	
SCI FAB & CO (BREGGEON) (FAB&COB1)	0,01 €		1 471,95 €	1 471,96 €	-28,67 €			4,43 €
SCI FRAME (FRAME1)		546,86 €	546,86 €					28,67 €

État des soldes des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2023 au  
31/12/2023  
en cas d'approbation des charges en assemblée générale

Nom du copropriétaire(code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Créditeur					Débit	Créditeur
SOCIJULSON ( MR REVEST THIERRY) (JULSMR1)	101,13 €		1 712,31 €	1 813,44 €	-289,69 €	186,30 €	186,30 €	
SOCI LARRAT (LARRAT1)		295,12 €	1 396,55 €	1 391,12 €	9,46 €	-180,26 €	140,02 €	469,95 €
SOCI LE PALMIER (LEPALM1)			746,32 €	736,86 €		130,56 €		
SOCI LE PARADISE CHEZ M. MME RUBIO (LEPARAC1)	0,01 €		3 463,35 €	3 463,36 €		-54,31 €		54,31 €
SOCI LES TAMARIS (LESTAMA1)			1 323,89 €	1 323,89 €		-11,26 €		11,26 €
SOCI LETO (LETO1)			1 957,25 €	1 891,25 €	66,00 €	151,86 €	217,86 €	
SOCI MARION (MARION1)		231,08 €	1 220,08 €	809,00 €	180,00 €		180,00 €	
SOCI MATHAIS (SCIMATH1)			685,49 €	642,09 €	-128,91 €	-47,47 €		176,38 €
SOCI MICAJU (MICAJU1)		202,86 €	902,03 €	699,17 €		-183,55 €		183,55 €
SOCI MON REVE (FEDELE) (MONREVE1)	176,23 €		4 680,89 €	4 676,46 €	180,66 €	60,95 €	241,61 €	
SOCI SOCI LAURIE (SOLAURS)			723,99 €	891,89 €	-167,90 €	-15,41 €		183,31 €
SOCI TOMTOM (TOMTOM1)			2 445,31 €	2 684,06 €	-238,75 €	125,57 €		113,18 €
SOCI TREMICA (TREMICA1)		132,29 €	132,29 €					
SECCHI JEAN-JACQUES (SECCHI1)		806,74 €	3 657,50 €	2 850,76 €	-130,50 €	-130,50 €	149,39 €	130,50 €
SLIM SOPHIA (SLIM1)			1 564,00 €	1 564,00 €		149,39 €	149,39 €	
SOC CODATO MAGALI (SOCODAD1)			906,73 €	1 089,79 €	-183,06 €	-0,71 €		183,77 €
SOCIETE SAVI (SAV1)	1 752,25 €		803,58 €	3,78 €	2 552,05 €	-4,63 €	2 547,42 €	
SOCIETE SNC GIUSTO ET FILS (SNGJUS1)		106,09 €	469,40 €	363,21 €	0,10 €	-9,18 €	201,99 €	9,08 €
SORBIERE RUDY (SORBIER1)	42,14 €		217,75 €	58,74 €	201,15 €	0,84 €	1,98 €	
SOU CASSE ALAIN ET ULLA (SOU CASS1)			671,86 €	671,86 €		1,98 €		
SUCCESION BOUANICH (BOUANIC1)		506,90 €	1 013,80 €	506,90 €				
SULLY AGNES (SULLY1)			1 629,39 €	2 037,95 €	-408,56 €	70,64 €		337,92 €
TELLINI OLIVIER (TELLINI1)			1 256,12 €	1 256,12 €		-24,11 €		24,11 €
TOUHOU THIERRY C/O MR ALIBERT (TOUCHTH1)			966,12 €	966,12 €		-137,21 €		137,21 €
TOURNIER ALAIN (TOURNIE2)			1 372,55 €	1 282,55 €	90,00 €	-147,67 €		57,67 €
TRAMIER BERNARD (TRAMIER1)		759,42 €	3 520,12 €	3 408,75 €	-648,05 €	-137,32 €		785,37 €
TREMOLET / COMBES HENRI (TREMCO1)		151,04 €	151,04 €					
TREZINI FRANCOISE (TREZINI1)			1 192,28 €	1 570,07 €	-377,79 €	-99,11 €		476,90 €
TUAL CLAUDE (TUAL1)			2 731,29 €	2 731,29 €		-45,82 €		45,82 €
URIOS PHILIPPE (URIOS1)		280,41 €	280,41 €					
VAILLANT EDITH (VAILLAN1)		364,94 €	364,94 €					
VAN MINDEN PIERRE (VANMIND1)		346,64 €	2 322,75 €	2 277,26 €	-301,15 €	67,07 €		234,08 €
VAN NESTE MICHELLE (VANNEST1)			1 888,08 €	1 888,08 €		-77,17 €		77,17 €
VENDOME LAURE (VENDOME1)		210,14 €	210,14 €					
VENTRE CHRISTOPHE (VENTRE1)			1 214,77 €	1 214,77 €		-77,76 €		77,76 €
VILLEBRUN JEAN (VILLEBR1)			6 925,83 €	6 914,94 €	10,89 €	33,32 €	44,21 €	
VILLETARD MARC (MILLETAR1)		1 020,82 €	1 020,82 €					
VINSON MARIE FLORE (VINSON1)	0,02 €		2 947,95 €	2 881,97 €	66,00 €	28,54 €	94,54 €	
VITO - DIAS ALEXA-LAURENT (VITOD1)		29,11 €	126,83 €	97,72 €		-4,43 €		4,43 €



**État des soldes des copropriétaires pour l'exercice du 01/01/2023 au  
31/12/2023  
en cas d'approbation des charges en assemblée générale**

Nom du copropriétaire (code)	Solde en début d'exercice		Débit de l'exercice	Crédit de l'exercice	Solde en fin d'exercice	Solde de charges	Solde après approbation	
	Débit	Crédit					Débit	Crédit
WANNEPAIN OLIVIER VIRGINIE (MANNOL1)	20,09 €		650,87 €	563,22 €	107,74 €	-29,23 €	78,51 €	
<b>Total général</b>	<b>26 072,94 €</b>	<b>33 257,87 €</b>	<b>430 874,14 €</b>	<b>424 053,92 €</b>	<b>-364,71 €</b>	<b>-6 145,49 €</b>	<b>25 011,00 €</b>	<b>31 521,20 €</b>

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Réalisé		Budget voté		Budget proposé	Budget proposé
	N	N	N	N+1	N+1	N+2
<b>001 - CHARGES GENERALES COMMUNES</b>	<b>149 712,00 €</b>	<b>165 630,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>	<b>179 090,00 €</b>
12 - Eau Espaces verts	3 346,75 €	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €
14 - Eau Froide à rep artir	-191,17 €	2 800,00 €	2 800,00 €	2 800,00 €	2 800,00 €	2 800,00 €
37 - Electricité Services généraux	830,07 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €	850,00 €
49 - Electricité Eclairage extérieur	1 831,54 €	1 350,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €
90 - Assurance multi-risques	15 806,66 €	14 350,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
92 - Assurance protection juridique	1 790,00 €		1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €
101 - Taxes foncieres		372,00 €				
123 - Locations mobiliere		200,00 €				
150 - Contrat nettoyage	42 393,00 €		40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
153 - Contrat dératissage			300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
210 - Contrat espaces verts	39 879,50 €		47 500,00 €	47 500,00 €	47 500,00 €	47 500,00 €
232 - Contrat Surveillance Copro	2 880,00 €		3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
253 - Contrat portail extérieur	820,80 €		600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
285 - Autres contrats		35 850,00 €				
420 - Achat badges bip emetteurs		750,00 €				
460 - Travaux jardin espaces verts		8 100,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €
503 - Entretien canalisations	1 600,50 €	1 500,00 €	1 600,00 €	1 600,00 €	1 600,00 €	1 600,00 €
510 - Petit entretien electricite		1 000,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
515 - Entretien hygiene		1 000,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
516 - Intervention dératissage	319,00 €					
522 - Entretien maconnerie		1 000,00 €				
529 - Petit entretien plomberie		1 750,00 €				
541 - Entretien divers (R)	537,52 €	2 145,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €
558 - Honoraires huissiers		500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
559 - Honoraires avocats	3 900,00 €	4 200,00 €	2 250,00 €	2 250,00 €	2 250,00 €	2 250,00 €
561 - Honoraires intervenants extérieurs		550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €
570 - Honoraires syndic	37 800,00 €	38 943,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €	37 800,00 €
595 - Frais banque	119,80 €		140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
620 - Sinistres degats des eaux						
710 - Refacturation de charges	-3 949,07 €					
815 - Honoraires déplacement (sinistre)						
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)						
998 - Rompus arrondis repartition	-2,90 €					
<b>004 - PARTS EGALES APPARTEMENTS</b>	<b>2 965,78 €</b>	<b>10 500,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>
23 - Eau Abonnement	2 965,78 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
202 - Contrat Ent/Loc/Rel Cpt EF		7 500,00 €				

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Réalisé		Budget voté		Budget proposé	
	N		N	N+1	N+1	N+2
<b>005 - PARTS EGALES ANTENNES</b>			<b>4 400,00 €</b>			
536 - Entretien Antenne Câble			4 400,00 €			
<b>006 - PARTS EGALES FRAIS POSTAUX</b>		<b>5 780,09 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>6 600,00 €</b>
574 - Frais Affranchissement Assemblée Générale		4 683,96 €				
576 - Frais affranchissement		1 096,13 €	6 600,00 €	6 600,00 €	6 600,00 €	6 600,00 €
<b>007 - PROCEDURE M. MINASSIAN</b>		<b>7 314,01 €</b>				
559 - Honoraires avocats		7 314,01 €				
<b>011 - PART EGALE COMPTEUR EAU A/B/D/E</b>		<b>5 916,19 €</b>		<b>5 700,00 €</b>	<b>5 700,00 €</b>	<b>5 700,00 €</b>
204 - Contrat location ent compteur		5 916,19 €		5 700,00 €	5 700,00 €	5 700,00 €
<b>012 - CONSOMMATION EAU</b>		<b>30 356,00 €</b>	<b>31 000,00 €</b>	<b>27 000,00 €</b>	<b>27 000,00 €</b>	<b>27 000,00 €</b>
16 - Eau Froide individuelle opteur		30 356,00 €	31 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €
<b>100 - CHARGES BATIMENTS A</b>		<b>20 980,32 €</b>	<b>12 300,00 €</b>	<b>10 510,00 €</b>	<b>10 510,00 €</b>	<b>10 510,00 €</b>
30 - Electricité Minuterie		1 009,75 €	1 500,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €
42 - Electricité VMC		2 978,99 €	2 500,00 €	2 550,00 €	2 550,00 €	2 550,00 €
158 - Contrat sortie poubelles		1 204,00 €	900,00 €	920,00 €	920,00 €	920,00 €
402 - Fournitures Divers						
540 - Entretien VMC		2 840,47 €	2 400,00 €	2 700,00 €	2 700,00 €	2 700,00 €
541 - Entretien divers (R)		12 947,11 €	5 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €
<b>110 - CHARGES BATIMENT A1</b>		<b>374,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		374,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>120 - CHARGES BATIMENT A2</b>		<b>268,64 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		268,64 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>130 - CHARGES BATIMENT A3</b>		<b>160,60 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		160,60 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>140 - CHARGES BATIMENTS A4</b>		<b>250,80 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		250,80 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>150 - CHARGES BATIMENT A5</b>		<b>90,20 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		90,20 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>153 - PARTS EGALES BAT A5</b>						
485 - Travaux divers (N1)						
<b>200 - CHARGES BATIMENTS B</b>		<b>18 583,60 €</b>	<b>14 700,00 €</b>	<b>14 820,00 €</b>	<b>14 820,00 €</b>	<b>14 820,00 €</b>
30 - Electricité Minuterie		1 485,23 €	1 700,00 €	1 300,00 €	1 300,00 €	1 300,00 €
42 - Electricité VMC		5 891,05 €	3 300,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
158 - Contrat sortie poubelles		1 204,00 €	1 000,00 €	920,00 €	920,00 €	920,00 €
402 - Fournitures Divers						
510 - Petit entretien electricite			100,00 €			
540 - Entretien VMC		4 260,70 €	3 600,00 €	4 100,00 €	4 100,00 €	4 100,00 €

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Réalisé	Budget voté	Budget voté	Budget proposé	Budget proposé
	N	N	N+1	N+1	N+2
541 - Entretien divers (R)	5 657,84 €	5 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €
620 - Sinistres degats des eaux					
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	84,78 €				
<b>210 - CHARGES BATIMENT B1</b>	<b>48,13 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	48,13 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>220 - CHARGES BATIMENT B2</b>	<b>106,70 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	106,70 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>230 - CHARGES BATIMENTS B3</b>	<b>1 411,43 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	1 411,43 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>240 - CHARGES BATIMENTS B4</b>	<b>318,90 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	318,90 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>250 - CHARGES BATIMENT B5</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)		500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>260 - CHARGES BATIMENT B6</b>	<b>56,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	56,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>300 - CHARGES BATIMENTS C</b>	<b>6 442,84 €</b>	<b>5 400,00 €</b>	<b>7 900,00 €</b>	<b>7 900,00 €</b>	<b>7 900,00 €</b>
30 - Electricité Minuterie	2 079,35 €	1 500,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €	1 700,00 €
149 - Contrat nettoyage vitres	860,00 €				
158 - Contrat sortie poubelles	2 601,00 €	2 100,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €
540 - Entretien VMC	217,52 €	200,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
541 - Entretien divers (R)	628,45 €	1 600,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)	56,52 €				
<b>301 - CHARGES IMMEUBLE C</b>		<b>2 200,00 €</b>			
541 - Entretien divers (R)		2 200,00 €			
<b>302 - CHARGES BAT C1-C2-C3</b>	<b>604,58 €</b>		<b>760,00 €</b>	<b>760,00 €</b>	<b>760,00 €</b>
200 - Contrat Rel/Entretien Compteur	604,58 €		580,00 €	580,00 €	580,00 €
540 - Entretien VMC			180,00 €	180,00 €	180,00 €
<b>304 - CHARGES GARAGES BAT C</b>	<b>4 329,85 €</b>	<b>3 550,00 €</b>	<b>2 860,00 €</b>	<b>2 860,00 €</b>	<b>2 860,00 €</b>
37 - Electricité Services généraux	608,97 €	250,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
222 - Contrat entretien extincteurs	309,53 €	250,00 €	210,00 €	210,00 €	210,00 €
250 - Contrat entretien portes autom	1 641,66 €	1 550,00 €	1 550,00 €	1 550,00 €	1 550,00 €
541 - Entretien divers (R)	1 769,69 €	1 500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>310 - CHARGES BATIMENT C1</b>	<b>161,36 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
541 - Entretien divers (R)	161,36 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>313 - PARTS EGALES BAT C1</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>
285 - Autres contrats			140,00 €	140,00 €	140,00 €
<b>320 - CHARGES BATIMENT C2</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Réalisé	Budget voté	Budget voté	Budget proposé	Budget proposé	
	N	N	N+1	N+1	N+2	
541 - Entretien divers (R)		500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>323 - PARTS EGALES BATIMENT C2</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats			140,00 €	140,00 €	140,00 €	
<b>330 - CHARGES BATIMENT C3</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
541 - Entretien divers (R)		500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>333 - PARTS EGALES BATIMENT C3</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats			140,00 €	140,00 €	140,00 €	
<b>400 - CHARGES BATIMENTS D/E</b>		<b>9 129,97 €</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>7 250,00 €</b>	<b>7 250,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie		1 511,18 €	1 200,00 €	1 300,00 €	1 300,00 €	
149 - Contrat nettoyage vitres		1 780,00 €				
150 - Contrat nettoyage			400,00 €			
158 - Contrat sortie poubelles		2 601,00 €	2 100,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	
540 - Entretien VMC		217,53 €	200,00 €	250,00 €	250,00 €	
541 - Entretien divers (R)		2 992,00 €	2 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (Sinistre)		28,26 €				
<b>403 - PARTS EGALES APPARTEMENTS D/E</b>			<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	<b>140,00 €</b>	
285 - Autres contrats			140,00 €	140,00 €	140,00 €	
<b>404 - CHARGES GARAGES BAT D/E</b>		<b>38,31 €</b>	<b>150,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	<b>40,00 €</b>	
222 - Contrat entretien extincteurs		38,31 €	150,00 €	40,00 €	40,00 €	
<b>408 - CHARGES ASCENSEURS D/E</b>		<b>1 674,88 €</b>	<b>1 800,00 €</b>	<b>2 100,00 €</b>	<b>2 100,00 €</b>	
162 - Contrat ascenseur complet		1 674,88 €	1 800,00 €	2 100,00 €	2 100,00 €	
541 - Entretien divers (R)			500,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>500 - CHARGES BATIMENTS F/G</b>		<b>5 929,54 €</b>	<b>5 160,00 €</b>	<b>5 840,00 €</b>	<b>5 840,00 €</b>	
149 - Contrat nettoyage vitres		1 620,00 €				
158 - Contrat sortie poubelles		2 601,00 €	2 100,00 €	2 200,00 €	2 200,00 €	
222 - Contrat entretien extincteurs		28,84 €	60,00 €	140,00 €	140,00 €	
541 - Entretien divers (R)		1 679,70 €	3 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	
<b>510 - CHARGES BATIMENT F</b>		<b>2 854,09 €</b>	<b>1 350,00 €</b>	<b>1 300,00 €</b>	<b>1 300,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie		891,92 €	650,00 €	800,00 €	800,00 €	
540 - Entretien VMC		217,52 €	200,00 €			
541 - Entretien divers (R)		1 688,13 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (Sinistre)		56,52 €				
<b>513 - PARTS EGALES BATIMENT F</b>		<b>263,16 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	
285 - Autres contrats		263,16 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
<b>520 - CHARGES BATIMENT G</b>		<b>1 252,76 €</b>	<b>1 640,00 €</b>	<b>1 380,00 €</b>	<b>1 380,00 €</b>	
30 - Electricité Minuterie		287,43 €	880,00 €	880,00 €	880,00 €	
391 - Fourniture Fleurs et plantes			60,00 €			

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Réalisé		Budget voté		Budget proposé	
	N		N	N+1	N+1	N+2
540 - Entretien VMC		217,53 €	200,00 €			
541 - Entretien divers (R)		720,50 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
824 - Honoraires suivi du dossier assureur (sinistre)		27,30 €				
<b>523 - PARTS EGALES BATIMENT G</b>		<b>482,46 €</b>		<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>
285 - Autres contrats		482,46 €		500,00 €	500,00 €	500,00 €
<b>600 - CHARGES GARAGES EST</b>		<b>490,84 €</b>	<b>220,00 €</b>	<b>290,00 €</b>	<b>290,00 €</b>	<b>290,00 €</b>
45 - Electricité Garages/Parkings						
222 - Contrat entretien extincteurs		28,84 €	60,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
541 - Entretien divers (R)		462,00 €	160,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>278 348,03 €</b>	<b>280 000,00 €</b>	<b>285 000,00 €</b>	<b>285 000,00 €</b>	<b>285 000,00 €</b>

## Rapport moral du Conseil Syndical

Notre copropriété bénéficie d'un conseil syndical fortement impliqué dans sa gestion au quotidien grâce à vos conseillers syndicaux présents dans chacun des bâtiments. Cette gestion est confiée depuis plusieurs années à notre syndic Carnoux Immobilier. Le contrôle de cette gestion prend énormément de temps aux conseillers syndicaux, avec parfois une implication au-delà de nos fonctions normales. Nous avons donc besoin d'un syndic présent et réactif.

Malheureusement, nous avons constaté au fil du temps une baisse dans l'implication de cette gestion quotidienne avec :

- des délais qui s'allongent pour traiter certains problèmes malgré nos relances,
- des oublis de communication auprès du conseil, d'absence de comptes rendus de visites ou des conseils syndicaux
- de la légèreté dans le suivi des copropriétaires pour les travaux sans autorisation...

Ainsi la protection juridique de la copropriété doit être la priorité du conseil syndical et du syndic.

La récente condamnation de notre copropriété contre M. Minassian démontre qu'il faut une gestion extrêmement rigoureuse et un traitement rapide des problèmes dès qu'ils sont signalés.

Ces problèmes nous semblent provenir d'un turnover important et d'un manque de personnel chronique dédié à la gestion chez Carnoux Immobilier.

Malgré plusieurs alertes par le conseil syndical, nous ne voyons pas à l'heure actuelle d'amélioration de cette situation.

C'est pourquoi, malgré toute la sympathie que nous avons auprès de Mme Karine Montalto depuis de nombreuses années, le conseil syndical a souhaité engager une mise en concurrence cette année du syndic.

Plusieurs copropriétaires nous avaient fait part également, durant l'année écoulée, de leur souhait de cette mise en concurrence lors de l'AG 2024.

Après une réflexion parmi les membres du CS et des demandes de recommandations dans nos entourages respectifs, le syndic INTESA nous a été plusieurs fois conseillé pour sa bonne gestion.

Par deux fois, les membres du CS ont rencontré M. Figuerella, dirigeant d'INTESA et son gestionnaire sur La Ciotat.

Il nous apparaît que ce syndic dispose d'une meilleure organisation dans son agence à La Ciotat, avec plus de personnel dédié à la gestion quotidienne de la copro (gestionnaire, assistante et comptable) pour plus de réactivité.

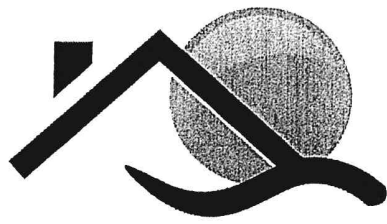
Nous avons ainsi obtenu un devis légèrement moins cher que le contrat actuel pour la mise en concurrence à cette AG.

En avril, par un vote, la majorité du Conseil Syndical s'est prononcé en faveur du devis présenté par la société INTESA.

J'invite ainsi les copropriétaires de voter en faveur du devis présenté par INTESA pour la gestion de notre copropriété.

Jérôme NICOLAS

Président du Conseil Syndical des Hauts de Fontsaïnte – Eden Roc



**CARNOUX  
IMMO**

**LES HAUTS DE FONTSAINTE  
LA CIOTAT**

**RAPPORT DE GESTION**

**du 01/01/2023 au 31/12/2023**



PFM a de ce fait réalisé des tests et a conclu la reprise des travaux d'étanchéité sur certaines jardinières du Bat B.

Les représentants de bâtiment sont actifs sur ces anomalies et seront présents à une réunion regroupant Monsieur Joseph, Architecte, le ravaleur PFM, le Syndic et les membre de Conseil du B, ainsi que ceux du A qui demandent à être présents pour comprendre les anomalies techniques qu'ils retrouveront probablement sur le bâtiment A.

Le BATIMENT B a aussi souffert d'infiltrations lors de tests sur terrasse du fait de la fragilité des joints de dilatation qui s'avèreraient infiltrants : PFM est en cours de vérification et doit adresser un rapport et conclusions en décisions.

Sur le BATIMENT A, des jardinières ont du être étanchées en travaux d'urgence avec l'aval des représentants de batiment pour stopper les sinistres, M Joseph doit réunir les représentants pour présenter l'appel d'offres pour le ravalement des façades, les représentants ont été conviés à une réunion et à une visite sur une journée organisée par M Joseph en présence de CARNOUX IMMOBILIER.

Sur le BATIMENT C : les représentants du Bat C ont pris connaissance des infiltrations touchant le parking situé en dessous des appartements en rdc ayant une partie de leur terrasse privatisée mais dont les travaux d'étanchéité sont en charges communes pour le bât C, ces travaux ont été chiffrée par un étancheur, deux autres étancheurs sont en cours de chiffrage, les travaux sont notifiés impératifs, les représentants du Bat C auront par l'AG pouvoir de décision à hauteur d'une enveloppe budgétaire correspondant aux travaux par terrasse concernée.

A noter aussi que certains balcons lors d'intempéries provoquent des infiltrations dans les appartements des RDC car construite sans aucune pissette pour acheminer l'eau, ce problème devra être à nouveau contrôlé, Madame et Monsieur LARDON, pour exemple, ont déclaré un sinistre qui a été réparé mais qui semble avoir recommencé car les balcons au dessus ne sont pas entretenus, le étanchéités inexistantes ou poreuses doivent être refaites.

Le BAT D/E : M Maldonado Représentant du Bat D/E a toujours géré l'accueil des prestataires, le choix des travaux et les devis à valider, ces actions comprennent aussi la gestion des sinistres et les décisions à prendre.

Le BAT F.G : Les EP longeant les façades s'avèrent être infiltrantes, il a été demandé à Madame DE FRANCESCHI de permettre l'accès à sa terrasse pour que le prestataire se place au plus haut et pour vérifier les évacuations se déversant dans les EP.

Il a aussi été évoqué des terrasses ou balcons terrasses qui ont été meublées et/ou équipées par des équipement privés, qui s'avèrent être contraignants pour l'entretien des parties communes et des étanchéités. Nous nous retrouvons souvent face à des aggravation de sinistres par faute de certains propriétaires récalcitrants aux recherches et au démontage de ses installations

D'autres sinistres déclarés ont des origines privées et le Syndic doit établir les recherches, informer le Conseil qui se déplace souvent pour vérifier et définir la responsabilité d'origine.

Soit :

Une visite chaque mardi matin de 10H00 à 12H00 et,

Une réunion de Conseil le dernier jeudi de chaque mois de 18H00 à 20H00 et bien souvent jusqu'à 21H00, qui n'a jamais été facturé en vacation complémentaire, tout simplement par respect envers le Conseil et de pouvoir terminer nos réunions en ayant listé chaque point.

Aucun honoraire n'a été facturé pour dépassement.

Aucun honoraire en suivi de travaux concernant des travaux d'urgence n'a été facturé.

Aucune visite supplémentaire réalisée n'a été facturée, pour exemple, l'accompagnement de l'Architecte pendant une journée n'a jamais été source de vacations complémentaires.

Nous n'avons jamais refusé d'échanger ou de répondre aux appels des membres, nous espérons aussi que cette qualité d'écoute à bien été intégrée dans la mise en concurrence qui est présentée car CARNOUX IMMOBILIER a mis en place ce suivi et l'a respecté et réalisé.

Sur la mise en concurrence de notre contrat qui est tout à fait normale, nous précisons que Madame MONTALTO a évoqué le comparatif entre les 2 offres en réunion de Conseil qui est inséré dans ce rapport pour bien évaluer les montants des deux contrats et les prestations qui en découlent.

Notre agence a toujours fait face aux impodérables, événements, attention apportés a certains occupants et a depuis peu une nouvelle équipe de gestion après 7 ans sans turn over.

CARNOUX IMMOBILIER est une agence familiale, attachée à la proximité de ses clients, appartenant au groupe familial IMMEXIS connu pour sa stabilité financière et humaine.

## **Conclusion**

Nous avons été tout au long de l'année à votre écoute.

Nous le resterons et nous remercions sincèrement les copropriétaires qui souhaitent que CARNOUX IMMOBILIER puisse être réélu sur une période de 12 mois, pour permettre à la nouvelle équipe de prouver son investissement.

Certains d'entre vous souhaiteront peut-être présenter candidature au Conseil Syndical afin d'aider les membres en place et d'assister et contrôler le Syndic.

Nous remercions aussi les membres du Conseil qui nous ont accompagnés et qui ont été attentifs à nos informations et à notre gestion en collaborant avec intégrité et loyauté mais aussi aux sourires échangés et aux moments privilégiés qui se sont succédés le long de ces mois de gestion.

CARNOUX IMMOBILIER

## COMPARATIF CONTRATS SYNDIC : CARNOUX IMMOBILIER et INTESA

	CARNOUX-IMMO	INTESA
<b>Montant contrat HT</b>	31 500,00 €	29 166,00 €
<b>Montant contrat TTC</b>	37 800,00 €	35 000,00 €

<b>PRESTATIONS</b>			
CARNOUX-IMMO		INTESA	
MONTANT	COMMENTAIRES	MONTANT	COMMENTAIRES
<b>1 visite hebdomadaire (Aout : 1 visite)</b>			
- €		- €	(quid mois d'aout ?)
<b>1 réunion mensuel CS avec CR (18h à minima 20h30)</b>			
- €		- €	durée ?
<b>2 réunions contrôle de comptes dans l'exercice - 2 x 5h</b>		<b>1 réunion trimestriel pour vérification facture</b>	
- €	(100€ HT/heure)	- €	(temps octroyé ?)
<b>Tenue de l'AG</b>			
- €	FORFAIT 2h - AG le samedi 8h30 à 13h (aucun dépassement forfait n'a été imputé à la copropriété)	- €	Forfait 4h - de 18h à 20h- Quid du samedi ? Quid du forfait 4h pour délai 18h-20h ? Dépassement d'honoraires convenu : 10% (90€ TTC/h)
<b>SINISTRES</b>			
28,26 €	(TTC) - traitement de la déclaration - suivi et organisation avec prestataires, infos CS, décision engagement travaux urgents, présence lors des expertises (non facturées)	90,00 €	(TTC) - inclus déplacements + prise mesures conservatoires, assistances mesures expertises et suivi dossier assurance
<b>AGS</b>			
- €	Facturations frais d'affranchissement-dépassement jamais facturés	2 000,00 €	forfait pour toutes convocations supplémentaire 2h-pas de dépassement-2000€ par AGS
<b>Organisation d'une réunion supplémentaire avec le CS</b>			
- €	déplacement + tenue : 0€	180,00 €	(TTC)
<b>VISITES SUPPLEMENTAIRES EN PRESENCE DU CONSEIL SYNDICAL</b>			
- €	Déplacement pour visite : 0€	90,00 €	(TTC) par visite
<b>GESTION DES HORAIRES DE REPONSES</b>			
- €	Samedi compris - pas de limitation pour répondre	- €	du lundi au vendredi de 10h à midi, de 14 à 16h
<b>CONSTITUTION DOSSIER AVOCAT ou HUISSIER DE JUSTICE</b>			
- €		300,00 €	
<b>SUIVI DOSSIER JURIDIQUE</b>			
- €		120,00 €	par suivi
<b>OPPOSITION SUR MUTATION</b>			
- €		120,00 €	
<b>MUTATIONS</b>			

380,00 €	(TTC) - 50% de réduction pour tout copropriétaire qui ont vendu leur bien par l'agence CARNOUX-IMMO	380,00 €	(TTC)
<b>PRÊT COPRO</b>			
- €		120,00 €	par montage dossier
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>			
	Exemples : Montant total des travaux 485907,33€ de travaux => rémunération Carnoux-Immo : 1,2% TTC d'honoraires	- €	Aucune information transmise sur rémunération prise par INTESA sur montant travaux votés
	Autres travaux : aucun honoraires		



2046

Boi A

**FACTURE N°1942**  
 Le 27/11/2023  
 Chantier : Les Haut de fonsainte  
 13600 La Ciotat

**SDC FONTSAINTE**  
**Chez CARNOUX IMMOBILIER**  
**2 Avenue du Maréchal Juin**  
**13470 CARNOUX EN PROVENCE**

**Objet :** Réfection complète de l'étanchéité de la terrasse de Mr FEDEL avec évacuation des dalles sur plots

REF.	LIBELLE	QTE	U	P.U. HT	TOTAL HT
	<b>Devis n°3158 du 28/11/2022</b>				
	<b>Travaux à la charge de la copropriété</b>				
INST	Installation de chantier: Livraison et montage des matériaux Location d'engin de levage ou manutention à dos d'homme Nettoyage de fin de chantier(frais de déchèterie inclus)	1,00	ENS	880,00 €	880,00 €
DELARD AGE	Arrachage ou délardage selon adhérence des relevés d'étanchéité	42,00	ML	11,00 €	462,00 €
ISO	Fourniture et pose de l'isolation thermique par panneaux de mousses polyuréthane ép 100 mm d'épaisseur - R=4,5M2.K/W (conforme RGE)	94,00	M²	28,00 €	2 632,00 €
ETANCH IND	Étanchéité en surface courante par fourniture et mise en oeuvre d'un complexe indépendant composé d'un bicouche ou monocouche bitume élastomère à armature au moins égale à 180g/m²	94,00	M2	23,00 €	2 162,00 €
FLASH	Etancheité liquide des relevé de type flashing par application de deux couches de résine polyuréthane sur une équerre de renfort bitumineuse	42,00	ML	25,00 €	1 050,00 €
EP	Traitement de l'évacuation d'eau pluviale par fourniture et pose d'une sortie en alu avec une platine prise entre deux couches d'étanchéité	2,00	UNITÉ	85,00 €	170,00 €
	Travaux supplémentaire du aux modifications des propriétaire				
	<b>FORFAIT COMPRENANT:</b>				
DIVERS 1	- Démolition de l'acrotère servant à poser l'ancienne véranda, descente en pied d'immeuble - Réalisation d'un pare vapeur sur la zone dépourvue d'étanchéité - Fourniture et pose de boisseaux autour des tuyaux PVC - Fourniture et pose d'un PVC pour recréer la ventilation supprimée	1,00	FORF AIT	600,00 €	600,00 €
	<i>A Royer Arènes CS.</i>  Le 3.11.2023				
				<i>↑ A refaire Fedele se retrouver</i>	

Paiement : Par virement  
 Echéance : 27/11/2023  
 Tout retard de paiement donnera droit à une indemnité pour frais de recouvrement s'élevant à 40 €. (Loi N°2012-387 du 22 mars 2012)

TOTAL HT	7 956,00 €
TVA 10,00%	60,00 €
TVA 5,50%	404,58 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 420,58 €</b>
DEJA PAYE	3 500,64 €
<b>RESTE DU</b>	<b>4 919,94 €</b>



**APPEL DE FONDS SPECIAL**

Carnoux le **19 2** 2024

**NOM DU GESTIONNAIRE/RESPON** KARINE MONTALTO

**NOM DU COMPTABLE :** ISABELLE BASCANS

**N° COPRO.** 2046 **NOM COPROPRIETE :** FONTSAINTE

**OBJET DE L'APPEL :**

— Travaux Assemblée Générale	oui	non
— Travaux Urgent et Hors Budget	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
— Reconstitution de Trésorerie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Bâtiment :** A **Type de charges :** Charge Générale Tx d'Urgence

❖ Nature des Travaux :	EFECTION DES 3 JARDINIERS LEMEDO BUSSER MONBELL
❖ Nom de l'entreprise :	FRED ETANCHEITE
❖ N° du Devis ou date :	3901
❖ Montant des Travaux :	8 195,00 €
❖ Assurance Dommages ouvrage	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
❖ Montant de l'Assurance :	

Date de l'Assemblée Générale : / /  
 N° de la résolution :

**Prélèvement sur le Fonds de Réserve :**

oui	non
<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> X

**N° de Marché :**

❖ Montant prélevé sur le fonds de réserve	
❖ <b>Montant des travaux à appeler 1/3 du montant total</b>	2 732,00 €
❖ Montant de l'assurance dommages ouvrage	
❖ Montant de la gestion financière	
<b>Total du montant de l'Appel de Fonds</b>	<b>2 732 €</b>

Le solde sera appelé à l'AGO de 2024

Nombre d'échéance : 1  
 Date des échéances : 01/03/2024


Joindre obligatoirement la copie de devis et du procès verbal de l'assemblée générale



Isabelle BASCANS <comptabilite@carnoux-immobilier.com>

**APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL - FRED ETANCHEITE - BAT A -**

1 message

**Karine MONTALTO** <direction@carnoux-immobilier.com>  
À : ISABELLE BASCANS <comptabilite@carnoux-immobilier.com>

19 février 2024 à 17:00

Chers Copropriétaires du Bâtiment A.

Nous vous informons par cette note devoir valider des travaux URGENTS concernant un sinistre afin de nous permettre de le stopper

Les Représentants membres du Conseil du Syndical ont validé avec CARNOUX IMMOBILIER le devis de FRED ETANCHEITE qui est joint en copie à cette note d'information.

L'appel de fonds Exceptionnel à la date du 01/03/2024 vous est adressé en pièce jointe, il est calculé sur 1/3 du montant total des travaux chiffrés, le solde des travaux vous sera appelé à votre prochaine Assemblée Générale, en Juin 2024.

Dans l'attente de votre règlement  
Cordialement

Karine MONTALTO  
Responsable Agences  
CARNOUX IMMOBILIER  
LA CIOTAT IMMOBILIER  
04 42 73 31 94 - 06 85 38 91 09

*Meilleurs vœux*

IPM | CARNOUX IMMOBILIER | SIAD IMMOBILIER

10 Cours Pierre Puget | Boulevard Ange Delestrade | 24 avenue de la République  
13006 Marseille | 13380 Plan de Cuques | 13650 Meyrargues

CARNOUX IMMOBILIER | LA CIOTAT IMMOBILIER | IMMEXIS

2 avenue du Maréchal Juin | 24 rue Bouronne | 13470 Carnoux en Provence | 13600 La Ciotat



## DEVIS N°3901

Le 14/02/2024

Chantier : SDC FONTSAINTE  
 Chez CARNOUX IMMOBILIER  
 2 Avenue du Maréchal Juin  
 13470 CARNOUX EN PROVENCE

SDC FONTSAINTE  
 Chez CARNOUX IMMOBILIER  
 2 Avenue du Maréchal Juin  
 13470 CARNOUX EN PROVENCE

Objet : Intervention chez Mr Lemedo, Heritier Busser, Me Mombelli

REF.	LIBELLE	QTE	U	P.U. HT	TOTAL HT
	<b>Réfection de 3 Jardinières: Mr Lemedo, Heritier Busser, Me Mombelli</b>				
INST	Installation de chantier: Livraison et montage des matériaux Nettoyage de fin de chantier(frais de déchèterie inclus)	1,00	ENS	220,00 €	220,00 €
DEP GRAV	Dépose de la terre et stockage pour réemploi	3,00	FORF AIT	700,00 €	2 100,00 €
PREP SUPP	Préparation du support par petite maçonnerie	3,00	FORF AIT	60,00 €	180,00 €
EIF	Application d'un enduit d'impression à froid	3,00	FORF AIT	90,00 €	270,00 €
MUR ENT	traitement des parois enterrées par fourniture et mise en oeuvre sur le vernis d'impression d'une membrane bitume élastomère anti-racine	3,00	FORF AIT	480,00 €	1 440,00 €
SOLIN	Protection des relevés par fourniture et pose de solins aluminium avec gorges supérieures remplies de mastic élastomère	3,00	FORF AIT	160,00 €	480,00 €
EP	Traitement de l'évacuation d'eau pluviales	6,00	U	40,00 €	240,00 €
DRAIN	Fourniture et pose de nappe drainante et filtrante	3,00	FORF AIT	250,00 €	750,00 €
REP GRAV	Remise en place de la terres	3,00	FORF AIT	500,00 €	1 500,00 €
DIVERS 1	Traitement de l'étanchéité des parties plates entre les jardinières	3,00	FORF AIT	90,00 €	270,00 €
	<b>NOTE:</b> La dépose et la repose des végétaux n'est pas compris au présent devis, tout devra être retiré avant le démarrage de travaux par le propriétaire ou un jardinier. Les végétaux encore présent seront détruits, évacués et le temps passé ainsi que la plus value en déchèterie seront facturés en supplément				
	<b>Test d'étanchéité des terrasses de Mr Lemedo, Heritier Busser et Me Mombelli</b> Fumigène sur les 2 terrasses en dalles sur plots et mise en eau de la terrasse carrelée <b>Offert si réalisé en même temps que la réfection des jardinières</b>				
FUMIG	Forfait comprenant: - Dépose des dalles sur plots sur les zones concernées et remise en état - Test d'étanchéité de la terrasse et recherche de fuites par fumigène - Repérage et marquage des point fuyard	0,00	Offert	580,00 €	0,00 €
MISE EN EAU	Forfait comprenant: - Test d'étanchéité de la terrasse par mise en eau et/ou arrosage de la de la terrasse - Repérage et marquage des point fuyard	0,00	Offert	450,00 €	0,00 €

Frédéric MILLE - 500 avenue du Mugel - 13600 LA CIOTAT - Tél. 06 01 13 00 99 - fredetanche@orange.fr

SARL au capital de 4500 € - Siret : 529 355 364 00017 - APE : 4399A - N° TVA : FR 49 529355364  
 Assurance SMABTP contrat Global Constructeur - N°F64500E



REF.	LIBELLE	QTE	U	P.U. HT	TOTAL HT

*AESO de Jean-Bes C8 BEE A*  
*le 12/02/24*

Faire précéder votre signature de la mention " devis reçu avant exécution des travaux". Bon pour accord le :

Client :



**CAROUX IMMOBILIER**  
 S.A.S Capital Social 50.000 €uros  
 SYNDIC - GESTION - LOCATION - TRANSACTION  
 2, Avenue de la République  
 13470 CARNOUX EN PCE  
 Tél : 04 42 73 48 55 - Fax 04 42 73 48 55  
 R.C.S. MARSEILLE 067 801 808

TOTAL HT	7 450,00 €
TVA 10,00%	745,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 195,00 €</b>

Date de validité : 13/03/2024

*pour Béatrice A*  
*Soc Constructe (6404)*



**CARNOUX  
IMMO**



**N°#**

## **CONTRAT DE SYNDIC**

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut  
de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967  
pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015,  
par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 et par le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020.

**Syndicat des copropriétaires**  
**Résidence les Hauts de Font Sainte**  
**13600 LA CIOTAT**



## **CARNOUX IMMOBILIER**

**Syndic - Gestion - Location – Transaction**

2 avenue du Maréchal Juin  
13470 CARNOUX-en-PROVENCE

☎ 04.42.73.31.95 - Fax 04.42.73.48.55

e.mail : [copropriete@carnoux-immobilier.com](mailto:copropriete@carnoux-immobilier.com)

site : [www.carnoux-immobilier.com](http://www.carnoux-immobilier.com)

CARNOUX IMMOBILIER - SAS au capital de 50.000 €

Carte Professionnelle Syndic- Gestion - Transaction

n° 1310 2016 000 008 441,

délivrée par la CCI Marseille Provence

Garanti par la CEGC SOCAMAB -16 rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 La Défense Cedex

RCS Marseille 678130 - APE 6831 Z – SIREN 067 801 308



## L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

L'Union des Syndicats de l'Immobilier est une organisation **proche des consommateurs, au service de ses membres professionnels de l'immobilier** : gérants d'immeubles, agents immobiliers, syndics de copropriétés, marchands de biens et experts immobiliers.

Reconnue comme un interlocuteur important des pouvoirs publics, l'UNIS a pris toute sa place au sein des organismes représentatifs dont elle est membre ; elle dispose ainsi au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) de 2 sièges sur les 7 octroyés aux Syndicats Professionnels.

Ces engagements, l'UNIS a choisi de les prendre car ils reflètent les valeurs portées par le syndicat :

**proximité, écoute, éthique et conseil.**

**Mieux comprendre pour mieux s'entendre et permettre ainsi à tous de  
" Mieux vivre l'Immobilier"**

**15 RUE CHATEAUBRIAND - 75008 PARIS**

---

## GARANT

### COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS SOCAMAB

■  
COMPAGNIE  
EUROPÉENNE  
DE GARANTIES  
ET CAUTIONS



**16 rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 La Défense Cedex**

**Une prestation de qualité au service des professionnels depuis plus de 30 ans.  
La garantie des fonds détenus par les professionnels soucieux de leur indépendance financière.  
La garantie des fonds déposés par une clientèle attachée à son épargne et à la gestion de son patrimoine.**



# CARNOUX IMMOBILIER

Syndic - Gestion - Location –  
Transaction

2 avenue du Maréchal Juin

13470 CARNOUX-en-PROVENCE

☎ 04.42.73.31.95 - Fax 04.42.73.48.55

e.mail : [copropriete@carnoux-immobilier.com](mailto:copropriete@carnoux-immobilier.com)

site : [www.carnoux-immobilier.com](http://www.carnoux-immobilier.com)

CARNOUX IMMOBILIER - SAS au capital de 50.000 €

Carte Professionnelle Syndic- Gestion - Transaction

n° 1310 2016 000 008 441,

délivrée par la CCI Marseille Provence

Garanti par la CEGC SOCAMAB -16 rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 La Défense Cedex

RCS Marseille 67B130 - APE 6831 Z – SIREN 067 801 308

N° de Mandat : 0#

## CONTRAT DE SYNDIC

*(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 et du Décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020).*

Entre les soussignés parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble **Résidence LES HAUTS DE FONTSAINTE**, sis à l'adresse suivante :  
Chemin du Baguier 13600 LA CIOTAT

Numéro d'immatriculation : AA 0174839

Représenté pour le présent contrat par Mr ou Mme (nom de famille, prénom),  
agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 29/06/2024.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le .....#..... auprès de  
.....#..... - police n° .....#.....

Et

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 29/06/2024.

Le Cabinet **CARNOUX IMMOBILIER S.A.S.**, Administrateur d'Immeubles - Syndic de Copropriétés, représenté  
par son Directeur Général, Monsieur Laurent **CAPOMAGGIO** ou son Président, Monsieur Cyril  
**CARTAGENA**, ayant son siège social à l'adresse suivante 10 Cours Pierre **PUGET** – 13006 **MARSEILLE**.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro 301 985 271 et dont le numéro  
unique d'identification est B 301 985 271 **RCS MARSEILLE**.

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

Titulaire de la carte professionnelle mention « Syndic » n° CPI 1310 2016 000 004 214 délivrée le 14 juin 2022 par la  
CCI Marseille Provence.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle n° AL591311/25365 souscrit le 1<sup>er</sup> janvier 2012 auprès de la Compagnie ALLIANZ représentée par le Cabinet VERLINGUE - 4, Rue Berteaux Dumas - CS 50057 - 92522 NEUILLY-SUR -SEINE.

Titulaire d'une garantie financière d'un montant de 7.000.000,00 Euros, conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1<sup>er</sup> janvier 2015 auprès de CIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont l'adresse est 16 Rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX.

Il a été convenu ce qui suit :

## 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.

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

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

## 1. Missions

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

### Article 18

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 63

Modifié par LOI n°2020-105 du 10 février 2020 - art. 18

- I. Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :
  - d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
  - d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
  - de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
  - de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
  - d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
  - d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
  - de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
  - d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
  - de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.
- II. Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
  - d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
  - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée

générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

III. Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété. Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces occupants ainsi qu'aux copropriétaires ;
- sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.

IV. Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

V. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

VI. Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

VII. Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

VIII. Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

NOTA :

Conformément au VI de l'article 63 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2022 pour les territoires concernés par le décret prévu au IV dudit article.

## **2. Durée du contrat**

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

Il prendra effet le 29/06/2024 (le jour de l'assemblée générale) et prendra fin le 30/06/2025. (2).

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

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

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

## **4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic**

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

## **5. Nouvelle désignation du syndic**

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

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### **6.1. La fiche synthétique de la copropriété**

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

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

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

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

## 6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15,00 Euros par jour de retard.

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

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

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

**Siège social – Carnoux IMMO - 2 avenue du Maréchal Juin – 13470 CARNOUX EN PROVENCE**

- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

**Agence de La Ciotat IMMO– 26 Avenue Bouronne- 13600 La Ciotat**

- du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.
- le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

**Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.**

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

Accueil physique :

**Siège social – CARNOUX IMMO - 2 avenue du Maréchal Juin – 13470 CARNOUX EN PROVENCE**

**Agence LA CIOTAT IMMO - 26 r Bouronne - 13600 La Ciotat -**

- lundi, mercredi, vendredi de 15 h 00 à 17 h 00, le jeudi de 09H00 à 12H00 et sur rendez-vous.

**Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.**

Accueil téléphonique :

**Siège social – CARNOUX IMMO - 2 avenue du Maréchal Juin – 13470 CARNOUX EN PROVENCE**

- du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

**Agence LA CIOTAT IMMO - 26 Bouronne - 13600 LA CIOTAT**

- du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

**Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.**

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

## 7.1. Le forfait

### 7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de **38 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport** et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (*rayé les mentions inutiles*). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### 7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heures 30 à 20 heures 30, par :



- le syndic ;
  - un ou plusieurs préposé(s).
- (*raier les mentions inutiles*)

### 7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

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

- ~~la préparation, convocation et tenue de ... assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~
- l'organisation de **11 réunions** avec le conseil syndical d'une durée de 2H00 (entre 18H00 à 20H00)
- l'organisation de **2 réunions** avec le Conseil pour la vérification des comptes avant l'assemblée générale dans les horaires ouvrés

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

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

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

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

### 7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

31 500,00 € hors taxes,

soit

37 800,00 € toutes taxes comprises.

La détention des archives du syndicat des copropriétaires est incluse dans le forfait.

Les honoraires ci-dessus sont fixés hors taxes et majorés de la TVA (en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

Cette rémunération est payable :

- d'avance/~~à terme échu~~ (*raier la mention inutile*) ;
- suivant la périodicité suivante (*préciser le terme*) : trimestrielle.

Elle peut être révisée en **troisième années** à la date du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice comptable selon les modalités suivantes :

Ils seront révisés annuellement avec un minimum de 2,5 % d'augmentation ou en fonction de l'indice du coût de la construction indiqué ci-après.

**Variation de l'indice INSEE de la construction de chaque année considérée.**

**Base de départ : 2077 (1<sup>er</sup> Trimestre 2023).**

Si l'indice INSEE était négatif, les honoraires seraient gelés.

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

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

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

- de la somme de **100,00 €** (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*);~~

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

- de la somme de **100,00 €** (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (*sur justificatif*);~~

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

## 7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

### 7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 100,00 Euros / heure hors taxes, soit 120,00 Euros / heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de # heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14 heures à # heures 30.	19,43 € HT par lot soit 23,31 € TTC avec un minimum de 331,91 Euros HT soit 398,30 Euros TTC + frais d'affranchissement. <i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 25 %</i>
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ <del>sans rédaction d'un rapport</del> et en présence du président du conseil syndical/ <del>hors la présence du président du conseil syndical</del> ( <i>raier les mentions inutiles</i> ), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1

### 7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ( <i>si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic</i> )	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé par une décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Les parties conviennent que le montant des honoraires sera fixé par une décision de l'assemblée générale.

### 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	23,55 Euros HT soit 28,26 Euros TTC

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

- sans majoration;
- au coût horaire majoré de 25 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

### 7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	18,10 Euros HT soit 21,72 Euros TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	465,75 Euros HT soit 558,90 Euros TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	414,00 Euros HT soit 496,80 Euros TTC

### 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

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 (rayer les mentions inutiles) :-  
 -forfait annuel ... €  
 -coût horaire ... €/h  
 -autres modalités (préciser) :-

### 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
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 ;	12,94 € HT soit 15,53 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	23,29 € HT soit 27,95 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
	Frais de constitution d'hypothèque ;	351,04 € HT soit 421,25 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	120,72 € HT soit 144,87 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	120,72 € HT soit 144,87 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	465,75 € HT soit 558,90 € TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	414,00 € HT soit 496,80 € TTC
	Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)	316,66 € HT soit 380,00 € TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	93,65 € HT soit 112,00 € TTC
	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en	Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1

	application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	
<b>9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)</b>	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	<b>Facturé au temps passé en application du coût horaire indiqué au § 7.2.1</b>

## 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article 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 : annuellement dans les six mois suivant la date d'arrêté de comptes.

## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

- Pour le syndic au siège social du Cabinet CARNOUX IMMOBILIER . 2 avenue du Maréchal Juin – 13470 CARNOUX EN PROVENCE
- Pour le syndicat au siège social de son syndic, Cabinet CARNOUX IMMOBILIER 2 avenue du Maréchal Juin– 13470 CARNOUX EN PROVENCE

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le ..... à .....

Le syndicat

Le syndic

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

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

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

– 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

– 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

– 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC  
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

<b>PRESTATIONS</b>		<b>DÉTAILS</b>
<b>I. - Assemblée générale</b>	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
<b>II. - Conseil syndical</b>	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
<b>III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété</b>	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé. b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;

		<p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détection et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant</p>

		<p>et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
<b>V. - Assurances</b>	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
<b>VI. - Gestion du personnel</b>	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

**NOTA :**

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



ANNEXE 2

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

<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
<b>I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires</b>	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
<b>II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :</b>	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
<b>III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres</b>	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
<b>IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.</b>	
<b>V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)</b>	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
<b>VI. - Autres prestations</b>	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat.



# CARNOUX IMMOBILIER

## Syndic - Gestion - Location – Transaction



2 avenue du Maréchal Juin  
13470 CARNOUX-en-PROVENCE  
☎ 04.42.73.31.95 - Fax 04.42.73.48.55  
e.mail : [copropriete@carnoux-immobilier.com](mailto:copropriete@carnoux-immobilier.com)  
site : [www.carnoux-immobilier.com](http://www.carnoux-immobilier.com)  
CARNOUX IMMOBILIER - SAS au capital de 50.000 €  
Carte Professionnelle Syndic- Gestion - Transaction  
n° 1310 2016 000 008 441,  
délivrée par la CCI Marseille Provence  
Garanti par la CEGC SOCAMAB -16 rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 La Défense Cedex  
RCS Marseille 67B130 - APE 6831 Z – SIREN 067 801 308

### FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

*(arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic, JO du 9 septembre 2021)*

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi. Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée. La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

#### I. Informations générales

<b>Identification du syndic</b>	<b>Nom : CABINET CARNOUX IMMOBILIER</b> <b>Dénomination sociale : AGENCE CARNOUX IMMOBILIER S.A.S</b> <b>Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE</b> <b>N° d'identification : B 301 985 271 RCS MARSEILLE</b> <b>Titulaire de la carte professionnelle mention « SYNDIC », n° CPI 1310 2016 000 008 441, délivrée le 21 JUILLET 2022 par CCI Marseille Provence.</b> <b>Adresse : 2 Place Maréchal Juin 13470 Carnoux en Provence</b>
<b>Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation</b>	<b>Adresse : LES HAUTS DE FONTSAINTE, sis à l'adresse suivante : Chemin du Baguier 13600 LA CIOTAT</b> <b>N° d'immatriculation : AA0174839</b> <b>Nombre de lots de la copropriété : 900 Lots</b> <b>- Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 310 Habitations</b> <b>- Autres lots : 295 parking/boxes et 310 caves (liées au lot habitation)</b>
<b>Durée du contrat</b>	<b>Le contrat est proposé pour une durée de 12 mois (entre 12 mois et 3 ans)</b>

<p><b>Quotité des heures ouvrables</b></p>	<p><b>Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :</b>  <b>Siège social – 2 Place Maréchal Juin 13470 Carnoux en Provence</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.</li> <li>▪ le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.</li> </ul> <b>Agence de La Ciotat Immo 26 rue Bouronne 13600 La Ciotat</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.</li> <li>▪ le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.</li> </ul> <b>Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.</b></p>
<p><b>Horaires de disponibilité</b></p>	<p><b>Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :</b></p> <p><u>Accueil physique :</u>  <b>Siège social – 2 Place Maréchal Juin 13470 Carnoux en Provence</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lundi, mercredi, vendredi de 15 h 00 à 17 h 00 et sur rendez-vous.</li> </ul> <b>Agence de Plan de Cuques – av ange Delestrade – centre sud 2 bât.D</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le lundi, mercredi, vendredi de 14 h 00 à 17 h 00,</li> <li>▪ le mardi et jeudi de 10 h 00 à 12 h 00, et sur rendez-vous.</li> </ul> <b>Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.</b></p>
<p><b>Horaires de disponibilité</b></p>	<p><u>Accueil téléphonique :</u>  <b>Siège social – 2 Place Maréchal Juin 13470 Carnoux en Provence</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du lundi au vendredi de 11 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.</li> <li>▪ le mardi et jeudi de 10 h 00 à 12 h 00, et</li> <li>▪ du lundi au vendredi de 15 h 00 à 17 h 00.</li> </ul> <b>Sur portables</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30.</li> </ul> <b>Les bureaux sont fermés les samedi, dimanche et jours fériés.</b></p>

## 2. Forfait

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

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

**31 500,00 Euros hors taxes,**

**soit 37 800,00 Euros toutes taxes comprises.**

La détention des archives du syndicat des copropriétaires est incluse dans le forfait.

**Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :**

**non**

**oui, selon les modalités suivantes :**

**Ils seront révisés annuellement avec un minimum de 2,5 % d'augmentation ou en fonction de l'indice du coût de la construction indiqué ci-après.**

**Variation de l'indice INSEE de la construction de chaque année considérée.**

**Base de départ : 2077 (1er Trimestre 2023).**

**Si l'indice INSEE était négatif, les honoraires seraient gelés.**

### 2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

<p><b>Visites et vérifications de la copropriété</b></p>	<p><b>Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visites suivant : 38 VISITES</b>  <b>Durée minimum de : 1 heure</b>  <b>Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) :</b>  <input type="checkbox"/> <b>oui</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>non</b></p>
--	--

<b>Tenue de l'assemblée générale annuelle</b>	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heures à 20 heures 30.
---	---

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

<b>Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)</b>	<u>Oui</u> <input type="checkbox"/>	<u>Non</u> <input type="checkbox"/>
	<b>La préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée(s) générale(s) d'une durée de # heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heures à # heures.</b>	
<b>Réunions avec le conseil syndical</b>	<u>Oui</u> <input type="checkbox"/>	<u>Non</u> <input type="checkbox"/>
	<b>L'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heures à 17 heures 30. L'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical pour la vérification des comptes avant l'assemblée générale sans limite de durée.</b>	

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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 100,00 Euros / heure hors taxes, soit 120,00 Euros / heure toutes taxes comprises.

## 3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 100,00 Euros hors taxes, soit 120,00 Euros toutes taxes comprises ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

### 3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
<b>Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de # heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heure(s) à # heure(s) 30. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 25 % du coût horaire TTC prévu au point 3.</b>		19,43 € HT par lot soit 23,31 € TTC avec un minimum de 331,91 Euros HT soit 398,30 Euros TTC + frais d'affranchissement. <i>Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 25 %</i>
<b>Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).</b>	Facturé au temps passé en application du coût horaire	
<b>Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété</b>	Facturé au temps passé en application du coût horaire	

### 3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé

	Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2h00 L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 18H30

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
	La préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée(s) générale(s) d'une durée de # heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 8 heures à # heures:	
Réunions avec le conseil syndical	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
	L'organisation de 0 réunion selon conseil syndical d'une durée de 0h00, à l'intérieur d'une plage horaire, horaires ouvrés L'organisation d' 1 réunion avec le conseil syndical pour la vérification des comptes avant l'assemblée générale en heures ouvrés	

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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 100,00 Euros / heure hors taxes, soit 120,00 Euros / heure toutes taxes comprises.

## 3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 100,00 Euros hors taxes, soit 120,00 Euros toutes taxes comprises ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

### 3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 h00 à 19 h30. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 25 % du coût horaire TTC prévu au point 3.		19,43 € HT par lot soit 23,31 € TTC avec un minimum de 331,91 Euros HT soit 398,30 Euros TTC + frais d'affranchissement. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 25 %
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	Facturé au temps passé en application du coût horaire	
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	Facturé au temps passé en application du coût horaire	

### 3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé

Déplacements sur les lieux	Facturé au temps passé en application du coût horaire	
Prise de mesures conservatoires	Facturé au temps passé en application du coût horaire	
Assistance aux mesures d'expertise	Facturé au temps passé en application du coût horaire	
Suivi du dossier auprès de l'assureur		23,55 Euros HT soit 28,26 Euros TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 25% du coût horaire TTC prévu au point 3.

### 3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

### 3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception		18,10 Euros HT soit 21,72 Euros TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »		465,75 Euros HT soit 558,90 Euros TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat		414,00 Euros HT soit 496,80 Euros TTC

### 4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

#### - Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 12,94 Euros HT soit 15,53 Euros TTC.  
Relance après mise en demeure : 23,29 Euros HT soit 27,95 Euros TTC.

#### - Frais et honoraires liés aux mutations

Établissement de l'état daté : 316,66 € HT soit 380,00 € TTC.  
(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)  
Opposition sur mutation : 93,65 € HT soit 112,00 € TTC.

#### - Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 19,43 Euros HT par lot soit 23,31 Euros TTC avec un minimum de 331,91 Euros HT soit 398,30 Euros TTC + frais d'affranchissement. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 25 %  
(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

# Nos activités à VOTRE SERVICE

## GESTION LOCATIVE

Immeubles, appartements, locaux commerciaux ou professionnels, recherche de locataires, mise en place après accord du propriétaire, état des lieux, rédaction des baux, encaissements des loyers, calcul et recouvrement des charges locatives et prestations, déclarations fiscales, reddition de comptes trimestrielle.

**Possibilité d'adhérer à un contrat de garantie des loyers impayés avec remboursement des loyers, charges, impôts, sur une durée de 18 mois.**

Notre Service Gestion vous renseignera au :

04.42.73.31.99 - 06.61.34.06.63

e-mail : [gérance@carnoux-immobilier.com](mailto:gérance@carnoux-immobilier.com)



## TRANSACTION

Négociation d'appartements, locaux, immeubles, villas, terrains.  
Évaluation d'immeubles, appartements, commerces.

**Notre Service Transaction vous renseignera tous les jours en composant le :**

06.60.02.72.89 / 06.60.02.72.90

e-mail : [transaction-5@carnoux-immobilier.com](mailto:transaction-5@carnoux-immobilier.com)

## EVALUATION

Évaluation d'immeubles, appartements, commerces.

# INTESA IMMOBILIER

## CONTRAT DE SYNDIC

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

### 1. D'UNE PART : LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

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

**Les HAUTS DE FONSAINTE**

Numéro d'immatriculation : **NC**

Représenté pour le présent contrat par :

Agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de  
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit-le

### 2. D'AUTRE PART : LE SYNDIC

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du

**Personne morale :**

La société **INTESA IMMOBILIER**, Administrateur de Biens, SARL au capital de 10.000 Euros, sous numéro d'identification : 818.729.642 RCS MARSEILLE, Syndic de Copropriété.

Ayant son siège social à l'adresse suivante : « 2 Boulevard Michelet - 13008 Marseille ».

Et son agence secondaire au « 348 Avenue du Prado - 13008 Marseille ».

Et son agence secondaire au « 464 Avenue Ernest Subilia - 13600 La Ciotat ».

Et son agence secondaire au « 40 Allée des Verriers - 13400 Aubagne ».

Représentée par Frédéric DUPUY et Fabrice FIGARELLA, en qualité de Co-Gérants.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés des Bouches Du Rhône sous le numéro : 818.729.642.

Titulaire de la Carte Professionnelle mention « Gestion Immobilière » numéro : CPI 1310 2016 000 005 233, délivrée par la CCI de Marseille-Provence.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit, auprès de la compagnie GENERALI IARD, dont l'adresse est 2 Rue Pillet-Will - 75009 PARIS.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), dont l'adresse est : 16 Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La défense Cedex, sous le numéro 210079SYN161, pour un montant de **5.775.000 Euros**, contrat couvrant la zone géographique suivante : France métropolitaine.

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 43 818 729 642

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**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.

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

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

## **1. MISSIONS**

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment définie 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 12 Mois

Il prendra effet le \_\_\_\_\_ et prendra fin le \_\_\_\_\_

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

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

## **3. RÉVOCATION DU SYNDIC**

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

## **4. DÉMISSION DU SYNDIC**

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

## **5. NOUVELLE DÉSIGNATION DU SYNDIC**

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

L'assemblée appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

## **6. FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ ET TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL.**

## **6.1. LA FICHE synthétique DE LA COPROPRIÉTÉ**

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

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

(Montant fixé par décret) 15€ par jour de retard.

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

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

## **6.2. LA TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL**

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15€ par jour de retard.

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

## **7. PRESTATIONS ET MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL**

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

### **Horaires d'ouverture, d'accueil physique et téléphonique du Cabinet INTESA IMMOBILIER :**

- Du Lundi au Vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif). La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

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

## **7.1 LE FORFAIT**

### **7.1.1 CONTENU DU FORFAIT**

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

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre à sa source dans les parties communes.
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### **7.1.2 PRECISIONS CONCERNANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 4 heures à

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé (s).

### **7.1.3 PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ÊTRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DÉCISIONS DES PARTIES**

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

1 Visite hebdomadaire avec compte rendu -1 réunion mensuelle de conseil syndical avec compte rendu –  
1 Réunion trimestrielle dans les locaux du syndic pour vérification régulière des factures.

### **7.1.4 PRESTATIONS QUI PEUVENT ÊTRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

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

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

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

### **7.1.5 MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de :

**29 166,66 Euros HT**  
**Soit 35 000 Euros TTC**

Cette rémunération est payable :

- D'avance
- Suivant la périodicité suivante : trimestrielle

Elle peut être revisitée chaque année à la date du \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ selon les modalités suivantes (optionnelles) : Lors du contrôle des comptes et avec l'accord du conseil syndical.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1. L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissements ou d'acheminement engagés. Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit :

- De la somme de 1 € TTC (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

De la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

### **7.2 LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU À RÉMUNÉRATION COMPLÉMENTAIRE**

#### **7.2.1 MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES**

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 75 €/ heure hors taxes, soit 90 €/ heure toutes taxes comprises ;

Sont compris aux titres de prestations particulières :

- Réponses aux appels téléphoniques d'urgences (après heures d'accueil et weekend) et donnant lieu à interventions.
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

### **7.2.2 PRESTATIONS RELATIVES AUX RÉUNIONS ET VISITES SUPPLÉMENTAIRES (AU DELÀ DU CONTENU DU FORFAIT STIPULÉ AUX 7.1.1 ET 7.1.3)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉ DE LA TARIFICATION</b>
<p>La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2h00 à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18h00 à 20h00</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La présence du syndic ou collaborateur (2 heures), de 18h00 à 20h00.</li> </ul>	<p>Forfait global (selon décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2000.00 € HT soit 2400.00 € TTC</li> <li>▪ Ce forfait s'entend hors frais d'affranchissement.</li> <li>▪ Le cas échéant une majoration spécifique unique pour dépassement d'honoraires convenus : 10%</li> </ul>
<p>L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2h00, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3</p> <p>La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/<del>sans rédaction d'un rapport</del> et en présence du président du conseil syndical <del>hors la présence du président du conseil syndical</del> (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 150.00 € HT soit 180.00 € TTC</li> <li>▪ 75.00 € HT soit 90.00 € TTC</li> </ul>

### **7.2.3 PRESTATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET A L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>HT</b>	<b>TVA (1)</b>	<b>TTC(2)</b>
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. L'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic.	100.00	20.00	120.00
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	100.00	20.00	120.00

### **7.2.4 PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVES ET MATÉRIELLES RELATIVES AUX SINISTRES**

Suivi dossier sinistre assurance par le syndic tarif horaire et ou vacations : **75.00 € HT soit 90.00 € TTC.**

- Les déplacements sur les lieux.
- La prise de mesures conservatoires.
- L'assistance aux mesures d'expertise.
- Le suivi du dossier auprès de l'assureur.

Les prestations effectuées dans les des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire de 120.00 € toutes taxes comprises.

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire de 180.00 € toutes taxes comprises.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

## 7.2.5 PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET ETUDES TECHNIQUES

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- Les travaux portant sur les éléments d'équipement commun, autres que ceux de maintenance ;
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

## 7.2.6 PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (HORS FRAIS DE RECOUVREMENT VISES AU POINT 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
▪ La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	25,00	5.00	30.00
▪ La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	250.00	20.00	300.00
▪ Le suivi du dossier transmis à l'avocat	100.00	20.00	120.00
▪ Mise en place échancier de paiement (établissement tableau –surveillance et saisis des règlements).	100.00	20.00	120.00

## 7.2.7 AUTRES PRESTATIONS

DÉTAIL DE LA PRESTATION	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
▪ Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	100.00	20.00	120.00
▪ La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic) par heure de reprise	100.00	20.00	120.00
▪ La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	100.00	20.00	120.00
▪ La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	100.00	20.00	120.00

▪ La constitution, le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	100.00	20.00	120.00
▪ L'immatriculation initiale du syndicat	200.00	40.00	240.00
▪ La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	400.00	80.00	480.00

## 8. DÉFRAIEMENT ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL (SANS OBJET DANS LE CAS D'UN SYNDIC PROFESSIONNEL)

## 9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIÉTAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

### 9.1 LES FRAIS DE RECOUVREMENT (ART. 10 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
▪ La mise en demeure d'un tiers par lettre RAR	25,00	5.00	30.00
▪ Relance après mise en demeure	50.00	10.00	60.00
▪ Frais de constitution d'hypothèque	100.00	20.00	120.00
▪ Frais de mainlevée d'hypothèque	100.00	20.00	120.00
▪ Dépôt d'une requête en injonction de payer	100.00	20.00	120.00
▪ Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	100.00	20.00	120.00
▪ Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	250.00	50.00	300.00
▪ Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	50.00	10.00	60.00

### 9.2 FRAIS ET HONORAIRES LIES AUX MUTATIONS

DÉTAIL DE LA PRESTATION	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
▪ Établissement de l'état daté	316.66	63.33	380.00
▪ Opposition sur mutation	100.00	20.00	120.00

### 9.3 FRAIS DE DÉLIVRANCE DES DOCUMENTS SUR SUPPORT PAPIER (ART. 33 DU DECRET DU 17 MARS 1967 ET R. 134-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	HT	TVA <sup>(1)</sup>	TTC <sup>(2)</sup>
▪ Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	30.00	6.00	36.00
▪ Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	30.00	6.00	36.00
▪ Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel	50.00	10.00	60.00
▪ Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes	50.00	10.00	60.00

### 9.4. PREPARATION CONVOCATION ET TENUE D'UNE ASSEMBLEE GENERALE A LA DEMANDE D'UN OU PLUSIEURS COPROPRIETAIRES, POUR DES QUESTIONS CONCERNANT LEURS DROITS OU OBLIGATIONS (ART. 17-1 AA DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Etablissement de l'ordre du jour; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale; établissement de la feuille de présence; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes ( article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).

## 10. COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

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 au plus tard dans les six mois qui suivent la date de clôture des comptes de la copropriété.

## 12. COMPÉTENCES

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses suivantes :

**Pour le syndic : 464 Avenue Ernest SUBILIA - 13600 La Ciotat.**

**Pour le syndicat : Les Hauts de FONSAINTE - 13600 La Ciotat.-**

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

LE SYNDIC  
« Lu et approuvé »

POUR LE SYNDICAT  
« Lu et approuvé »

**ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC  
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**

	<b>PRESTATIONS</b>	<b>DÉTAILS</b>
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;  Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic	a) Remise de l'état financier, des références des



		de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat	

	<p>soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	
VI. - Gestion du personnel	<p>VI-19° Recherche et entretien préalable.</p> <p>VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.</p> <p>VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.</p> <p>VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.</p> <p>VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.</p> <p>VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.</p> <p>VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.</p> <p>VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p> <p>VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.</p> <p>VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.</p>	

**ANNEXE 2**  
**LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE**  
**RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE**

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat. 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

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

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

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

---

**EXTENSION VIDEOPROTECTION LES HAUTS DE FONTSAINTES**

2 messages

j.guarnieri@oritec.fr &lt;j.guarnieri@oritec.fr&gt;

6 février 2024 à 10:48

À : Samantha TORRES &lt;assistante@carnoux-immobilier.com&gt;, direction@carnoux-immobilier.com,

Bonjour,

Voici le projet d'extension de la vidéoprotection sur l'ensemble de la copropriété.

Nous avons pris en compte le fait que les câbles passeront par l'intérieur des bâtiments et que les façades ne seront pas percées.

De ce fait nous positionnons la fixation des caméras et des antennes côté intérieur du muret sur les toits.

En vous souhaitant une excellente réception.

Bien cordialement.

**L Oritec****GUARNIERI JULIEN**

Agence : 09 73 22 08 06

Tel : 06 50 56 77 59

<http://www.oritec.fr>**ORITEC**

553 Avenue des paluds

13400 AUBAGNE

DEVIS EXTENSION VIDEO ANTENNES.pdf  
2034K

Karine MONTALTO <direction@carnoux-immobilier.com>

7 février 2024 à 19:19

Cadiere

<direction@carnoux-immobilier.com>

Bonsoir

Je vous adresse pour concertation future le devis ORITEC pour le projet EXTENSION VIDEO PROTECTION  
Bonne réception  
Cordialement

----- Forwarded message -----

De : <j.guarnieri@oritec.fr>

Date: mar. 6 févr. 2024 à 10:48

Subject: EXTENSION VIDEO PROTECTION LES HAUTS DE FONSAINTES

To: Samantha TORRES <assistante@carnoux-immobilier.com>, <direction@carnoux-immobilier.com>,  
<direction@carnoux-immobilier.com>

[Texte des messages précédents masqué]

--  
Karine MONTALTO  
Responsable Agences  
CARNOUX IMMOBILIER  
LA CIOTAT IMMOBILIER  
04 42 73 31 94 - 06 85 38 91 09

*Meilleurs vœux*

IPM  
10 Cours Pierre Puget  
13006 Marseille

CARNOUX IMMOBILIER  
Boulevard Ange Delestrade  
13380 Plan de Cuques

SIAB  
24 avenue de la République  
13650 Meyrargues

CARNOUX IMMOBILIER  
2 avenue du Maréchal Juin  
13470 Carnoux en Provence

LA CIOTAT IMMOBILIER  
24 rue Bouronne  
13600 La Ciotat

IMMEXIS

LA CIOTAT  
IMMOBILIER

IMMEXIS

DEVIS EXTENSION VIDEO ANTENNES.pdf  
2034K

# PROPOSITION COMMERCIALE

**DÉSTINÉE À :**  
COPROPRIETE LES HAUTS DE FONTSAINTE  
Allée Louis Benêt  
13600 LA CIOTAT

**DE :**  
ORITEC  
553 AVENUE DES PALUDS  
13400 AUBAGNE  
**SIRET : 88409591000029**



Ce document et les informations qu'il contient sont à la propriété du groupe ORITEC. Il ne doit pas être utilisé à d'autres fins que celles pour lequel il a été établi et transmis. Il ne peut être ni reproduit ni divulgué à des tiers, en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, sans l'accord préalable exprès et écrit du groupe ORITEC.



Oritec

# NOTRE ÉQUIPE

## SUR LE TERRAIN

### INFORMATIONS :

- Installation de jour

### DÉROULEMENT :

- Pré-visite technique
- Installation
- Test des champs de vision
- Programmation du système
- Installation du logiciel pour PC, smartphone et tablette
- Formation
- Remise du pas à pas et des coordonnées du technicien



**JAMES TABARY**  
Service technique

### MAINTENANCE :

- Accès à distance pour un diagnostic à temps réel
- Déplacement terrain sous 48H si besoin,
- Visite annuelle de prévention
- Mise à jour des logiciels

# PROPOSITION

VIDÉOPROTECTION



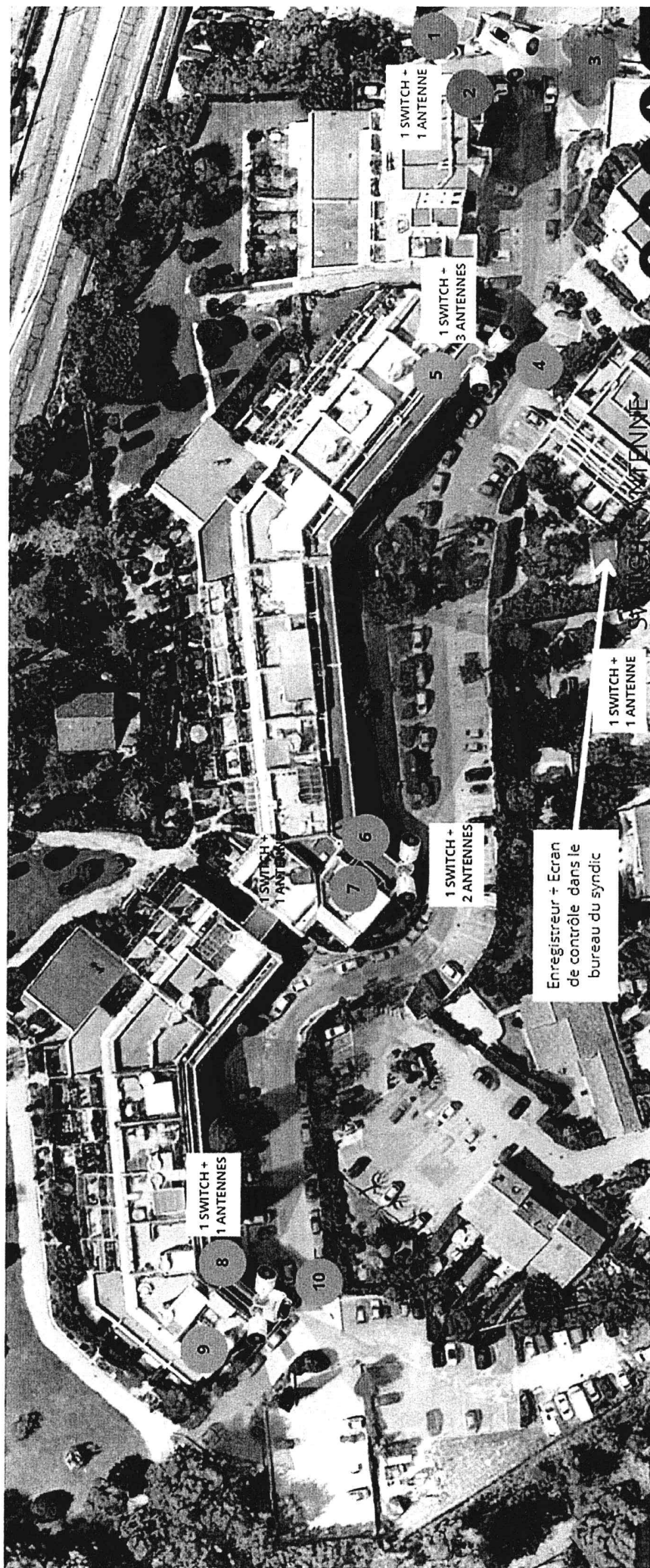


## RESUME INSTALLATION

### Le But est d'étendre le système de vidéoprotection sur l'ensemble de la copropriété

- Nous ne pouvons pas percer directement les façades donc l'acheminement du câble se fera à l'intérieur des différents bâtiments et nous fixeront caméra et antennes sur le toit.
- La fixation se fera sur le muret côté intérieur du toit, des mâts de courtes tailles seront donc fixer de ce côté ce afin que les antennes et les caméras aient la meilleure vision possible.
- Nous ajoutons donc 7 caméras de surveillance dont un dôme PTZ avec une vision longue portée.
- Du côté du système, l'ancien stockeur est récupéré et nous facturons la différence entre l'ancien le nouveau, nous rajoutons un disque dur de 6 terras.
- Nous déplaçons le système du point d'entrée de la résidence et nous le mettons dans le local syndic afin que cela soit encore plus sécurisé.
- Toutes les caméras seront donc reportées par une antenne réceptrice qui sera fixé sur le local syndic






# PLAN









● Caméras supplémentaires

● Caméras déjà sur place

# PROPOSITION MAGASIN

REFERENCE	PRODUIT	DESCRIPTION	QUANTITE	PHOTO
NVR16NXI-I2/ISC	ENREGISTREUR 16 VOIES	Résolution maximale : 12 Mégapixels (4K) - Bande passante d'entrée max. 160Mbps - Sorties vidéo : 1 HDMI en 4K et 1 VGA (1920x1080) - Supporte 2 disques durs SATA 8To - Alimentation 12VDC, max. 15W - Sorties audio I/O 1/1, sorties alarme I/O 4/1 - 4ch@4K, 16ch@1080p - Compression vidéo H.265/H.265plus/H.264/H.264plus/H.264/H.264plus - 2 RJ45 (10/100/1000M) - Connexion utilisateurs à distance : 128 - Température de fonctionnement -10°C à 55°C - Dimensions : 38,5cm x 31,5cm x 5,2cm - Poids : 1,6Kg	1	
SW4	SWITCH	Switch 4 ports 10/100Mbps PoE - 1 port ethernet 100M - 4 ports PoE (IEEE802.3af, IEEE802.3at), max. 60W - Alimentation 48V DC, 1.35A, max. 65W - Non manageable, non rackable - 6KV - Température de fonctionnement 0°C à 40°C - Dimensions : 10,5cm x 2,7cm x 8,3cm - Poids : 0,22Kg	4	
SW8	SWITCH	Switch 8 ports 10/100Mbps PoE - 1* port Hi-PoE 10/100 Mbps ; 7* ports Hi-PoE 10/100 Mbps ; 2* Ports RJ45 10/100/1000 Mbps - Port 1: IEEE 802.3af, IEEE 802.3at, IEEE 802.3bt, max. 60W - Ports 2 à 8: IEEE 802.3af, IEEE 802.3at, max. 30W - Alimentation : 48 VCC, 2.5A max. 10W - Température de fonctionnement -10°C à 55°C - Dimensions : 21,8cm x 27,8cm x 10,3cm - Poids : 1,22Kg	1	
BUL41812C	BULLETT 4 MGPXL	Objectif motorisé : 2,8-12mm (-Z) - Capteur 1/3" CMOS - Résolution maximale : 4MP - Distance infrarouge : 60 mètres - Fonction d'amélioration d'image : WDR (120 dB), 3D DNR, BLC, HLC - Alimentation : DC12V (PoE (802.3at) 1,2A, max. 18W - IP66, IK10 - 2688x1520@4MP - Compression vidéo H.264plus/H.264/H.265/H.265plus - Illumination minimale 0.003Lux@F1.4, 0Lux avec IR - Pan : 0° à 355°, tilt : 0° à 90°, rotate : 0° à 360° - Fonctions intelligentes : Détection franchissement de ligne, détection intrusion sur zone, Changement de scène, détection de visage - Technologie Darkfighter - Port Ethernet RJ45 10/100M - Audio I/O 1/1, Alarme I/O 1/1 - Vitesse d'obturation 1/3 à 1/100,000s - Port carte SD/SDHC/SDXC, max. 128GB - Température de fonctionnement -30°C à 60°C - Dimensions : Ø 14,4cm x 34,2cm - Poids : 1355g	6	
PTZ448120T5	DOM 4 MGPXL	Objectif : 4,8-120mm - Zoom optique x25, digital x16) - Capteur 1/2,8" CMOS - Résolution maximale : 4MP - Distance infrarouge : 100 mètres - Auto-focus - Fonctions d'amélioration d'image : 120 dB WDR, ICR, BLC, HLC, antibrouillard - Alimentation 12 VDC, PoE (802.3at), max. 18W - Compression vidéo H.265plus/H.265/H.264plus/H.264/H.264plus - Illumination minimale 0.005Lux (couleur), 0.001Lux (noir et blanc) - IP66 - Pan : 360° sans fin (80°/s), Tilt : -15°-90° (80°/s) - Port carte SD/SDHC/SDXC, max. 256GB - Protection contre la foudre et la surtension - Ouverture d'angle 55°-2,4° - Vitesse d'obturation 1s à 1/30,000s - Température de fonctionnement -30°C à 65°C - Dimensions : Ø 16,45cm x 29cm - Poids : 2Kg	1	




# PROPOSITION MAGASIN

REFERENCE	PRODUIT	DESCRIPTION	QUANTITE	PHOTO
ANTWEXT	PTP/PTMP WIFI EXTERIEUR	Réseau sans fil haut débit airMAX ac TDMA (en mode AP : compatible avec une station type MS), Puissance de sortie jusqu'à 26 dBm ±2dB (hors antenne), Antenne 19 dBi, Intervalle : 15km et plus, Plage fréquence : 5150 - 5875 MHz, Mode point à point ou mode multi point ( AP connecté à client ou multi-client )	8	
SUPANTW	SUPPORT BRAS UNIVERSEL	Conçu pour un montage mural ou poteau	8	
DD6T	DISQUE DUR 6T	Conçus pour un enregistrement continu jusqu'à 64 caméras 24h/24 et 7j/7 en solution de vidéosurveillance haute définition capacité 6000 GO, SATA 6 Gbits/s, 64Mo de cache	1	
PROGRAM	PROGRAMMATION	Programmation des accès à distance, formation sur l'utilisation avec remise d'un pas à pas	1	
DECLAPREF	DECLARATION PREFECTORALE	Déclaration auprès de la préfecture du nombre de caméra et technologie installée	1	
INSTALL	INSTALLATION ET FORMATION	Intervention des techniciens sur site durant le nombre de jour programmée avec formation du système installé	1	

# PROPOSITION COMMERCIALE



## Proposition

 Location sur 63 mois	725€HT/Mois soit 870€TTC/Mois
 Loyer en TTC par copropriétaire (264 lots)	3,29€TTC/Mois
 Maintenance <i>Pièce main d'oeuvre et déplacement</i>	Incluse

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom et qualité	Date	Tampon et signature

Le client reconnaît avoir reçu et pris connaissance des conditions générales de vente attenantes à ce contrat et déclare les accepter.  
Le signataire du présent contrat déclare disposer du pouvoir pour engager la société susnommée selon l'ensemble des termes du contrat





Merci pour votre retour rapide  
Je vous envoie ma demande en dessous  
Pour l'AG 2024

Objet de la demande : Proposition de pose de véranda de 7 m2 dans la continuité de ma terrasse, adossée contre le mur de mon appartement

Madame, Monsieur,

Je souhaite porter à votre attention la proposition d'installer une véranda de 7 m2, s'intégrant harmonieusement dans la continuité de ma terrasse et adossée contre le mur de mon appartement. Un professionnel compétent a établi le devis que je joins à cette demande.

Il est important de noter que l'accès à cette véranda se fera par ma terrasse existante, ayant pour but d'agrandir l'espace extérieur de manière fonctionnelle. Cette véranda, réalisée en conformité avec les normes d'évacuation d'eau, garantira sécurité et respect des réglementations en vigueur. Cette initiative a été planifiée avec soin pour assurer une intégration esthétique et architecturale, préservant l'harmonie visuelle de la résidence. Je sollicite ainsi l'inclusion de ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour une discussion approfondie.

Je me tiens à votre disposition pour toute clarification nécessaire.

Cordialement,

Mr Doncarli Romain  
Résidence Eden Roc  
Bâtiment G

Envoyé à partir de Outlook pour iOS

---

**De :** Karine MONTALTO <direction@carnoux-immobilier.com>

**Envoyé :** Wednesday, November 22, 2023 10:58:11 AM

**À :** < >

**Objet :** Re: Projet Veranda Mr Doncarli Romain

Monsieur DONCARLI  
Bonjour

Si vous désirez présentez votre dossier à l'AGO de Juin 2024  
Il est important de le réactualiser

Merci de m'adresser les pièces transmises en 2023.

Dans l'attente de vous lire  
Cordialement

Le mer. 22 nov. 2023 à 10:27, Romain Doncarli <romdemars@live.fr> a écrit :

Bonjour Mme Montalto

Je vous avais envoyé une demande de véranda en recommandé au mois de mai 2023 Malheureusement, j'ai été trop tardif pour ma demande de l'assemblée du mois de juin 2023 Pour la résidence Éden Roc à la Ciotat J'aimerais savoir si ma demande que je vous ai envoyé en recommandé et bien proposé pour l'assemblée du mois de juin 2024 ?

Je vous remercie

Cordialement

Mr Doncarli Romain  
0634241527

--  
Karine MONTALTO  
Responsable Agences  
CARNOUX IMMOBILIER  
LA CIOTAT IMMOBILIER

Doncarli Romain

Résidence Eden Roc Bat 6

102 Allée Louis Benet

13600 La Ciotat

06 34 24 15 27

Rendez-moi @ Live. FR

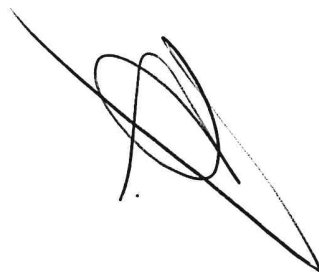
Madame, Monsieur,

Je vous expose mon projet pour l'assemblée  
du 22 Juin 2023.

Je souhaiterais l'autorisation de faire  
poser une veranda de 7 m<sup>2</sup> dans la continuité  
de ma terrasse.

Je vous envoie l'étude du projet réalisée  
par un professionnel de création et de pose  
de veranda.

Dans l'attente d'une réponse je l'espère  
favorable je vous prie d'agréer Madame  
Monsieur, l'assurance de mes salutations  
distinguées.







escaler

2,55

2M

3,5M

Devis N°	Date	Client
DC2861	25/05/2023	PR1734

18 cours mirabeau

13700 Marignane

Tél : 0981497070  
 Fax : 0442782066  
 Capital : 40 000,00 Euros  
 R.C.S. : salon de provence  
 SIRET : 53001403400025  
 N/Id CEE : FR72530014034

Mr Doncarli romain  
 102 allée louis benet  
 13600 La Ciotat

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	% REM	Remise HT	Montant HT	TVA
AR0014	<b>VERANDA SUR MESURE</b> Toiture thermotop isolée 67mm *Kit complet sun isol *Profil d' accroche, rives *Capot de finition *Interieur blanc /exterieur blanc ou couleur tuile *L: 2600 x A: 3000	1,000	6 025,00			6 025,00	2
	<b>CHASSIS FIXE SCHUCO:</b> En Aluminium avec rtp. Dormant et ouvrant renforcé avec multi chambres d'isolation. Vitrage 4/20/4 ITR faible émissivité au gaz argon coefficient de transmission thermique 1.1W (m2.K). Garantie 10 ans. L: 3000 x H: 1400	1,000	1 414,00			1 414,00	2
	<b>CHASSIS FIXE SCHUCO:</b> En Aluminium avec rtp. Dormant et ouvrant renforcé avec multi chambres d'isolation. Vitrage 4/20/4 ITR faible émissivité au gaz argon coefficient de transmission thermique 1.1W (m2.K). Garantie 10 ans. L: 600 x H: 1300	2,000	717,00			1 434,00	2
AR0023	<b>COULISSANT 2 VANTAUX 2 RAILS SCHUCO ASS39SC :</b> En Aluminium avec rupture de pont thermique. Dormant et ouvrant renforcé avec multi chambres d'isolation. Vitrage 4/20/4 ITR faible émissivité au gaz argon Ug= 1.1W/m2.K , Sw 0.51 coefficient de transmission thermique inférieur a 1.6 W /m2.K. Garantie 10 ans. *Roulettes polyamides montées sur roulement a aiguilles *Joint de vitrage portefeuille haute résistance a l arrachement et anti	1,000	2 511,00			2 511,00	2



Devis N°
DC2861

Date
25/05/2023

Client
PR1734

**SARL FRANCE RENOVATION**

18 cours mirabeau

13700 Marignane

Tél : 0981497070  
 Fax : 0442782066  
 Capital : 40 000,00 Euros  
 R.C.S. : salon de provence  
 SIRET : 53001403400025  
 N/Id CEE : FR72530014034

Mr Doncarli romain  
 102 allée louis benet  
 13600 La Ciotat

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	% REM	Remise HT	Montant HT	TVA
AR0023	<p>déchaussement.            *Ral blanc laqué            L: 2600 x H: 1000</p> <p><b>COULISSANT 2 VANTAUX 2            RAILS SCHUCO ASS39SC</b> : En            Aluminium avec rupture de pont            thermique. Dormant et ouvrant            renforcé avec multi chambres            d'isolation. Vitrage 4/20/4 ITR            faible émissivité au gaz argon Ug=            1.1W/m2.K , Sw 0.51 coefficient            de transmission thermique            inférieur a 1.6 W /m2.K. Garantie            10 ans.            *Roulettes polyamides montées            sur roulement a aiguilles            *Joint de vitrage portefeuille haute            résistance a l arrachement et anti            déchaussement.            *Ral blanc laqué            L: 3000 x H: 2200</p>	1,000	4 126,00			4 126,00	2



Devis N°
DC2861

Date
25/05/2023

Client
PR1734

**SARL FRANCE RENOVATION**

**18 cours mirabeau**

**13700 Marignane**

Tél : 0981497070  
Fax : 0442782066  
Capital : 40 000,00 Euros  
R.C.S. : salon de provence  
SIRET : 53001403400025  
N/Id CEE : FR72530014034

Mr Doncarli romain  
102 allée louis benet  
13600 La Ciotat

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	% REM	Remise HT	Montant HT	TVA
	Forfait pose avec habillages et finitions *Garantie 10 ans	1,000	1 800,00			1 800,00	2

Code	Base HT	Taux TVA	Montant TVA
2	15 165,30	5,50	834,09

Total HT	17 310,01
Remise	2 262,67
<b>Net HT</b>	<b>15 165,30</b>
Total TVA	834,09
Total TTC	15 999,39
<b>NET A PAYER</b>	<b>15 999,39</b>

Pénalités de retard (taux annuel) : 8,25% - Escompte pour paiement anticipé (taux mensuel) : 1,50%

RESERVE DE PROPRIETE : Nous nous réservons la propriété des marchandises jusqu'au paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980).








--

Karine MONTALTO  
Responsable Agences  
CARNOUX IMMOBILIER  
LA CIOTAT IMMOBILIER  
04 42 73 31 94 - 06 85 38 91 09



---

### 5 pièces jointes

-  **Demande installa° clim AG.pdf**  
118K
-  **Projection implanta° Clim N°1.pdf**  
92K
-  **Implanta° Clim solution N°2.pdf**  
111K
-  **Assur Clim Sarl MJA.pdf**  
1084K
-  **Fiche Décibel.pdf**  
61K

Mr Mme Lardon Jean-Michel et Agnès  
242 chemin des Vanières et Ricards  
83740 La Cadière d'Azur

Carnoux Immobilier  
2 av du Maréchal Juin  
13470 Carnoux en Provence

Le 28 Avril 2024,

Objet : Demande d'autorisation d'installer une climatisation en copropriété

Madame, Monsieur,

En tant que copropriétaire dans l'immeuble situé Allée Louis Benêt - Résidence Eden Roc Bât D/E 13600 La Ciotat, j'envisage de faire des travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect.

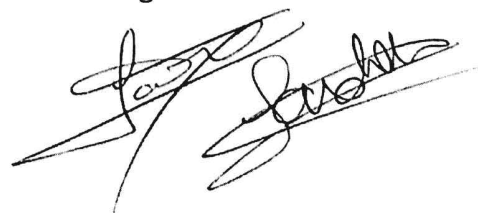
Je souhaite faire installer une climatisation réversible afin d'améliorer les conditions d'habitation de l'appartement. Le balcon étant un balcon fermé, il serait préférable d'installer la clim en extérieur (voir implanta° N°1) toutefois une installation intérieure en façade du muret balcon peut être envisagée (voir implanta° N°2). L'évacuation des eaux se fera par la gouttière de la pergola de l'appartement jardin situé en dessous et ci-joint également en PJ la fiche décibel.

Cette installation sera réalisée par un professionnel, la Sarl MJA – ICLIM, domiciliée à Marseille, attestation de capacité n° 2522974 -R1 (attestation assurance en PJ)

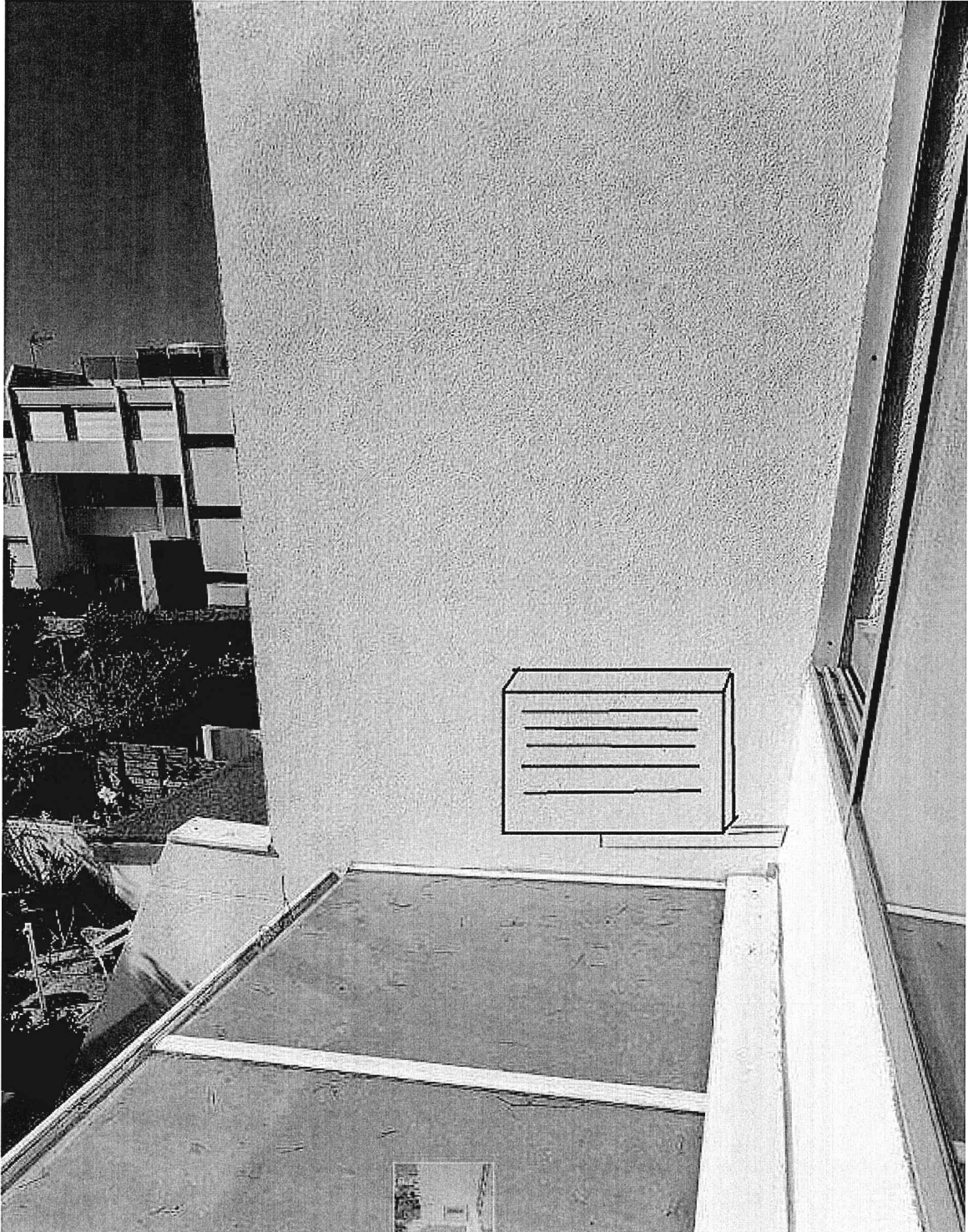
En conséquence et en application de Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, je vous prie de bien vouloir inscrire ce projet d'installation à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

En vous souhaitant bonne réception de la présente demande, je vous prie de croire à l'assurance de ma considération distinguée.

Signatures



Projection implantation Clim Balcon D/E : N° 1





Projection implantation Clim Balcon D/E : N° 2





N° de client : 113464629E  
Nom : SARL MJA

RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE	
<b>AVANT LIVRAISON DE BIENS ET/OU RECEPTION DE TRAVAUX</b> Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs) DONT : <ul style="list-style-type: none"><li>- Dommages corporels</li><li>- Dommages matériels et immatériels consécutifs</li><li>- Intoxication alimentaire</li></ul>	8 000 000 €  8 000 000 € 2 500 000 € 2 500 000 €
<b>APRES LIVRAISON DE BIENS ET/OU RECEPTION DE TRAVAUX</b> Tous dommages confondus (corporels, matériels et Immatériels consécutifs) DONT : <ul style="list-style-type: none"><li>- Dommages corporels</li><li>- Dommages matériels et immatériels consécutifs</li><li>- Intoxication alimentaire</li></ul>	8 000 000 € limité à 8 000 000 € par année d'assurance  8 000 000 € limité à 8 000 000 € par année d'assurance 2 500 000 € limité à 2 500 000 € par année d'assurance dont 1 500 000 € pour les dommages Immatériels consécutifs limités à 1 500 000 € par année d'assurance 2 500 000 € limité à 2 500 000 € par année d'assurance
<b>Atteinte accidentelle à l'environnement :</b> Tous dommages confondus (corporels, matériels et Immatériels consécutifs)	200 000 € limité à 400 000 € par année d'assurance

**La présente attestation vaut présomption simple d'assurance pour les seules périodes indiquées et ne peut engager BPCE IARD en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère et dont l'assuré a pris connaissance.**

**\* Attestation valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à la date de la présente attestation.**


Fait à Niort, le 11 novembre 2023  
Pour BPCE IARD

**Attention : document original, établi en un seul exemplaire, à photocopier chaque fois qu'il vous en sera fait la demande. Toute mention manuscrite en dehors de la signature est réputée non écrite.**



Laurent Tollié  
Président du directoire

# Fiche Décibel




## ENERG


енергия · ενέργεια

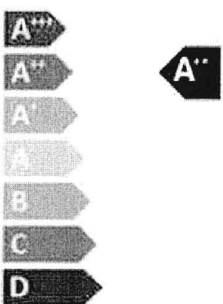
Y
IJA

IE
IA




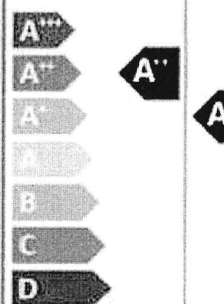
OS-CEAPH12EI/OS-SEAPH12EI

SEER 




kW 3,7  
 SEER 6,4  
 kWh/annum 204


SCOP 




kW 2,7	2,4	X
SCOP 4,6	4,0	X
kWh/annum 837	841	X



53dB





65dB

ENERGIA · ΕΝΕΡΓΙΑ · ΕΝΕΡΓΕΙΑ · ENERGIJA · ENERGY · ENERGIE · ENERGI

626/2011



Karine MONTALTO &lt;direction@carnoux-immobilier.com&gt;

**changement baie couleur blanc pala-godard**

2 messages

Denis &amp; Valérie &lt;

29 avril 2024 à 13:31

À : direction@carnoux-immobilier.com

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le devis de la société Calvo pour une baie de couleur blanche pour le bâtiment D/E à Eden Roc à la Ciotat.


Je me suis rendue sur place et j'ai pu constater qu'il y avait déjà des baies blanches.

Pouvez-vous joindre ce devis à l'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale s'il vous plait.

Bonne journée

Cordialement

Pala Valérie

 Sans virus.www.avast.com **Devis SARL MENUISERIE CALVO - PALA blanc.pdf**  
293K

Karine MONTALTO &lt;direction@carnoux-immobilier.com&gt;

29 avril 2024 à 14:18

À :

Cc : Jean APPERT &lt;gestionnaire-carnoux@goo.immexis.com&gt;

Bonjour

Nous vous confirmons avoir reçu votre demande et devis pour insertion dans le prochaine ODJ de l'Assemblée de la copropriété de Résidence Les HAUTS DE FONTSAINTE

Cordialement

[Texte des messages précédents masqué]

--

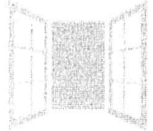
Karine MONTALTO  
Responsable Agences  
CARNOUX IMMOBILIER  
LA CIOTAT IMMOBILIER  
04 42 73 31 94 - 06 85 38 91 09

# MENUISERIE CALVO

*Toutenaire de votre confort*


Z.I Athélia 2  
131, av. Plaine Brunette  
13600 LA CIOTAT  
Tél. 04 42 83 08 82

Fax 04 42 83 55 52  
E-mail : ycalvo@menuiseriecalvo.com



Délai :

Adresse du chantier : Monsieur LICOUR - RESIDENCE EDEN ROC - ALLEE LOUIS BENET - 13600 LA CIOTAT  
Réf. : MENUISERIE ALUMINIUM



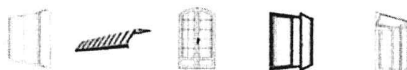
**DEVIS N° AS2415496**


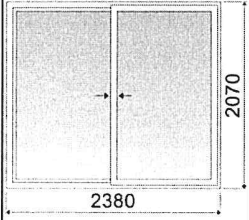
Date : 24/04/2024  
Code client : DIV45405460430  
Votre contact:  
**M. STROPOLI: 06 75 72 80 46**

**Madame PALA**  
25 AVENUE DE CYTHARISTA

**13600 LA CIOTAT**  
Tél. : / 06.13.46.71.62

Désignation	Qté	Pu HT	Total HT	TVA
<p><b>Projet de rénovation avec menuiserie isolante en Aluminium laqué de marque SAPA BUILDING SYSTEM serie à rupture thermique renforcée, doubles vitrages isolants ITR faible émissivité + Argon.</b></p> <p><i>Travaux d'isolation thermique, Uw: &lt;= à 1,7 W/m².K et Sw &gt;= 0,36 avec S.G.G Planitherm One + Argon à 90% soit Ug: 1.0 W/(m².K)</i></p>				



Désignation	Qté	Pu HT	Total HT	TVA	
<p><b>Coulissant 2 vantaux 2 rails</b>  <b>Larg 2380 mm x Haut 2070 mm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Couleur intérieure : Blanc 9016 mat</li> <li>. Couleur extérieure identique à l'intérieure</li> <li>. Dormant rénovation- Couvre joint en haut : Couvre joint de 60 mm</li> <li>. Couvre joint en bas : Couvre joint de 60mm</li> <li>. Couvre joint à gauche : Couvre joint de 60mm</li> <li>. Couvre joint à droite : Couvre joint de 60mm</li> <li>. Bavette tubulaire</li> <li>. Vitrage FE 4 clair/16/4 clair argon Warm Edge</li> <li>. Ouvrant à droite (vue intérieure)</li> <li>. Rail Aluminium</li> <li>. Chariot en téflon</li> <li>. Fermeture Versus sur tous les vantaux</li> <li>. Serrure 1 point</li> <li>. Coloris des poignées : Blanc</li> <li>. Poignée intérieure vantail principal intérieur : Poignée ouverte mobile IVB</li> <li>. Poignée extérieure vantail principal intérieur : Sans poignée</li> <li>. Poignée intérieure vantail semi fixe extérieur : Face avant</li> </ul> <p><b>VERSUS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Poignée extérieure vantail semi fixe extérieur : Sans poignée</li> <li>. A*3 E*7A V*B2</li> <li>. Profilé dormant 376410</li> </ul> <p>- Cornière 60x60            Dépose et enlèvement de la menuiserie existante            Mise en déchèterie            Livraison et pose</p> <p> Fabrication française</p>		1	2 939,59	2 939,59	2







DIAGNOSTIC-EXPERTISE  
MAITRISE D'ŒUVRE  
THERMIQUE-ACOUSTIQUE-ELECTRICITE

# GROUPEMENT ETUDES ET ENERGIE

INGENIERIE DES FLUIDES DU BATIMENT ET DE L'INDUSTRIE  
MAITRISE DES ENERGIES RENOUVELABLES

**CARNOUX IMMOBILIER**

A SIX FOURS LES PLAGES, le 26 mars 24

**Devis N : C 13 24 13 26**

**Objet :** SDC HAUT FONTSAINTE – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX (DPE – PPT)

**Proposition d'Honoraires**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en pages suivantes le détail des prestations relatives à votre demande.

Nous vous remercions pour votre sollicitation

En espérant que cette proposition répondra à vos desideratas, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Jean-Noël BONI**

**GROUPEMENT ETUDES ET ENERGIES**

165, chemin des NegadouX

83140 SIX-FOURS LES PLAGES

Tél : 04 94 10 92 55 - Fax : 04 94 10 92 59

## **ARTICLE 1 - OBJET ET NATURE DE LA MISSION**

### **1.1 - Objet**

Par la présente convention, le cabinet CARNOUX IMMOBILIER représentant le SDC HAUT FONTSAINTE, confie au Bureau d'Etudes G2E Ingénierie, la mission suivante :

**Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avec Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)  
Copropriété SDC LES HAUTS DE FONTSAINTE  
ALLEE LOUIS BENET  
13600 LA CIOTAT**

La loi Climat et Résilience rend la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux (PTT) obligatoire pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés.

**Immeubles concernés** : Immeubles en copropriété de plus de 15 ans selon l'échéancier suivant :

- ↳ 1er janvier 2023 : copropriétés de plus de 200 lots
- ↳ 1er janvier 2024 : copropriétés de 51 à 200 lots
- ↳ En 2025 : copropriétés de moins de 51 lots

### **1.2 - Nature de la mission**

- ↳ Visite de la copropriété, des parties communes, et logements, des caractéristiques du bâti et des équipements techniques de Ventilation, Chauffage et d'ECS
- ↳ Une analyse critique de l'état apparent de l'enveloppe du bâti, des parties communes, des réseaux, des équipements communs, des extérieurs et des systèmes de contrôle d'accès de la copropriété
- ↳ Une définition d'un programme pluriannuel de travaux sur 10 ans de rénovation à réaliser en fonction de l'usure des équipements communs (court, moyen et long termes).
- ↳ Une évaluation des coûts, par hiérarchisation, des programmes de travaux de rénovation, d'amélioration et de réhabilitation de la gestion et du patrimoine de la copropriété.
- ↳ Rédaction d'une fiche de synthèse avec un échéancier récapitulatif le programme pluriannuel de travaux de rénovation avec estimation et ordre de priorité (sur les 10 prochaines années), les propositions d'améliorations pertinentes.
- ↳ Réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif réglementaire



DIAGNOSTIC-EXPERTISE  
MAITRISE D'ŒUVRE  
THERMIQUE-ACOUSTIQUE-ELECTRICITE

# GROUPEMENT ETUDES ET ENERGIE

INGENIERIE DES FLUIDES DU BATIMENT ET DE L'INDUSTRIE  
MAITRISE DES ENERGIES RENOUVELABLES

- ↳ Détermination des performances thermique minimale de l'isolant, du temps de retour sur investissement et de l'assujettissement réglementaire, ou non, de réaliser en même temps que le ravalement des façades une opération d'isolation de ces dernières

## 1.3 - Limites de la mission

Les missions suivantes sont exclues de la présente proposition :

- ↳ Dossier suivi administratif de consultation des entreprises (C.C.A.P., R.C., A.E.)
- ↳ Mission de maîtrise d'œuvre ou Mission de contrôle technique
- ↳ Coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé)

## 1.4 - Données d'entrées pour la mission :

- ↳ Carnet d'entretien de l'immeuble
- ↳ La quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire, soit sous forme de relevés, soit sous forme de factures énergétiques
- ↳ Les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie
- ↳ La présente offre signée

## ARTICLE 2 - OFFRE

### 2.1 - Détail des honoraires de base

Immeuble concerné	Euros HT	TVA 20%	Euros TTC
HAUT FONTSAINTE	11 790.24 €	2 358.05 €	14 148.29 €

**OPTION : Présentation du rapport en Conseil Syndical (AG non compris) : 400 € HT**

*Ces montants seront à confirmer au cas par cas selon l'évolution réglementaire. Conditions de règlement : 45 jours après émission de la facture relative à la mission.*

Fait à SIX FOURS LES PLAGES, le 26 mars 24

**BON POUR ACCORD**

**S.D.C. HAUT FONTSAINTE  
CABINET CARNOUX IMMOBILIER**

**B.E. G.E.E. JN BONI**

GROUPEMENT ETUDES ET ENERGIES  
165, chemin des Négadoux  
83140 SIX FOURS LES PLAGES  
Tél : 04 94 10 92 55 - Fax : 04 94 10 92 59

## Conditions Générales de Vente Bureau d'Etudes G2E Ingénierie

### 1 – Champ d'application

Les présentes Conditions Générales de Ventes (CGV) s'appliquent à toutes prestations de services conclues par le bureau d'études auprès de ses clients, quelles que soient les clauses pouvant figurer sur les documents du client et notamment ses Conditions Générales d'Achat. Conformément à la réglementation en vigueur, le bureau d'études se réserve le droit de déroger à certaines clauses des présentes CGV, en fonction des négociations avec le client et par l'établissement de Conditions de Ventes Particulières.

### 2 – Acceptation des conditions

Le client reconnaît avoir pris connaissance, au moment de la signature du devis, du contrat ou du bon de commande, des Conditions Générales de Vente et déclare expressément les accepter sans réserve. Les présentes Conditions Générales de Vente régissent les relations contractuelles entre le bureau d'études et son client, les deux parties les acceptant sans réserve. Dans tous les cas, les Conditions Générales de Vente applicables sont celles qui sont en vigueur au jour de l'émission de la commande par les clients du bureau d'études. Le client renonce ainsi à se prévaloir de tout document contradictoire.

### 3 – Devis, Contrat et bon pour commande

La prestation ne sera conclue qu'à compter de la confirmation du devis, du contrat ou du bon de commande. Le bureau d'études se réserve le droit d'annuler ou de suspendre tout contrat ou commande d'un client avec lequel existerait un litige relatif au paiement d'une facture antérieure. Les informations fournies par le client, lors de la prise de commande engageant celui-ci : en cas d'erreur dans le libellé des éléments communiqués, le bureau d'études ne saurait être tenu responsable. Lors de toutes prestations, à la demande du client, nous prenons en compte ses divers besoins, ses souhaits et toutes formulations de sa part. Le client dispose des délais légaux pour exercer son droit de rétractation.

### 4 – Délais d'exécution

Les délais d'exécution de la mission sont indiqués sur le devis ou le bon de commande. La mission débute dès la signature de ce dernier et dès lors que l'ensemble des pièces nécessaires à la réalisation de la prestation a été communiqué et fourni au bureau d'études. Après confirmation du client, le bureau d'études s'engage à prendre rendez-vous avec le client dans les meilleurs délais. Le bureau d'études, s'engage à respecter les dates et horaires des rendez-vous fixés avec le client. De son côté, le client s'engage à fournir au bureau d'études tous les renseignements nécessaires à la bonne exécution de la prestation. Tout changement dans le projet en cours d'étude peut modifier les délais d'exécution, un nouvel échéancier de l'étude sera alors communiqué au client. Le bureau d'études s'engage à rendre les résultats : comptes rendus et études prévus dans les meilleurs délais. Le bureau d'études se réserve la possibilité de modifier les délais en cas de conditions météorologiques défavorables. Les nouveaux délais seront alors notifiés au client.

### 5 – Exécution

Le bureau d'études se déplace chez le client afin de réaliser sa mission selon la méthode qui lui semble la plus appropriée. Le bureau d'études intervient avec les éléments communiqués par le client ainsi qu'avec les données constatées sur le terrain le jour de l'étude. Il appartient au client d'informer le bureau d'études sur les délimitations du terrain et l'emprise de projets éventuels. Tout changement ou modification au projet sera également communiqué par le client. Après notre mission, il peut rester des traces de notre passage. Le client en est informé et donne son accord par la signature du devis ou du bon de commande. Le client s'engage à sécuriser le site contre tout accident. Le bureau d'études ne saurait être tenu responsable de tout accident ou incident en l'absence d'éléments permettant de mettre en sécurité le lieu d'exécution de la prestation, avant, pendant et après celle-ci. Le bureau d'études ne peut être tenu responsable de tout dommage ou casse sur un réseau non signalé lors de sondage.

### 6 – Réglementation

Les études réalisées par le bureau d'études respectent les réglementations en vigueur à la date d'exécution de celles-ci. En dehors de toute réglementation, le bureau d'études assume la responsabilité pleine de sa prescription. Dans le cas où des organismes annexes ou administratifs demanderaient des éléments sortant du cadre réglementaire, le client a le droit de s'y opposer.

### 7 – Résultats – Contenu des prestations

Les rapports de type Diagnostic, Audit, Avant-Projet sommaire, Avant-Projet établis par le bureau d'études sont une aide à la décision pour le client. Après remise du rapport, ce dernier dispose d'un délai de 5 jours ouvrés pour faire remonter ses observations éventuelles. Si au-delà de ce délai, aucune remarque n'a été formulée, le rapport est considéré comme définitif. En cas de visite supplémentaire ou de nouveaux éléments nécessitant de nouveaux calculs à la demande du client, cette prestation pourra faire l'objet d'une facturation complémentaire. Tout changement de programme travaux ou modification du projet par rapport aux hypothèses de départ peuvent modifier les conclusions de l'étude. Ces modifications doivent être transmises au bureau d'études afin de faire l'objet d'une étude complémentaire ou d'un avenant.

### 8 – Responsabilité du client

Dans le cas où le client impose ses choix quant aux sociétés travaux choisies pour l'aboutissement de son projet contrairement aux préconisations du bureau d'études, le client ne saurait se substituer à ses responsabilités et en faire porter la charge au bureau d'études, de même quant aux marques, fabricants et distributeurs de matériaux ou matériels qui seraient imposés par le client. Le client est responsable de la sécurité du site objet de missions confiées au bureau d'études, des travaux engagés, ainsi qu'au respect de l'usage et de l'entretien des matériaux et matériels engagés et ne saurait se substituer à ses obligations. Le client est responsable de l'application des préconisations des rapports de type Diagnostic, Audit, Avant-Projet sommaire, Avant-Projet du bureau d'études si aucune mission de maîtrise d'œuvre est confié au bureau d'études.

### 9 – Prix

Le prix de base est exprimé en Euros HT ou TTC, lors de l'établissement du devis ou de la commande, la TVA en vigueur est appliquée. Le prix indiqué dans la confirmation de commande est le prix définitif, exprimé toutes taxes comprises et incluant la TVA pour la France et les pays de l'UE. Ce prix comprend le prix de la prestation, les frais de déplacement calculés selon le lieu de destination, la quantité, le matériel utilisé.

Les réunions éventuelles demandées par le client pourront faire l'objet de facturation complémentaire. Le prix facturé au client est le prix indiqué sur le devis. À compter de la réception du devis accepté et signé, la commande est considérée comme ferme et définitive. En conséquence, son montant devra être intégralement réglé, y compris les frais éventuels de procédure. Le règlement sera exigible dans sa totalité contre la remise du rapport ou phase missions réalisées.

Le prix des prestations est payable suivant le type de contrat et leur modalité d'exécution : Au comptant le jour de l'exécution commande effective et/ou Acompté en % à la commande et solde à la livraison et/ou Facturation progressive en fonction de l'avancée de la mission.

Dans tous les cas, le bureau d'études s'engage à n'encaisser le solde qu'à la livraison de l'étude, du compte rendu ou du rapport.

### 10 – Paiement

Il s'effectue par Espèces (jusqu'à 1.000 Euros), Chèque, ou Virement bancaire, dans le respect de la législation en vigueur. Les chèques, à l'ordre du bureau d'études, seront envoyés à l'adresse du bureau d'études ou bien donnés en main propre au technicien du bureau d'études. Pour les virements, un RIB est fourni sur simple demande. Les prestations effectuées demeurent la propriété du bureau d'études jusqu'au paiement complet. Aucun escompte n'est accordé pour paiement anticipé. Tous frais bancaire lié au mode de paiement du client sont à la charge du client.

### 11 – Délais de règlement

En cas d'impayé, toute prestation effectuée reste due et son résultat demeure la propriété du Bureau d'études jusqu'au paiement intégral de la prestation. Dans tous les cas, le règlement est dû au plus tard à la date figurant sur la facture. En cas de retard de paiement, seront exigibles, conformément à l'article L441-6 du code de commerce, une indemnité calculée sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal en vigueur, appliqué par la banque centrale européenne, sur le montant TTC impayé. Pour les professionnels, une indemnité minimum forfaitaire pour frais de recouvrement, conformément à l'article 121-II de la loi n°2012-387 du 22 Mars 2012. Cette indemnité est fixée au minimum à 40,00 € par décret n°2012-1115 du 2 octobre 2012, elle est due en l'absence de règlement au 30e jour suivant la date d'exécution de la prestation.

### 12 – Cas de force majeure

Sont considérés comme cas de force majeure déchargeant le bureau d'études de son obligation d'exécution, les catastrophes naturelles, la guerre, l'émeute, l'incendie, les grèves, les accidents et/ou l'impossibilité de se rendre sur les lieux d'exécution de la prestation.

### 13 Droit de propriété intellectuelle

Le bureau d'études reste propriétaire de tous les droits de propriété intellectuelle et industrielle sur les études, plans, documents... réalisés, même à la demande du client, en vue de la fourniture des services au client. Sauf accord contraire des parties, le client autorise le bureau d'études à faire état et usage à des fins de communication de ses marques, logos et autre titre de propriété intellectuelle et industrielle ainsi que des éléments permettant d'identifier nommément le client, dans le cas d'une entité morale.

### 14 – Litiges

Le présent contrat est soumis au droit français. Le bureau d'études ne peut être tenu pour responsable des dommages de toute nature, tant matériels qu'immatériels ou corporels, qui pourraient résulter d'une mauvaise interprétation des prescriptions des études, comptes rendus ou rapports de type Diagnostic, Audit, Avant-Projet sommaire, Avant-Projet. Il en est de même pour les éventuelles modifications de nos études. En cas de difficultés dans l'application du présent contrat, le client a la possibilité, avant toute action en justice, de rechercher une solution amiable notamment avec l'aide d'une association de consommateurs ou de tout autre conseil de son choix. Il est rappelé que la recherche de la solution amiable n'interrompt pas le délai de la garantie légale et qu'en règle générale et sous réserve de l'appréciation des tribunaux, le respect des dispositions du présent contrat relatives à la garantie contractuelle suppose que le client honore ses engagements financiers envers le bureau d'études.

Les réclamations ou contestations seront toujours reçues avec bienveillance attentive, la bonne foi étant toujours présumée chez celui qui prend la peine d'exposer ses situations. En cas de litige, le client s'adressera par priorité à l'entreprise pour obtenir une solution amiable. A défaut, la médiation, puis le tribunal de commerce de TOULON est seul compétent. Dans tous les cas, le bureau d'études ne pourra être tenu pour responsable pour non-respect des dispositions réglementaires et législatives en vigueur dans le pays de réception. La responsabilité du bureau d'études est systématiquement limitée à l'étude, rapport de type Diagnostic, Audit, Avant-Projet sommaire, Avant-Projet ou compte rendu établis suite à l'exécution de la prestation.

# Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT

LES HAUTS DE FONTSAINTE  
EDEN ROCH BAT D/E  
Chemin du baguier allée Louis BENET  
13600 LA CIOTAT



## ► CONTEXTE

Les copropriétaires du site LES HAUTS DE FONTSAINTE situé au EDEN ROCH BAT D/E Chemin du baguier allée Louis BENET, 13600 LA CIOTAT, souhaitent obtenir **la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** rendu obligatoire, par l'article 171 de la loi « Climat & Résilience » pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans.

Ce Projet de Plan Pluriannuel de Travaux deviendra obligatoire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> Janvier 2025 en fonction du nombre de lots principaux de la copropriété et aura une période de validité de 10 ans.

Pour en savoir plus sur le PPPT, téléchargez notre fiche pédagogique dédiée en cliquant ici - <https://link.acceo.eu/fichepratiquePPPT>

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Réalisation d'un DPE ancien					Valide jusqu'au 31/12/2022						i	G				F							E
					Réalisation d'un DPE ancien				Valide jusqu'au 31/12/2024														
										PPPT >200 lots	DPE >200 lots												
											PPPT >50 lots	DPE >50 lots											
												PPPT Toutes	DPE Toutes										

**Côté DPE individuel :** A compter du 01/01/23, les logements avec une forte consommation d'énergie (les passoires thermiques) vont être progressivement interdits à la location. Au 01/01/23 les logements indécents **i** (consommation supérieure à 450 kWh/m2), Au 01/01/25, les logements classés **G**. Au 01/01/28, les logements classés **F**. Au 01/01/34, les logements classés **E**.

## ► VOS BESOINS

Le PPPT doit devenir un outil de pilotage permettant de prévoir, hiérarchiser et optimiser les travaux à réaliser dans une copropriété sur les 10 années à venir.

Dans cette optique, le PPPT ACCEO permettra :

- **d'anticiper** l'entretien du bâti et des équipements,
- **d'identifier** et de distinguer les travaux obligatoires ou nécessaires, préventifs et d'amélioration,
- **d'évaluer la pertinence** des travaux en fonction des gains énergétiques potentiels,
- **de prévoir et anticiper** les travaux à programmer,
- **de disposer d'un état de ses obligations légales** et réglementaires sur les sujets Amiante, Plomb et Ascenseur,
- **De pouvoir disposer d'un DPE Collectif conforme à la réglementation,**
- **de l'utiliser au titre de « l'évaluation énergétique » dans la constitution du dossier de subvention MA PRIME RENOV Copro** si un programme de travaux préconisé permet une baisse de 35% des consommations énergétiques.

## ► QUI SOMMES-NOUS ?



ACCEO énergie est un bureau d'études fondé en 2003, totalement indépendant et spécialisé dans la performance énergétique des bâtiments existants. Nous sommes plus de 260 collaborateurs implantés localement dans plus 15 agences.

Nos objectifs : Vous apporter toutes les informations nécessaires pour optimiser la gestion de vos bâtiments. Vous aider à transformer des obligations en opportunités de valorisation. Vous livrer une prestation de qualité permettant de respecter la réglementation, de gagner en sécurité, d'améliorer les performances, le confort, et de réaliser des économies financières.

Spécialistes de l'accompagnement des copropriétés, nous nous engageons auprès des copropriétaires et de leurs représentant sur la qualité et la précision de nos missions grâce à l'expérience et la spécialisation de nos experts.

## ► POURQUOI TRAVAILLER AVEC ACCEO POUR RÉALISER VOTRE PPPT ?

Le PPPT ACCEO, utilisé comme un outil de pilotage, permettra aux copropriétés d'anticiper les études et travaux à engager d'une année sur l'autre, de prévoir les fonds de travaux associés et d'optimiser la valorisation de l'immeuble en appliquant un principe clé sur les travaux, celui de « l'efficacité de l'€ dépensé ».

**C'est pourquoi le PPPT ACCEO va au-delà des obligations réglementaires :**

COMPARAISON DES PRESTATIONS PPPT « CLASSIQUE » & PPPT ACCEO	PPPT	PPPT ACCEO
Analyse de l'état apparent des parties communes accessibles et des équipements communs de l'immeuble	☒	☑
Evaluation énergétique de l'immeuble à partir du diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble	☒	☑
Budget prévisionnel des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble sur 10 ans	☒	☑
Réalisation du nouveau Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE) obligatoire		☑
Conformité du PPPT au titre de « l'évaluation énergétique » dans la constitution du dossier de subvention Ma Prime Rénov' Copro		☑
Synthèse relative à la réalisation des diagnostics Amiante, Plomb et Ascenseur et présentation de leur durée de validité		☑
Photo de chaque pathologie identifiée		☑
Analyse des désordres au sein des espaces extérieurs		☑
Affectation de critères de priorité sur chaque pathologie identifiée (Obligatoire, Préventif et d'Amélioration)		☑
Assistance pour restitution de l'étude en Conseil Syndical ou en Assemblée Générale		☑

## Le PPPT ACCEO c'est aussi une véritable prise en compte de vos besoins :

- La prise en compte des synergies entre travaux pour vous faire économiser lors de leur réalisation.
- Une adaptation des visites réglementaires d'appartements pour prendre en compte les éventuelles pathologies en partie privative.
- Un chiffrage par pathologie/travaux et non un budget global pour vous permettre de faire des choix.
- 3 plans pluriannuels de travaux au lieu d'UN seul plan (réglementaire), afin de vous permettre de choisir entre des plans optimisés et adaptés, celui que vous souhaitez/pouvez mettre en place.
- Des plans de travaux prenant en compte les besoins que vous aurez exprimé.
- Un regroupement des préconisations par lots techniques pour pouvoir les intégrer plus facilement dans vos futures consultations.
- Un accompagnement constant par une équipe spécialisée et expérimentée.



**Choisir le PPPT d'ACCEO, c'est choisir une prestation sur mesure, source d'économie pour votre copropriété.**

## ► NOTRE MÉTHODOLOGIE

Notre méthodologie précise alliée à la qualité et l'expérience de nos experts spécialisés nous permettent de vous proposer une prestation source de sécurité, de simplicité et d'économies.

### Phase 1 : Préparation et collecte des données

En amont de la mission, nos équipes dédiées prendront contact avec les représentants de la copropriété (Syndic et Conseil Syndical) pour préparer la bonne organisation et réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT.

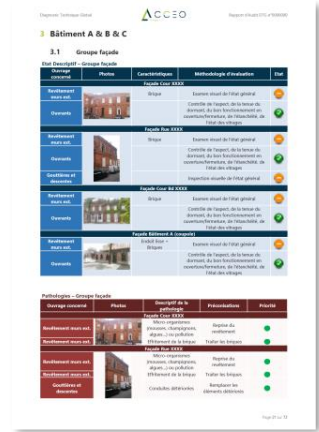
L'objectif est de garantir une concertation et d'assurer un parfait déroulement de notre mission. Cette étape permettra également de terminer la collecte des documents & informations indispensables à la programmation de la mission.

Les attentes et besoins des copropriétaires ainsi que les spécificités du site seront également pris en compte lors de cette étape préparatoire. Un compte rendu sera ensuite remis au syndic de copropriété.

## Phase 2 : Audit du bâti

Lors de cette 2<sup>ème</sup> phase, l'ingénieur ACCEO effectuera un audit des éléments sur parties communes accessibles suivants :

- **Structure apparente** : infrastructures, planchers, escaliers.
- **Enveloppe** : façade légère, façade lourde, couverture si accessible (la couverture des toitures pentues ne peut être inspectée), étanchéité sur toiture-terrasse, menuiseries extérieures, fermetures, balcons, garde-corps.
- **Finitions intérieures des parties communes** : cloisons, doublage, revêtements (murs, sols, plafond), faux-plafonds, menuiseries intérieures, garde-corps.
- **Equipements communs de chauffage et de refroidissement** : production de chaleur/de froid, réseaux, émetteurs de chaleur, organes de régulation.
- **Equipements communs de ventilation** : Centrale de Traitement de l'Air (CTA), extracteurs VMC, réseau de distribution (si accessible).
- **Autres installations communes** : ascenseurs, portails, portes, espaces extérieurs, clôtures, réseaux de distribution apparents, chaufferie, colonnes sèches, colonnes de gaz.



Les relevés s'effectueront grâce à un outil numérique reprenant la liste des pathologies possibles par élément d'ouvrage.

## ► Phase 3 : Evaluation Energétique & DPE Collectif

Cette évaluation est réalisée à l'aide de la méthode du DPE et l'objectif est d'identifier et de classer les travaux en fonction de leur impact sur l'amélioration énergétique de la résidence. Dans ce cadre nous procéderons à la visite d'un nombre minimum de logements en fonction de chaque bâtiment (**36 pour votre résidence**).

Nombre de logements à visiter réglementairement en fonction du nombre de logements dans chaque bâtiment	
<b>Règles communes à tous les bâtiments</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 logement de chaque typologie</b> (T1, T2, T3, ...) dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>1 logement sur chaque type de plancher bas</b> (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein, ...);</li> <li>○ <b>1 logement en étage intermédiaire</b>;</li> <li>○ <b>1 logement sous chaque type de planchers hauts</b> (combles perdus, toitures terrasses, combles aménagés, ...).</li> </ul> </li> </ul>
<b>De 31 à 100 logements</b>	• <b>≥ 10% du nombre total d'appartements de l'immeuble</b> ;
<b>Plus de 100 logements</b>	• <b>au minimum 10 logements et ≥ 5% du nombre total d'appartements de l'immeuble.</b>

### Résultats & limites du DPE

Les résultats chiffrés du DPE ont une précision limitée, c'est pourquoi le DPE n'a pas pour vocation de prescrire des solutions précises (et n'est pas opposable sur ce point) mais permet d'attirer l'attention sur les travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique.

La méthode TH-C-E ex n'est pas utilisée dans le PPPT car non-réglementaire et non pertinente. Si besoin, elle pourra être réalisée sur demande et dans le cadre d'une prestation complémentaire.

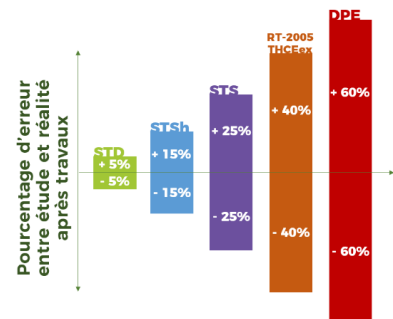
## ► Option : Audit énergétique intégré au PPPT

Afin de préparer au mieux un projet de rénovation énergétique, nous proposons de réaliser des calculs énergétiques plus complets et précis que le DPE collectif inclus.

Ses calculs sont réalisables via les méthodes de Simulation Thermique Statique horaire (STSh) ou de Simulation Thermique Dynamique (STD).

La précision de ces calculs permettra de connaître beaucoup plus précisément l'impact des travaux envisagés sur la consommation de chaque copropriétaire et de définir pour chaque plan de travaux les aides financières accessibles (Ma Prime Rénov, CEE,...).

L'audit énergétique optionnel enrichira le rapport PPPT ACCEO et évitera la réalisation d'un audit énergétique supplémentaire pour engager une phase travaux.



## Phase 4 : Analyse & traitement des données Amiante, Plomb & Ascenseur

L'objectif sera ici d'apporter un maximum de clarté et de sérénité au Maître d'Ouvrage sur des sujets réglementés et maîtrisés par ACCEO :

- ✓ **Recensement des diagnostics et des rapports de contrôle obligatoires** Amiante, Plomb et Ascenseur,

- ✓ **Identification des expertises nécessaires ou obligatoires à réaliser ou à mettre à jour,**
- ✓ **Identification des périodes de validité** des diagnostics et contrôles réalisés.

## Phase 5 : Définition des améliorations possibles pour la gestion technique et patrimoniale de la copropriété

Après analyse des documents mis à disposition et visites sur site, l'ingénieur ACCEO listera les pathologies existantes dans le bâtiment dans un document unique.

Chacune des solutions proposées pour chaque pathologie sera accompagnée d'une estimation financière, de préconisations et propositions d'améliorations, classées en fonction du besoin et de leur degré d'urgence.

Sur ces bases, 3 Plans d'actions d'amélioration énergétique pourront vous être proposés :

▶ **Un Plan Pluriannuel de travaux « Pérennité patrimoniale »** ●

*Proposant des actions prioritaires, de prévention et d'amélioration*

▶ **Un Plan Pluriannuel de travaux « Ma Prime Rénov Copro »** ◆

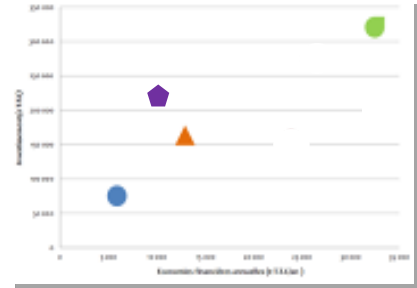
*Proposant les actions du Plan « Pérennité patrimoniale » et les actions énergétiques les plus pertinentes éligibles à la subvention « Ma Prime Rénov' Copro »*

**-ou- Un Plan Pluriannuel de Travaux « Optimal ACCEO »** ▲

*Associant les actions du Plan « Pérennité patrimoniale » aux travaux additionnels énergétiques les plus pertinents*

▶ **Un Plan Pluriannuel de Travaux « Performances maximales »** ●

*Associant les actions du Plan « Pérennité patrimoniale » aux travaux additionnels énergétiques permettant une performance énergétique maximale.*



### ▶ ANNEXES DETAILLEES

N'hésitez pas à découvrir tous les détails de notre prestation dans notre mémoire technique complet !

Explication détaillée de notre méthodologie et des avantages pour la copropriété, schémas illustratifs, tableaux récapitulatifs, vous trouverez dans ce document tout ce dont vous avez besoin pour comprendre la réglementation et notre prestation.

Pour y accéder scanner le QRCODE avec votre smartphone ou cliquez sur l'URL ci-contre : <https://link.acceo.eu/pppt>



### ▶ ORGANISATION / INFORMATIONS PRELABLES / DPE EXISTANTS

**Visites obligatoires** : Conformément à la réglementation, en cas d'impossibilité d'avoir accès à un échantillon représentatif de logements, le diagnostiqueur ne pourra pas réaliser le DPE. Les membres du conseil syndical devront donc avoir organisé les visites de ces logements, au jour des relevés par ACCEO. Tout déplacement supplémentaire en raison d'un manquement lié à l'organisation des visites de logements ou à une absence ou jour des visites, donnera lieu à des honoraires complémentaires.

**Document à fournir avant le lancement de la mission** : Afin de réaliser votre PPPT différents documents et informations seront à nous fournir avant le lancement de la mission. **Informations obligatoires à fournir (par bâtiment et par chaufferie)** : les coordonnées d'un contact sur site qui pourra nous donner les accès nécessaires et nous aider à organiser nos futures visites, les plans des bâtiments, la typologie et surfaces de tous les logements/locaux avec coordonnées des occupants (nom, email et téléphone), le règlement de copropriété, le diagnostic technique Amiante (DTA), le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), le contrôle technique ascenseur. **Si option STSh ou STD** : La consommation électrique annuelle des parties communes sur 3 ans, la consommation annuelle de gaz collective sur 3 ans, les relevés de compteurs d'eau froide individuels sur 3 ans si disponible, les relevés de consommations d'eau chaude collective sur 3 ans, la copie du contrat de chauffage et avenant. **Documents facultatifs pour des résultats plus précis** : L'année de construction du bâtiment, les PV de la dernière assemblée générale, les factures des travaux réalisés et devis des travaux envisagés, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) s'il a été réalisé sur la copropriété, l'Audit énergétique s'il a été réalisé sur la copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble.

**L'ensemble de ces documents et informations devra être remis à ACCEO sous format numérique ou papier dans un délai de 4 semaines avant le lancement de la mission. La mission ne pourra être programmée qu'à partir de la réception des documents et des informations liées à l'organisation des visites en logements.**

**Moins-value pour DPE Collectif déjà existant** : Dans le cas où les bâtiments disposeraient déjà de DPE Collectifs conformes et à jour de la réglementation en vigueur, ACCEO vous propose de réutiliser ces DPE pour réaliser son PPPT. Dans ce cas, le client coche la case prévue à cet effet dans notre bordereau tarifaire et s'engage à nous remettre avec les documents obligatoires les DPE 100% conformes à la réglementation. Dans le cas contraire, à réception, ACCEO notifiera le client de la non-conformité du DPE, la justifiera et réalisera un nouveau DPE Collectif conforme. La moins-value envisagée dans le cadre de ce devis ne sera alors pas appliquée et une modification de facture vous sera transmise. Nous attirons votre attention sur le fait qu'aujourd'hui pour être conforme un DPE Collectif respecte à minima les conditions suivantes : Il a été réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le nombre de visites obligatoires de logements a été respecté, il est réalisé pour chaque bâtiment et remplit l'ensemble des conditions de conformité disponibles sur le site du gouvernement français.



# Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT

DEVIS PPPT 2024-025-498

## ► Informations générales

<b>Représentant du Maître d'Ouvrage</b>	CARNOUX IMMOBILIER Mme. Véronique LECCESE		
<b>Code Client</b>	002482		
<b>Lieu de l'intervention</b>	LES HAUTS DE FONTSAINTE EDEN ROCH BAT D/E Chemin du baguier allée Louis BENET 13600 LA CIOTAT		
<b>Nombre de lots principaux</b>	258	<b>Nombre de visites prévues</b>	36
<b>Nombre de bâtiments séparés</b>	9	<b>Nombre de cages d'escaliers</b>	16

## ► Notre offre

Prestation forfaitaire	Prix H.T	TVA	Prix T.T.C	
<b>Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)</b> DPE collectif inclus	<b>25 730 € HT</b>	20%	<b>30 876 € TTC</b>	
<b>MOINS VALUE (CASE A COCHER)</b>	<b>PRIX H.T</b>	<b>TVA</b>	<b>PRIX T.T.C</b>	
<b>DPE Collectif(s) déjà réalisé(s) et conforme(s) à la réglementation (p.4)</b>	<input type="checkbox"/>	- 8865,00 €	20%	- 10638 €
<b>PRESTATIONS OPTIONNELLES (CASE A COCHER)</b>	<b>PRIX H.T</b>	<b>TVA</b>	<b>PRIX T.T.C</b>	
<b>Calculs énergétiques complémentaires TH-C-E ex</b> Pour répondre à un éventuel cahier des charges local	<input type="checkbox"/>	8744 €	20%	10492.8 €
<b>Audit énergétique intégré en STSh ±15% (p.3)</b>	<input type="checkbox"/>	15745 €	20%	18894 €
<b>Audit énergétique intégré en STD ±5% (p.3)</b>	<input type="checkbox"/>	18177 €	20%	21812.4 €
<b>Décomposition par bâtiment des plans de travaux</b> Pour 9 bâtiments	<input type="checkbox"/>	3132 €	20%	3758.4 €

## ► Missions complémentaires ACCEO Energie (case à cocher ou indiquer une quantité)

<b>Etude Technique Ascenseur avec Datation &amp; Suivi de la levée des réserves de maintenance</b> Prix unitaire pour 1 appareil (hors appareil complexe : IGH, Gaine Grillagée, cabine en bois, gaine vitrée)	699 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Avis sur Equipement CVC</b> : Comprendre l'état de mon installation, les anomalies existantes et les actions à engager pour les résoudre. Prix unitaire pour 1 chaufferie / 1 local technique.	895 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Déplacement supplémentaire</b> pour réalisation d'1 visite en logement ou prise en compte d'un document manquant	680 € HT / visite / logement	
<b>Réunion ou visite technique supplémentaire</b> avec votre expert ACCEO	680 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Réunion technique supplémentaire digitale</b> (visioconférence ou téléphone)	380 € HT	<input type="checkbox"/>

## ► Modalités & signature

**Mode de paiement** : Virement - 30 jours

**Validité de l'offre** : 4 mois à compter du 27/03/2024

**Conditions de facturation** :

40% à la commande et 60% à l'envoi du rapport.

**Mode d'envoi des factures** : Courrier

**Délai de réalisation** : 24 semaines à compter de la réception de la totalité des documents nécessaires à la réalisation de la mission.

**Le Client : Cachet Date & Signature**

« Bon pour accord »

# Conditions particulières de vente

**Visites obligatoires :** Conformément à la réglementation, en cas d'impossibilité d'avoir accès à un échantillon représentatif de logements, le diagnostiqueur ne pourra pas réaliser le DPE. Les membres du conseil syndical devront donc avoir organisé les visites de ces logements, au jour des relevés par ACCEO. Tout déplacement supplémentaire en raison d'un manquement lié à l'organisation des visites de logements ou à une absence ou jour des visites, donnera lieu à des honoraires complémentaires.

**Document à fournir avant le lancement de la mission.** Afin de réaliser votre PPPT différents documents et informations seront à nous fournir avant le lancement de la mission.

Informations obligatoires à fournir (par bâtiment et par chaufferie) : les coordonnées d'un contact sur site qui pourra nous donner les accès nécessaires et nous aider à organiser nos futures visites, les plans des bâtiments, la typologie et surfaces de tous les logements/locaux avec coordonnées des occupants (nom, email et téléphone), le règlement de copropriété, le diagnostic technique Amiante (DTA), le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), le contrôle technique ascenseur. Si option STSh ou STD : La consommation électrique annuelle des parties communes sur 3 ans, la consommation annuelle de gaz collective sur 3 ans, les relevés de compteurs d'eau froide individuels sur 3 ans si disponible, les relevés de consommations d'eau chaude collective sur 3 ans, la copie du contrat de chauffage et avenant. Documents facultatifs pour des résultats plus précis : L'année de construction du bâtiment, les PV de la dernière assemblée générale, les factures des travaux réalisés et devis des travaux envisagés, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) s'il a été réalisé sur la copropriété, l'Audit énergétique s'il a été réalisé sur la copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble.

**Cadre de la prestation :** Le PPPT est basé sur un examen visuel des éléments et équipements communs accessibles lors de notre visite, une analyse des rapports de contrôle remis à ACCEO,

les remarques transmises par la copropriété ou son représentant. ACCEO ne pourrait être tenue pour responsable des nouvelles pathologies et de leurs conséquences qui apparaîtraient après la visite du site ou la transmission de notre rapport d'étude.

L'évaluation énergétique initiale est réalisée suivant la méthode obligatoire du DPE. La méthode TH-C-E ex n'est pas utilisée car non-réglementaire et non pertinente.

Le PPPT ne comprend pas les missions spécifiques d'un BET Structure, SSI, Fluide, Amiante, Plomb, Termites, antismique, contrôle réglementaire ascenseur, contrôle sur les chaudières ou en chaufferie et acoustique.

Le plan pluriannuel de travaux n'a pas pour vocation à se substituer à une mission de maîtrise d'œuvre ou de conception. Il appartiendra à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises chargées des travaux d'établir les projets et avant-projets et d'en déterminer le coût précis.

**Moins-value pour DPE Collectif déjà existant :** Dans le cas où les bâtiments disposeraient déjà de DPE Collectifs conformes et à jour de la réglementation en vigueur, ACCEO vous propose de réutiliser ces DPE pour réaliser son PPPT. Dans ce cas, le client coche la case prévue à cet effet dans notre bordereau tarifaire et s'engage à nous remettre avec les documents obligatoires les DPE 100% conformes à la réglementation. Dans le cas contraire, à réception, ACCEO notifiera le client de la non-conformité du DPE, la justifiera et réalisera un nouveau DPE Collectif conforme. La moins-value envisagée dans le cadre de ce devis ne sera alors pas appliquée et une modification de facture vous sera transmise. Nous attirons votre attention sur le fait qu'aujourd'hui pour être conforme un DPE Collectif respecte à minima les conditions suivantes : Il a été réalisé après le 1er juillet 2021, le nombre de visites obligatoires de logements a été respecté, il est réalisé pour chaque bâtiment et remplit l'ensemble des conditions de conformité disponibles sur le site du gouvernement français.

# Conditions générales de vente

**Article 1 :** Les présentes clauses entrent en vigueur à compter du jour où débute la réalisation de la première mission. Les prestations prendront fin à compter de la réalisation du dernier élément de mission prévu dans le présent devis. Hors contrat conclu avec une clause de tacite reconduction.

**Article 2 :** ACCEO intervient à titre de conseil et ne pourra se substituer au client ou à son représentant dans les prises de décisions qui seront à exercer conformément au respect de leurs intérêts.

**Article 3 :** Le détail de la mission est porté à la connaissance du client, ou de son représentant, avant le commencement des prestations sous la forme d'un devis dûment chiffré et comportant le descriptif des démarches prévues.

**Article 4 :** Dans la mesure où ACCEO serait amené dans le cadre de sa mission, à effectuer diverses demandes de renseignements d'ordre technique et/ou organisationnel (accès aux locaux) auprès des collaborateurs du Maître d'Ouvrage, la présente dûment acceptée par le client ou son représentant, constituerait un mandat express.

**Article 5 :** Sauf modification du taux de T.V.A. avant complet paiement, les prix TTC ci-dessus sont fermes et définitifs pour une durée de 4 mois.

**Article 6 :** Les prix sont révisés, y compris les options, en application de la formule ci-dessous, au début de chaque année civile ou dans le cas où il s'écoulerait plus de 12 mois entre la commande et la réalisation des prestations. Le retard ou la non manifestation d'ACCEO n'entraîne pas de sa part renonciation à l'application de cette indexation pour les paiements tant échus qu'à échoir.

**Formule :**  $P = P_0 (ING/ING_0)^n$  - P : Prix révisé HT - P<sub>0</sub> : Prix de base HT  
ING : Valeur de l'indice Ingénierie (Index divers des coûts de production dans la construction) du mois de Juillet de l'année précédant la réalisation de la prestation.

ING<sub>0</sub> : Valeur de l'indice Ingénierie du mois de Juillet de l'année précédant la date de la signature de la commande ou à défaut, la date d'établissement du devis.

Si l'indice ING cessait d'être publié, il serait remplacé par celui qui lui serait substitué.  
**Exemple :** Date de commande : 1er février 2020. Réalisation : 10 Mars 2021. Indice ING<sup>0</sup> de Juillet 2019 = 116,7. Indice ING de Juillet 2020 = 117,1.  $P = P_0 * 1,003$

**Article 7 :** Sauf stipulation contraire, le paiement s'effectue sans escompte à réception de la facture. Tout retard dans le règlement des sommes dues entraînera l'application de la pénalité légale minimum égale à une fois et demie le taux d'intérêt légal. ACCEO pourra en outre être amenée à suspendre l'exécution de ses prestations jusqu'au parfait règlement des sommes dues au titre du présent contrat.

**Article 8 :** Les paiements doivent s'effectuer dans les délais convenus. Les termes de paiements ne peuvent être retardés sous quelque prétexte que ce soit, même litigieux, et aucune réclamation sur la qualité d'une prestation n'est suspensive du paiement des sommes dues tant que la preuve de négligence n'a pas été apportée par le client ou son représentant.

**Article 9 :** L'ensemble des documents rédigés et édités par ACCEO dans le cadre du présent contrat demeurent la propriété exclusive d'ACCEO et du client signataire. Ils ne peuvent être utilisés que par le client signataire et ne peuvent en aucun cas être transférés, cédés, reproduits, plagiés ou dupliqués, même partiellement. Ils ne peuvent être communiqués à des tiers de quelque façon que ce soit.

En vertu de la loi n° 92.597 du 1/07/1992 modifiée ou complétée par les lois postérieures et les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle, tout contrevient encourt des poursuites par la société ACCEO ou son représentant pour "copie illégale et contrefaçons".

**Article 10 :** ACCEO dispose du droit exclusif d'exploiter sa mission (prestations, nom et logo client, ...) en tant que référence sur tout support de communication.

Sur demande expresse contraire du maître d'ouvrage, ACCEO s'engage à renoncer à ce droit.

**Article 11 :** L'utilisation ou non d'instruments de mesures spécifiques lors des examens effectués sur site par ACCEO, dépendra des conditions climatiques.

**Article 12 :** Les interventions d'ACCEO seront effectuées pendant les heures normales. Si leurs exécutions doivent avoir lieu en dehors de ces plages horaires et à la demande expresse du client ou de son représentant, celles-ci feront l'objet d'une facturation particulière.

**Article 13 :** Le client s'engage à garantir des conditions normales d'intervention aux salariés ACCEO : Site ouvert, accessible et ne mettant pas en danger la sécurité et la santé des intervenants.

Dans le cas contraire le salarié ACCEO pourra exercer son droit de retrait. Cette inaccessibilité du site entraînera une facturation complémentaire pour frais de déplacement de 200 € HT.

**Article 14 :** ACCEO ne pourra être tenu pour responsable des retards apportés à l'exécution des prestations tant qu'il ne sera pas démontré qu'ils lui sont directement imputés et notamment en cas de :

- Force majeure ou événements autres de nature à empêcher l'exécution normale des interventions,
- Retard de paiement par le client ou son représentant de l'une des échéances prévues,
- Modification de la commande.

**Article 15 :** Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties, uniquement si l'autre partie commet un manquement grave à ses obligations rendant impossible la continuité du contrat. La résiliation pourra être appliquée après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, et après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de sa notification.

Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie demandant la résiliation.

**Article 16 :** En cas d'annulation ou de résiliation de commande, pour quelle que raison que ce soit, le client ou son représentant reste redevable envers ACCEO d'une indemnisation couvrant tous les frais engagés pour l'exécution des prestations, y compris les frais d'études et les frais généraux. Cette indemnisation correspond à 30% du montant du devis.

**Article 17 :** La rupture du contrat s'effectuera par son terme ou par l'effet d'un commun accord en cas de rupture anticipée. Cette rupture anticipée ne soustrait pas le client de ses obligations d'indemnisation prévues précédemment.

**Article 18 :** Si le client a contracté en qualité de professionnel, il est de convention expresse que le tribunal compétent en cas de litige est celui du siège social d'ACCEO. Dans le cas contraire, et conformément aux articles 42 et 46 du Code de Procédures Civiles, le tribunal du domicile du client ou du lieu d'exécution des prestations sera saisi.

**Article 19 :** L'entreprise cliente s'engage à ne pas solliciter, ni faire travailler, directement ou indirectement, et/ou par personne interposée, tout salarié, collaborateur, mandataire de la société ACCEO (même si la sollicitation initiale est effectuée par le salarié). A défaut, l'indemnisation due à la société ACCEO sera au moins équivalente à un an de rémunération annuelle brute du salarié. Cette clause sera effective pendant toute la durée d'exécution du présent contrat et se prolongera durant les 12 mois faisant suite à son terme.

**Article 20 :** Sauf convention spéciale écrite et circonstanciée, les ventes d'ACCEO sont toutes régies par la totalité des présentes clauses, à l'exclusion expresse des Conditions Générales du client ou de son représentant, ainsi, que plus généralement, de toutes stipulations non compatibles, en tout ou partie, directement ou indirectement, pouvant figurer sur les documents du client ou de son représentant quels qu'ils soient, toutes stipulations contraires étant réputées non écrites pour tout contrat qui lierait à ACCEO.

**Article 21 - RGPD :** Dans le cadre du présent contrat, la collecte et le traitement d'informations personnelles est effectué conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 et au RGPD, en vertu desquels l'utilisateur dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données le concernant en écrivant à l'adresse suivante : ACCEO Group – satisfaction clients – Chemin de Font Sereine - Le Grand Bosquet A- 13420 Gémenos.

L'usage qui sera fait de ces données est exclusivement limité à la réalisation de missions ACCEO ou à la transmission d'informations relatives à la société ACCEO et à ses activités.

L'acceptation du devis vaut acceptation des présentes clauses et des ses annexes.



**DECA**

DECA EXPERTISES

146 rue Paradis  
13006 MARSEILLE

Tél. : 06.01.26.65.73

E-mail : [contact@deca-expertises.com](mailto:contact@deca-expertises.com)

## Proposition commerciale

<b>Expéditeur :</b>	DECA EXPERTISES Farid AMANI Responsable Expertises	<b>Destinataire :</b>	Syndicat LES HAUTS DE FONTSAINTE R/P CARNOUX IMMOBILIER
<b>Adresse :</b>	146 rue Paradis 13006 MARSEILLE	<b>Adresse :</b>	Allée Louis Benet 13600 La Ciotat
<b>Tél :</b>	06.63.48.04.57		
<b>E-mail :</b>	<a href="mailto:contact@deca-expertises.com">contact@deca-expertises.com</a>		

**Objet :** **Réalisation de Diagnostics de Performances Energétiques à l'immeuble (DPE) et Projets de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)**

Le 19/03/2024

### SITE CONCERNÉ :

ADRESSE : Allée Louis Benet, 13600 La Ciotat  
MAITRE D'OUVRAGE : Syndicat LES HAUTS DE FONTSAINTE R/P CARNOUX  
IMMOBILIER

**DECA EXPERTISES**

146 rue Paradis 13006 MARSEILLE  
Tél. : 06.01.26.65.73



## Références réglementaires

Réalisation de projets de plan pluriannuel de travaux établis conformément à :

- A l'article 14-2, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant la copropriété des immeubles bâtis ;
- A l'article 171, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Au Décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété.

Réalisation de Diagnostics de Performances Energétiques à l'immeuble établis conformément à :

- Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers ;
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant ;
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine ;
- Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique ;
- Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique ;
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine ;
- Arrêté du 21 septembre 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage autre que d'habitation neufs en France métropolitaine.



## Forfait des prestations

Désignation	Qté.	PU HT (€)	Montant HT (€)	TVA (%)
Forfait - Réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performances Energétiques à l'immeuble (DPE) - De 201 à 300 lots	1	7.250	7.250	20
Plus-value bâtiment(s) supplémentaire(s)	16	916,67	14.666,72	20

## Coût global des prestations

MONTANT TOTAL HT

21.916,72 €

TVA

4.383,34 €

MONTANT TOTAL TTC

26.300 €

DECA EXPERTISES

146 rue Paradis 13006 MARSEILLE  
Tél. : 06.01.26.65.73



## Modalité de règlement

Un acompte correspondant à 15% (soit 3.945 €) de la somme TTC est demandé. Le restant dû sera payable à la remise des rapports ; par chèque ou virement bancaire au compte référencé ci-après :

Crédit Mutuel						
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE						
Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise	Domiciliation	
10278	08981	00020601402	09	EUR	CCM MARSEILLE PRADO	
Identifiant international de compte bancaire						
IBAN (International Bank Account Number)						
FR76	1027	8089	8100	0206	0140	209
BIC (Bank Identifier Code)						
CMCIFR2A						
<b>Domiciliation</b> CCM MARSEILLE PRADO 490 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE ☎04 96 20 62 28				<b>Titulaire du compte (Account Owner)</b> E-DIAGNOSTIC VILLA D ESTE 292 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE		
Remettez ce relevé à tout autre organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.				PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ		

Si cette proposition retient votre accord, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner les documents dûment revêtus de votre cachet et signature avec la mention « bon pour accord », ou bien, mentionner lors de votre commande qui nous sera adressée la référence de la présente convention.

DEMANDEUR : Syndicat LES HAUTS DE FONTSAINTE R/P CARNOUX IMMOBILIER

DECA EXPERTISES

146 rue Paradis 13006 MARSEILLE  
Tél. : 06.01.26.65.73

---

LE PROBLEME DE LA POLYMERISATION  
DE LA TRAVAIL (PPPT)

---





## OBJET DU REPERAGE

L'article 44 du projet de loi Climat et Résilience a introduit l'obligation, à compter de 2023 et de manière progressive, d'établir un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les immeubles de copropriété de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce dernier est un document élaboré dans le but de mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

Le PPPT est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE) et, éventuellement, du DTG s'il a été réalisé.

Il doit comprendre les éléments suivants :

- Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre
- Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Les travaux prescrits dans le PPPT et leur échéancier doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

## REALISATION ET UTILISATION

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. Ces modalités sont votées à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Ensuite, une fois que le projet de PPT est réalisé, le syndic doit le présenter à la 1<sup>re</sup> assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision).

Si le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

À noter que si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

## OBLIGATIONS

A compter du 1er janvier 2023, les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ont l'obligation de mettre en place ce projet de PPT.

Toutefois, ces derniers peuvent être dispensés de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

Aussi, La mise en place d'un PPPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires :

- Comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024
- Comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025

Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

Si le PPPT n'est pas transmis dans un délai d'1 mois à partir de la notification de la demande, le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut élaborer ou actualiser d'office le document à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires. Il en est de même si le plan transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble.

Dès réception du repérage notifié par le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

---

DIAGNOSTIC ENERGÉTIQUE ET PERFORMANCES  
ENVIRONNEMENTALES (DPE)

---

**DECA EXPERTISES**

146 rue Paradis 13006 MARSEILLE  
Tél. : 06.01.26.65.73

## REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES

---

- Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers ;
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant ;
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine ;
- Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique ;
- Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique ;
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine ;
- Arrêté du 21 septembre 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage autre que d'habitation neufs en France métropolitaine.

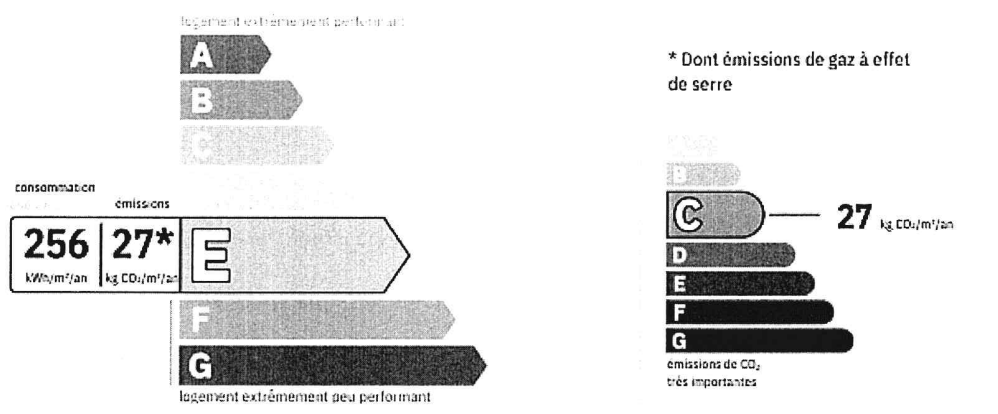
## OBJECTIFS DE LA MISSION

---

Le DPE s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La première version du dispositif, mise en place par la directive européenne 2002/91/CE, poursuit les objectifs suivants :

- Informer les futurs locataires ou acheteurs ;
- Comparer les logements entre eux ;
- Inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie ;
- Identifier les passoires thermiques (obligation de travaux).

Le DPE donne une estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'un logement et de ses émissions de gaz à effet de serre (GES).



Il comporte des recommandations de travaux et d'usage appropriées au bien considéré pour améliorer sa performance.

### Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack **1** de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack **2** d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux **1** + **2** ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack **1** avant le pack **2**). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.



#### Les travaux essentiels

Montant estimé : 3500 à 5300€

Lot	Description	Performance recommandée
Plancher	Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$



#### Les travaux à envisager

Montant estimé : 17400 à 26100€

Lot	Description	Performance recommandée
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Mettre en place un système Solaire	COP = 3
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$ $U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$

### DECA EXPERTISES

Les recommandations concernent :

- L'USAGE → température de consigne été/hiver, consommation d'eau chaude ;
- La BONNE GESTION et l'ENTRETIEN des équipements → VMC, chaudière, vitrages... ;
- Les TRAVAUX → distinction entre les travaux essentiels et les autres travaux.

Aussi, Les gains obtenus par les travaux devront être quantifiés. Les bouquets de travaux suivants pourront être proposés :

- Bouquet de travaux prioritaires (sortie impérative de l'état de passoire thermique) ;
- Bouquet pour atteindre un niveau performant (classe A ou B, sauf si contraintes techniques ou architecturales).

Dans le cas d'une passoire thermique, les 2 bouquets de travaux devront être proposés.



De manière générale, les postes de consommation pris en compte dans l'établissement du DPE sont les suivants :

- Le chauffage
- La production d'eau chaude sanitaire
- La climatisation
- La ventilation
- L'éclairage

## METHODE D'INTERVENTION

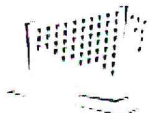
Afin d'établir les consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre d'un bien, deux méthodes de calcul sont réglementairement autorisées :

- La méthode "3CL" de calcul des consommations conventionnelles des logements.
- La méthode des consommations réelles, basées sur une moyenne des consommations d'énergie issues des relevés (factures) sur 3 ans, transmises par le propriétaire.

Le choix de la méthode à utiliser dépend des caractéristiques du bien présentées dans le tableau suivant :

TYPE DE BIEN	METHODE DE REALISATION DU DPE	
	Bâtiment existant	Bâtiment neuf
Maison individuelle	Méthode conventionnelle 3CL	Consommations issues de l'étude thermique
Appartement, pris individuellement		
Immeuble d'habitation entier		
Appartement, depuis le DPE à l'immeuble	Consommations issues du DPE immeuble, réparties pour chaque appartement	
Tertiaire	Méthode des consommations réelles (factures)	

Préalablement à l'intervention sur site, le diagnostiqueur demande un certain nombre d'informations au propriétaire ou gestionnaire du bien :

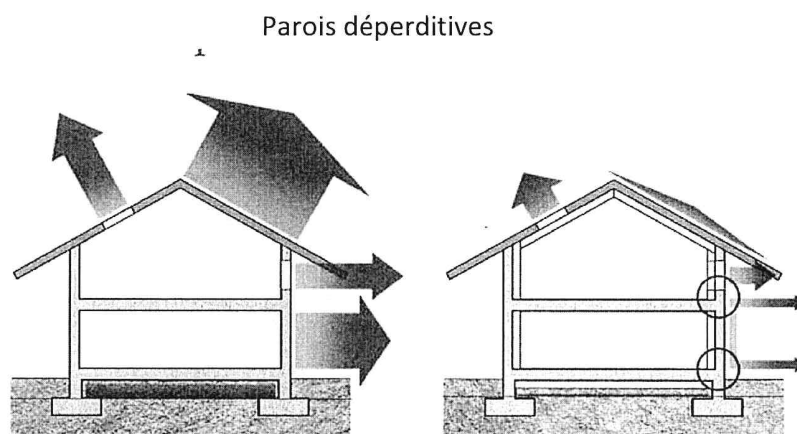
		
Adresse complète	X	X
Numéro appartement		X
Coordonnées propriétaire/locataire	X	X
Coordonnées propriétaire des installations communes ou syndic		X
Plans de la maison, de l'appartement, de l'immeuble	X	X
Année de construction du bien (impôt, acte notarié, ...)	X	X
Documents annexés à un ancien DPE	X	X
Étude thermique initiale ou DPE réalisé pour un bâtiment neuf, se basant sur les résultats de l'étude thermique réglementaire	X	X
Diagnostic thermique du bien	X	X
Déclaration préalable de travaux de rénovation	X	X
Justificatif crédit d'impôt ou prime de transition énergétique	X	X
Surface habitable de la maison individuelle	X	
Surface habitable de l'immeuble, et de tous les appartements *		X*
Description des installations individuelles de la maison individuelle ou de l'appartement	X	
Descriptif des installations collectives		X
Descriptif des installations collectives et/ou individuelles de l'immeuble et leur mode de gestion		X
Justificatifs d'entretien ou de maintenance des installations	X	X
Factures pouvant justifier des travaux entrepris	X	X
Documents techniques des matériaux installés s'ils sont joignables au bien (via une facture associée, ...)	X	X
Taxe d'habitation	X	
Photographies de travaux d'isolation permettant d'identifier le bien et la paroi concernée	X	X
Rapport mentionnant la composition des parois, obtenue par sondage		
Rapport de mesure de perméabilité à l'air, de moins de 2 ans	X	X

\* La surface de l'immeuble n'est nécessaire que pour le DPE collectif ou dans le cas d'un DPE appartement avec une installation collective. La surface de l'ensemble des appartements n'est nécessaire que pour le DPE collectif. A défaut de la surface de l'immeuble, on pourra récupérer la/les surfaces des appartements ainsi que les tantièmes de répartition des frais de chauffage, à ne pas confondre avec les tantièmes de charge de parties communes.

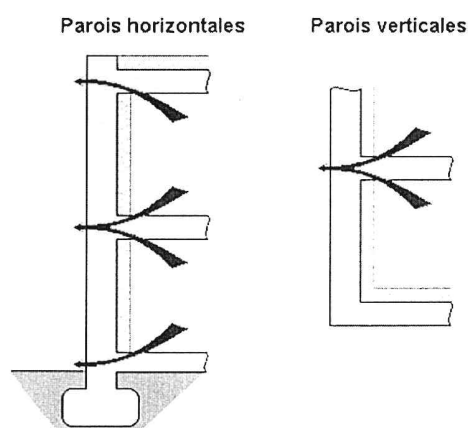


Le technicien prend des mesures et des informations sur de nombreux éléments du bâti :

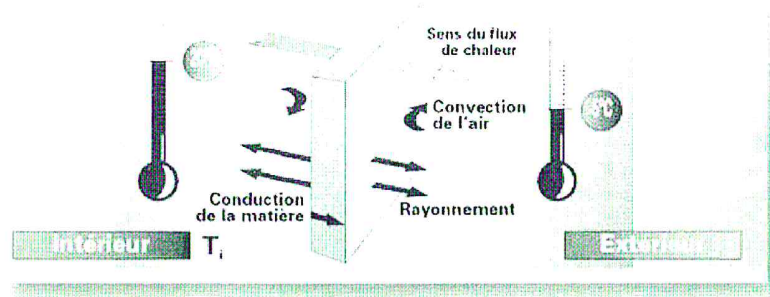
- Surfaces habitables (déduction des murs, cloisons fixes, poteaux, marches et cages d'escalier, gaines, embrasement de portes et fenêtres, parties de locaux inférieur à 1.80m...)
- Surfaces déperditives (murs, plancher, plafond)



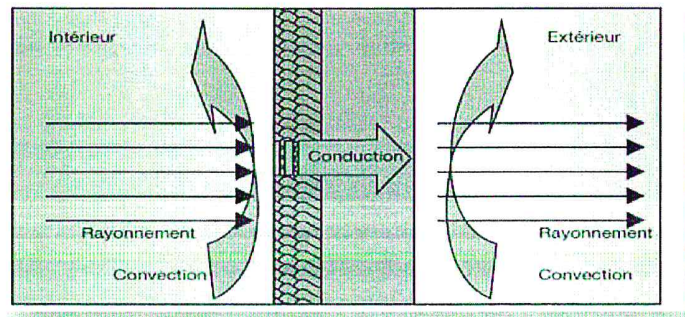
- Les linéaires des refends déperditifs, murs/plafond, murs/plancher
- Pont thermique



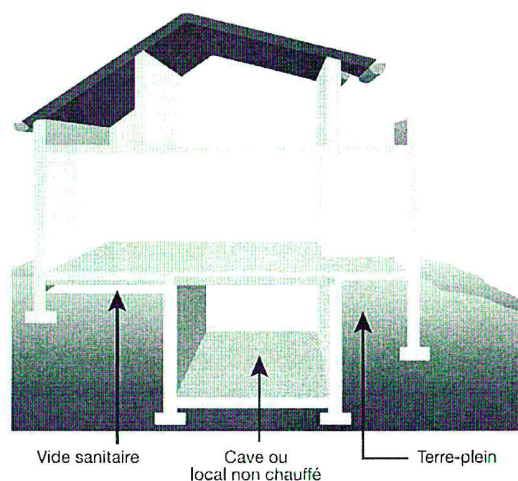
- L'épaisseur, la localisation et le type des différents murs (pierres, parpaings, béton cellulaire...)



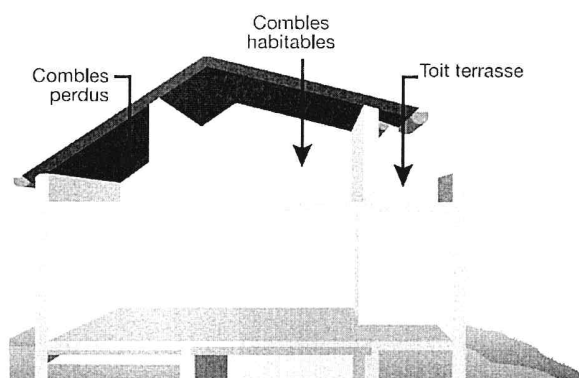
- L'isolation des murs, l'épaisseur et le type d'isolant (laine de verre, ouate de cellulose, laine de roche...)



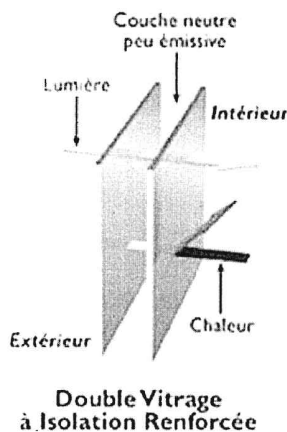
- Le type de plancher, son type d'isolation, s'il donne sur un vide sanitaire, des caves, sous-sols aux autres types de locaux.



- Le type de plafonds, son type d'isolation, s'il donne sur un local non chauffé, combles perdus, sur l'extérieur ou autres.



- La surface de toutes les parois vitrées (fenêtres, portes, portes fenêtres...) et leurs orientations (Nord, Sud, Est, Ouest)
- Le type de chaque parois vitrées (PVC, bois, aluminium...)
- Le type de vitrage (simple vitrage, double vitrage, triple vitrage, survitrage)
- Si présence de gaz argon et/ou à isolation renforcé.



- Pour toutes les parois vitrées, contrôle si aucun masque proche ou lointain n'est présent.

Le technicien prend ensuite en compte :

- Le ou les systèmes de chauffage utilisés, la puissance et l'année de chaque système (radiateur électrique, chaudière gaz ou fioul, pompe à chaleur...)
- Le type d'énergies utilisées (gaz, électricité, fioul...) et le type d'abonnement (double ou simple tarif, 9 kVa, 12 kVa...)
- Si une programmation est présente.
- Le type de ventilation (VMC, Hygro A, Hygro B ...)
- Le ou les systèmes de production d'eau chaude sanitaire, avec leurs capacités de stockage, leurs localisations et si le réseau est isolé.
- Le système de climatisation le cas échéant ainsi que la surface qu'elle peut refroidir.

Tous ces critères seront insérés dans un logiciel dédié qui va croiser ces données intrinsèques du bien avec des données prés enregistrés dans le logiciel concernant les conditions climatiques moyennes du lieu et une utilisation standard du chauffage et de l'eau chaude.

#### CAS DU LOGEMENT AVEC SYSTEME DE CHAUFFAGE COLLECTIF

Dans le cas d'un bien dans un immeuble avec un ou plusieurs systèmes collectifs de production de chauffage, Eau chaude Sanitaire et refroidissement, le propriétaire ou le gestionnaire du bien doit fournir différents documents pour l'établissement du rapport :

Installation collective de refroidissement	Installation collective de chauffage	Installation collective de production d'eau chaude sanitaire
Type de générateur	Type d'installation (avec, sans solaire, base + appoint, ...)	Type d'installation
Année d'installation du générateur	Nombre de générateurs	Nombre de générateurs
Energie utilisée	<u>Pour chaque générateur :</u>	Nombre de ballons de stockage
	Type de générateur (PAC, insert, effet joule, ...)	Etat d'isolation du réseau de distribution
	Année d'installation du générateur	Bouclage / Traçage du réseau de distribution
	Energie utilisée	<u>Pour chaque générateur :</u>
	Présence d'une veilleuse	Type de générateur
	Equipements d'intermittence (central, par pièce, avec ou sans minimum de température, ...)	Année d'installation du générateur
	Présence d'un comptage	Energie utilisée
	<u>Pour chaque ballon de stockage :</u>	
	Type de ballon de stockage	
	Catégorie du ballon de stockage	
	Volume de stockage	

Une visite de la chaufferie peut être nécessaire afin de collecter ces informations.

## REGLES D'ECHANTILLONNAGE DES APPARTEMENTS A VISITER POUR REALISER UN DPE IMMEUBLE

A défaut de pouvoir visiter l'ensemble des appartements, **le diagnostiqueur établit le DPE de l'immeuble sur la base de la visite d'un échantillon de logements**. La description de l'enveloppe et des équipements au niveau de l'immeuble sera obtenue par extrapolation à partir des données relevées dans l'échantillon.

**Il est obligatoire que soient visités à minima :**

- 1 logement de chaque typologie (T1, T2, T3, ...);
- 1 logement sur chaque type de plancher bas (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein, ...);
- 1 logement en étage intermédiaire;
- 1 logement sous chaque type de plancher haut (combles perdus, toiture terrasse, combles aménagés, ...).

La visite de ces appartements doit par ailleurs permettre de déterminer les dimensions de chaque format de menuiseries de l'immeuble.

**En plus de ces règles, pour les immeubles de plus de 30 logements, le nombre d'appartements visité doit être :**

- De 31 à 100 logements :  $\geq 10\%$  du nombre total d'appartements de l'immeuble ;
- Plus de 100 logement : au minimum 10 logements et  $\geq 5\%$  du nombre total d'appartements de l'immeuble.



En cas d'impossibilité d'avoir accès à un échantillon représentatif de logements, le diagnostiqueur ne doit pas réaliser le DPE.

**A des fins de traçabilité, les logements visités seront précisés dans la fiche technique (située en dernière page du DPE).**



Dans le cas d'un immeuble possédant un ou plusieurs systèmes collectifs (chauffage, refroidissement, ECS), il est nécessaire d'avoir l'ensemble des données listées dans la partie 05 III. « Documents à collecter » pour pouvoir réaliser le DPE.

CAS PARTICULIER : IMMEUBLE DETENU PAR UN PROPRIETAIRE UNIQUE CERTIFIANT QUE TOUS LES APPARTEMENTS FONT L'OBJET D'UNE GESTION HOMOGENE

On entend par immeuble géré de manière homogène :

- Un immeuble appartenant à un propriétaire unique attestant de la présence de systèmes (installations de chauffage, refroidissement, production d'ECS et ventilation) et menuiseries similaires dans l'ensemble des logements.
- La puissance des équipements ne fait pas partie du critère d'homogénéité. Dans le cas d'un immeuble géré de manière homogène :
  - Les données d'entrée déclarées par le propriétaire peuvent être directement utilisées pour le calcul.
  - Le diagnostiqueur doit toutefois vérifier l'exactitude des données déclarées par le propriétaire par les relevés effectués sur l'échantillon de logements visités.

En cas de non-conformité constatée par le diagnostiqueur, le descriptif fourni par le propriétaire devra être corrigé et l'échantillon d'appartements visités sera élargi (visite d'au moins 2 appartements supplémentaires de même typologie que l'appartement sur laquelle a été relevée l'anomalie).

## EXEMPLE DE DPE IMMEUBLE

Cet exemple détaille la procédure ainsi que l'ensemble des données nécessaires à la réalisation d'un DPE immeuble, ainsi que leur référencement.

### 01) GENERALITES

Immeuble collectif :

- Construit en 1965 (tranche 1949-1974) - (issu relevé de propriété) ;
- Situé à Rennes (35 – zone H2a) (mesuré ou observé) ;
- Altitude 30 m ( $\leq$  400 m) – API ;
- 50 logements (information fournie par le bailleur social) ;
- 1750 m<sup>2</sup> de surface habitable (information fournie par le bailleur social) ;
- 5 niveaux (mesuré ou observé) ;
- Constitué de (information fournie par le bailleur social) :
  - 16 studios (20m<sup>2</sup>) ;
  - 18 T1 (35 m<sup>2</sup>) ;
  - 16 T2 (50 m<sup>2</sup>).



## 02) ECHANTILLONNAGE

On doit visiter :

- 1 logement de chaque typologie : dans notre cas, au minimum un studio, un T1 et un T2 ;
- 1 logement sur chaque type de plancher bas : sous-sol uniquement dans notre cas ;
- 1 logement en étage intermédiaire ;
- 1 logement sous chaque type de plancher haut : terrasse uniquement dans notre cas.

L'immeuble est constitué de plus de 30 logements : nécessité de visiter au minimum 10% du nombre total de logements de l'immeuble, soit 5 appartements au minimum.

On visite les appartements suivants :

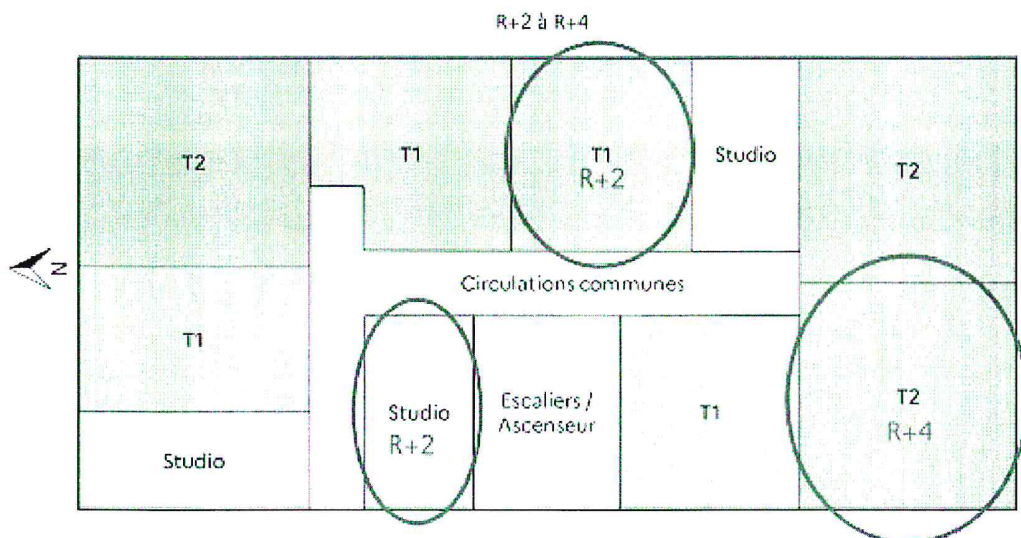
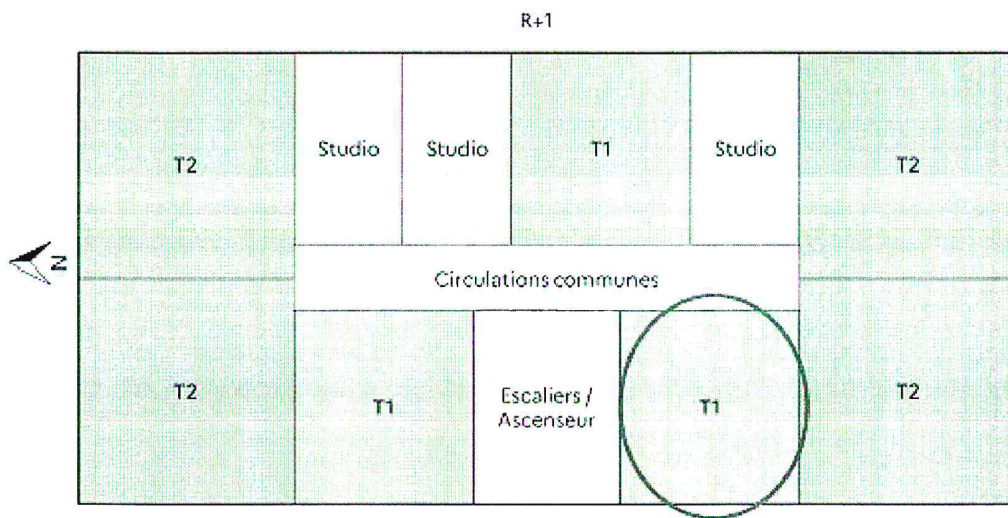
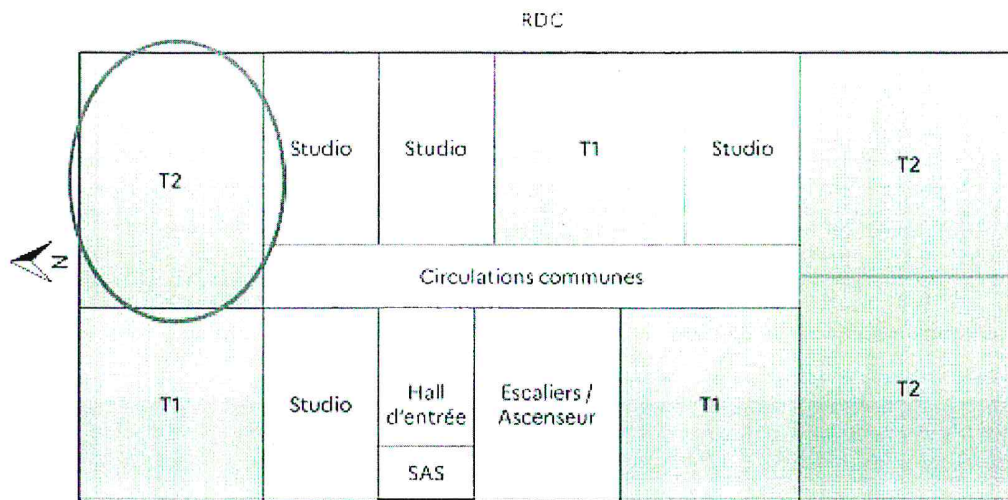
- Appartement 1 : T2 exposé Nord / Est au RDC ;
- Appartement 2 : T1 exposé Ouest au R+1 ;
- Appartement 3 : T1 exposé Est au R+2 ;
- Appartement 4 : Studio exposé Ouest au R+2 ;
- Appartement 5 : T2 exposé Sud au R+4.

Les logements visités sont entourés sur les plans ci-dessous :

**DECA EXPERTISES**

146 rue Paradis 13006 MARSEILLE

Tél. : 06.01.26.65.73





Pour ce type de biens la réglementation pour le calcul du DPE prévoit, préalablement à l'intervention sur site, le recueil des informations suivantes :

- La surface utile du bien
- Les consommations réelles issues des factures d'énergies utilisées par les systèmes de production de chauffage, d'Eau Chaude Sanitaire et de refroidissement.

Puis, lors de l'intervention in situ, le diagnostiqueur procède au relevé des caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment ainsi que les caractéristiques des systèmes de production de chauffage, ECS et refroidissement, comme avec la méthode 3CL, sans pour autant indiquer de manière précise les mètres des surfaces déperditives. Outre cela, il note les autres postes de consommation énergétique (éclairage, autres équipements consommant de l'énergie) et le nombre de personnes présentes de manière régulière dans le bien.

Comme pour un DPE non tertiaire, le rapport contient :

- L'identification du bien, sa surface utile
- Un descriptif des caractéristiques thermiques et géométriques du bâtiment et de ses équipements énergétiques
- Par type d'énergie, les quantités annuelles d'énergies finales nécessaires au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire et au refroidissement
- Une évaluation en euros des montants annuels des frais de consommation inhérents aux quantités d'énergie finale
- Une étiquette énergétique entre A et G, visant à établir le classement du bien d'après sa quantité d'énergie primaire consommée ou estimée
- La quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émise dans l'atmosphère du fait des quantités d'énergies finales.
- Le classement de la quantité de gaz à effet de serre (entre A et G) émise par le bien.
- Des recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion thermique du bien et de ses équipements, visant à réduire les consommations d'énergie
- Des conseils pour un bon usage du bien.

## MATERIEL SPECIFIQUE

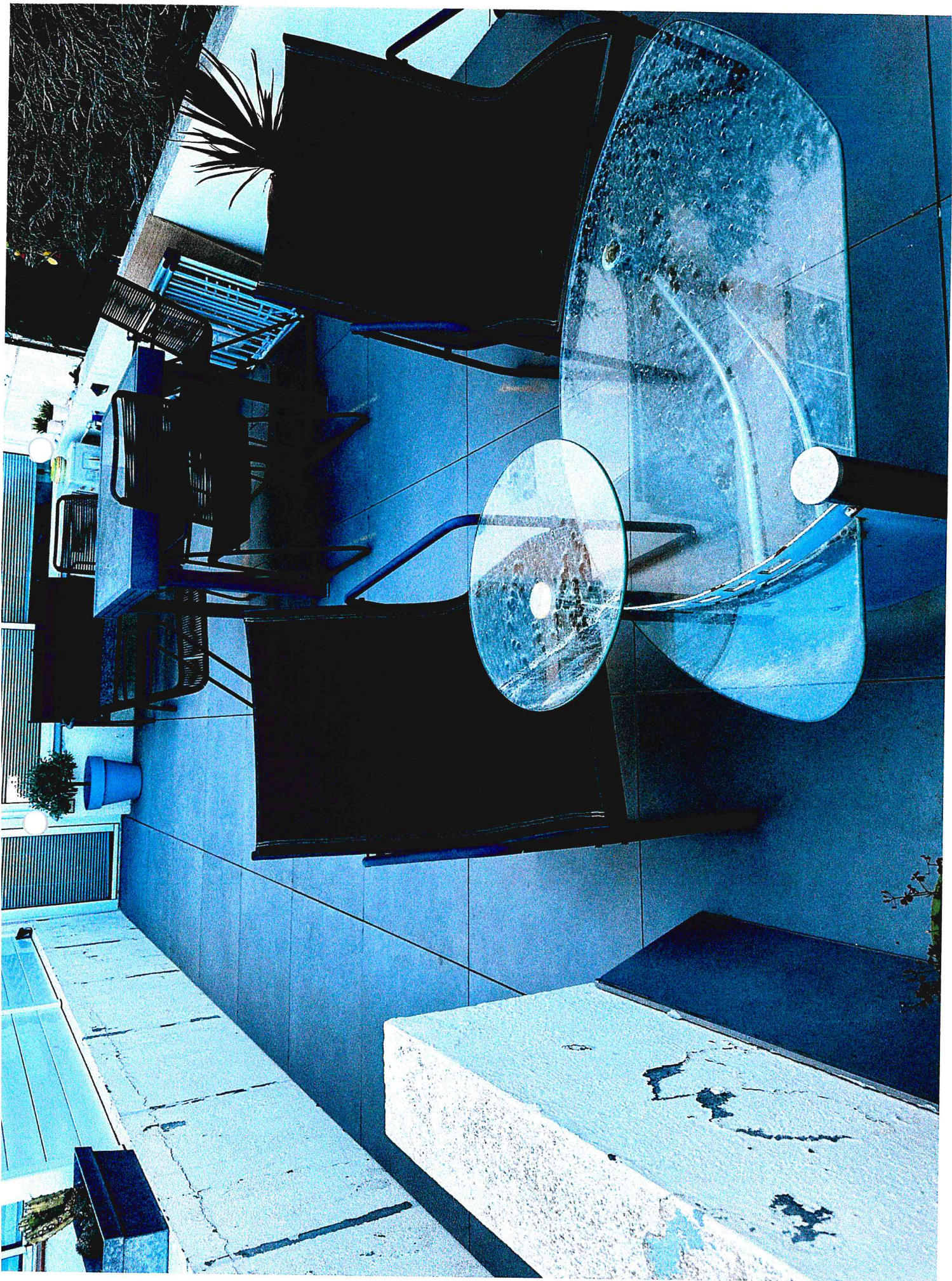
---

- Un télémètre laser.
- Un mètre.
- Un vitro mètre.
- Une boussole.
- Une échelle
- Une tablette





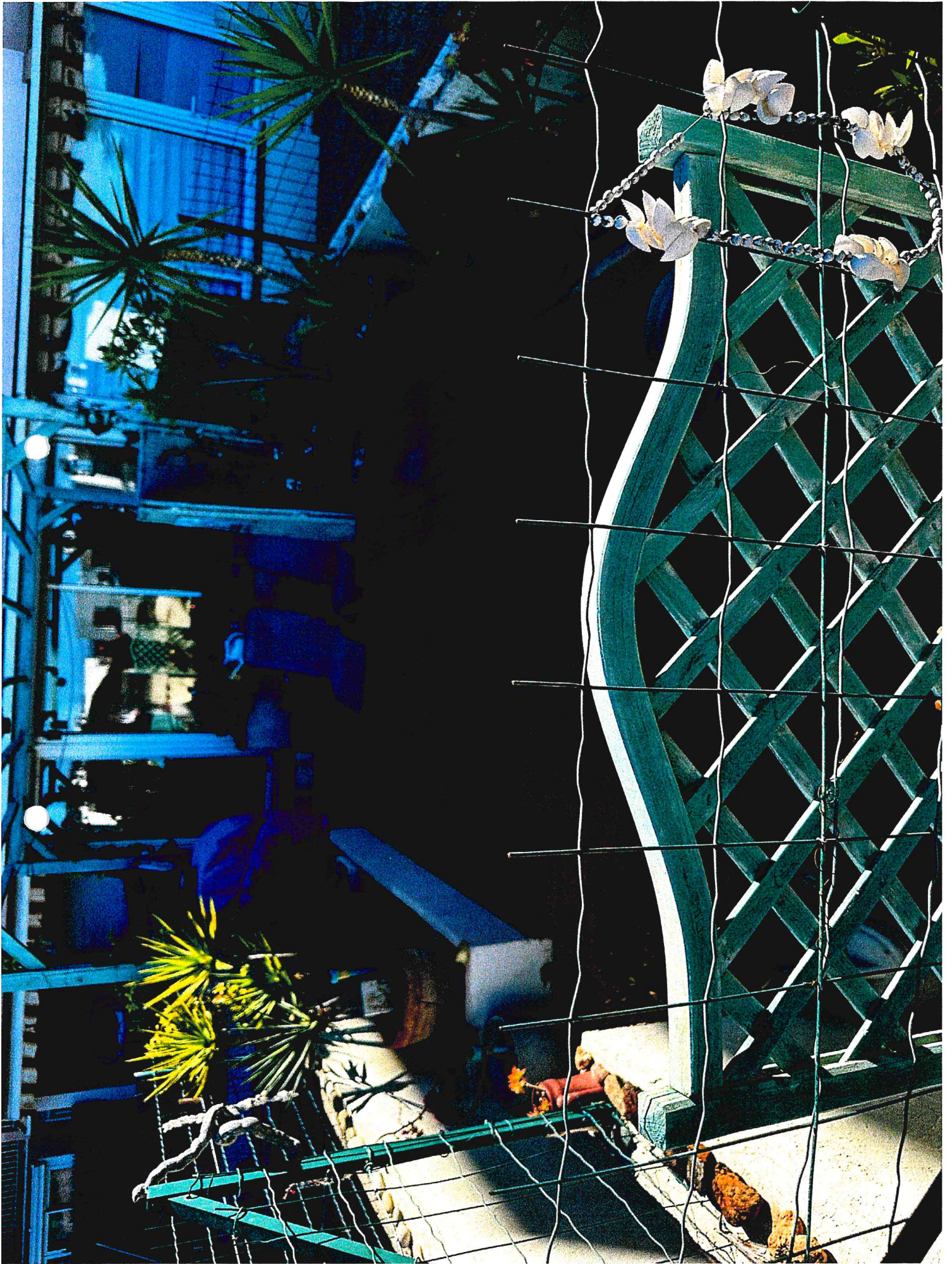






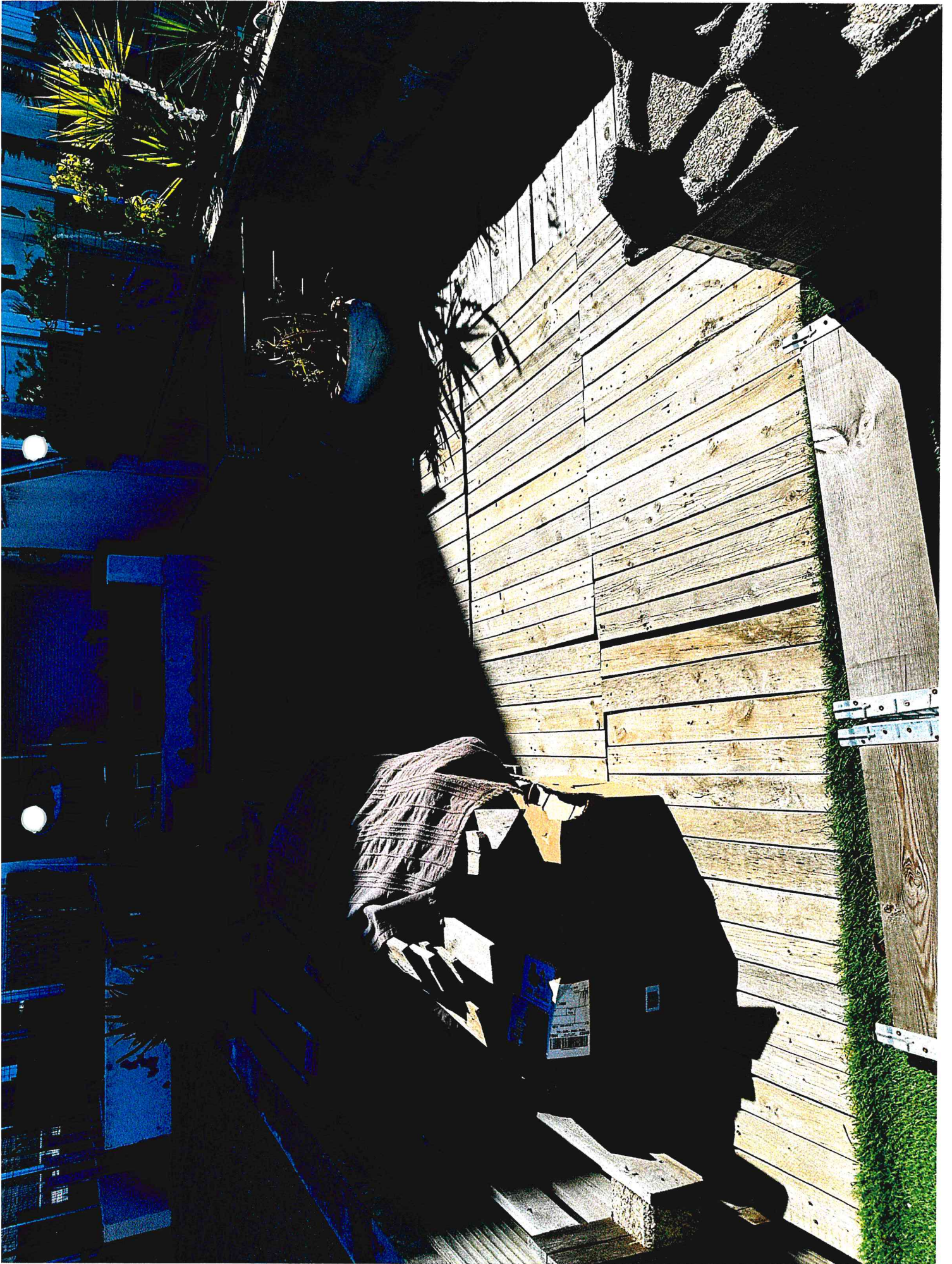












# HDE BTP

Tél : 06.51.51.50.69

Email : hassouta13@gmail.com

## Chantier :

Haut de Fontaine - bat C  
La Ciotat

DEVIS N° 050224

SDC LES HAUTS DE FONSAINE  
CHEZ CARNOUX IMMOBILIER  
2 av du Maréchal Juin  
13470 Carnoux

Objet : réfection terrasse

Marseille, le 19/02/2023

Désignation des ouvrages	U	Q	PU	TOTAL
<b>Terrasse 5 - 25m<sup>2</sup></b>				
Préparation terrasse	f	1	400,00 €	400,00 €
Application vernis	m <sup>2</sup>	25	25,00 €	625,00 €
Pose bicouche étanchéité	m <sup>2</sup>	25	37,00 €	925,00 €
Pose équerre de renfort	ml	25	15,00 €	375,00 €
Pose relevé alu ou flashing	ml	21	25,00 €	525,00 €
Traitement des EP	u	2	45,00 €	90,00 €
Pose dalles sur plot avec fourniture des plots	m <sup>2</sup>	25	55,00 €	1 375,00 €
<b>Total HT</b>				<b>4 315,00 €</b>
<b>TVA 10%</b>				<b>431,50 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>				<b>4 746,50 €</b>

Option fourniture dalles carrelage cérame à 65€HT, dont 25€ à la charge de la copro

BON POUR ACCORD

Condition de paiement : 40% à la commande -  
Validité devis 5 mars







# HDE BTP

Tél : 06.51.51.50.69

Email : hassouta13@gmail.com

**Chantier :**

Haut de Fontaine - bat C

La Ciotat

**DEVIS N° 070224**

<b>SDC LES HAUTS DE FONSAINTE</b> <b>CHEZ CARNOUX IMMOBILIER</b> 2 av du Maréchal Juin 13470 Carnoux
---

Objet : réfection terrasse

Marseille, le 19/02/2023

Désignation des ouvrages	U	Q	PU	TOTAL
<b>Terrasse 7 - 25m<sup>2</sup></b>				
Préparation terrasse	f	1	400,00 €	400,00 €
Démolition carrelage et évacuation	f	25	45,00 €	1 125,00 €
Application vernis	m <sup>2</sup>	25	25,00 €	625,00 €
Pose bicouche étanchéité	m <sup>2</sup>	25	37,00 €	925,00 €
Pose équerre de renfort	ml	25	15,00 €	375,00 €
Pose relevé alu ou flashing	ml	21	25,00 €	525,00 €
Traitement des EP	u	2	45,00 €	90,00 €
Pose dalles sur plot avec fourniture des plots	m <sup>2</sup>	25	55,00 €	1 375,00 €
<b>Total HT</b>				<b>5 440,00 €</b>
<b>TVA 10%</b>				<b>544,00 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>				<b>5 984,00 €</b>

Option fourniture dalles carrelage cérame à 65€HT, dont 25€ à la charge de la copro

BON POUR ACCORD

Condition de paiement : 40% à la commande -

Validité devis 5 mars







# Cabinet NAUDIN

## AVOCATS & JURISTES

### AVOCATS ASSOCIÉS

**Michèle NAUDIN**  
Diplômée de Sciences Politiques  
Droit de la famille et des personnes  
Droit immobilier

**Benjamin NAUDIN**  
Docteur en Droit  
Spécialiste en Droit immobilier  
Médiateur Diplômé  
Professeur à l'ICH

**Anne-Cécile NAUDIN**  
Docteur en Droit  
Lauréate des Universités  
Professeur à l'ICH

### AVOCATS

**Dominique FANTOZZI**  
Procédures d'exécution

**Sophie PASTOR**  
Droit pénal des affaires

**Hugo BONACA**  
Droit des Contrats

**Nadera MENDACI**  
Droit Immobilier et droit Pénal

**Gauthier DE LA PANOUSE**  
Droit Immobilier

### JURISTES & ASSISTANTS

**François SUBLET**  
Expert judiciaire  
Membre de la CNEC

**Corinne CANNARELLA**  
Assistante juridique

**Ingrid LE GALL**  
Assistante juridique

**Tanguy COSSIO**  
Assistant juridique

**Billal MALADE**  
Assistant juridique

### AVOCATS PARTENAIRES

**Claude Marc BENOIT**  
Barreau de Paris  
5/7 Rue Villehardouin  
75003 PARIS

**Christine CASABIANCA**  
Barreau d'Aix-en-Provence  
2 Rue Portalis  
13100 Aix-en-Provence

**François ARNOULD**  
Barreau de Marseille  
90 Rue de Rome  
13006 Marseille

**Mourad MAHDJOUBI**  
Barreau de Marseille  
12 Rue Rouvière  
13001 Marseille

**SDC LES HAUTS DE FONTSAINTE**  
**CARNOUX IMMOBILIER**  
2 Avenue du Maréchal Juin  
13470 CARNOUX EN PROVENCE

Marseille, le 26 mars 2024

Nos références : SDC LES HAUTS DE FONTSAINTE - AIR BNB  
24-6120-04

Vos références :

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge et vous communique donc notre audit relatif à l'étude du règlement de copropriété en vue de l'interdiction de la location saisonnière de courte durée.

Pour réaliser cette consultation, m'ont été communiqués les copies :

- du règlement de la copropriété « LES HAUTS DE FONTSAINTE » sis 13600 LA CIOTAT, CHEMIN DU BAGUIER, daté du 26 juillet 1972 ;
- des modificatifs à l'EDD en date des 25 mars 1974, 09 mai 1974, 24 juin 1974, 13 octobre 1975, 20 janvier 1981, 26 mars 1981, 07 septembre 1981, 25 novembre 1981, 26 novembre 1982 et 23 juin 1987.

Cette consultation a été établie sur ces seuls documents communiqués.

#### 1.) La Location meublée saisonnière dite de courte durée

La location meublée saisonnière s'entend des locations de courte durée conclues essentiellement dans un but de loisirs. Elles peuvent être conclues directement de particulier à particulier ou par l'intermédiaire d'un professionnel ou d'une plateforme.



# Cabinet NAUDIN

## AVOCATS & JURISTES

Contrairement aux baux d'habitation classiques, soumis à la loi du 6 juillet 1989, la location saisonnière n'est régie que par le Code civil (article 1713 et suivants).

Les dispositions légales du Code de la construction et de l'habitation distinguent deux situations :

- La location meublée saisonnière d'une résidence principale.
- La location meublée saisonnière d'une résidence secondaire.

a.) La location meublée saisonnière d'une résidence principale.

Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale peut se définir comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

La location de cette résidence principale à des touristes et ce par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, est totalement possible, sans formalités imposées au bailleur, dès lors que **cette location n'excède 120 jours** (article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation.)

**Si la location dépasse ce seuil, le bailleur aura pour obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage et l'activité pourra être considérée comme commerciale.**

**Attention**, le projet de Loi « *visant à remédier au déséquilibre du marché locatif* »<sup>1</sup>, texte durcissant le ton vis-à-vis des locations saisonnières de courtes durées en meublé vient d'être adopté en première lecture par l'assemblée nationale. Il devrait être promulgué sous peu. Parmi ses dispositions, il prévoit la possibilité pour le maire de réduire cette tolérance à 90 jours.

J'attire, en outre, votre attention sur le fait que depuis la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016, toutes les communes et ce quelques soient leur taille peuvent instituer une procédure de déclaration préalable, avec un service d'enregistrement en ligne pour toutes les locations meublées de courte durée, y compris celles portant sur la résidence principale (article L324-1-1, II du Code du tourisme).

---

<sup>1</sup> Projet de Loi « LEMEUR » adopté par l'assemblée nationale en, première lecture le 29 janvier 2024

Cette déclaration permet d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit figurer sur toutes les annonces de location du logement, y compris celles publiées en ligne.

b.) La location meublée saisonnière d'une résidence secondaire

Une résidence secondaire se définit donc comme une résidence occupée moins de 8 mois par an.

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, (et résidence secondaire), de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage* ».

**Rappelons que pour le CCH, il n'existe que deux types d'usage : l'habitation et les autres.**

Dans certaines villes, cette activité nécessite l'obtention préalable d'une autorisation de la mairie pour louer une résidence secondaire (Art. L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation), à savoir les villes :

- de plus de 200.000 habitants ;
- de la petite couronne parisienne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ;
- de plus de 50.000 habitants comportant des zones dites « tendues » (déséquilibre entre l'offre et la demande).

**Une fois cette autorisation obtenue, pour le Code de la construction et de l'habitation ce local ne va plus être considérée comme un logement d'habitation mais comme un local commercial.**

La Cour de justice de l'Union Européenne, dans une décision du 22 septembre 2020, n'oppose pas d'argument à la mise en place d'une réglementation nationale sur les locations répétées de courte durée, dans un contexte de pénurie. La réglementation française sus évoquée a donc été validé par la Cour.

Néanmoins cette distinction semble désormais ne s'imposer plus qu'en matières fiscale et d'urbanisme car des décisions récentes de la Cour de cassation ont remis en question cette qualification commerciale de l'activité de location meublée saisonnière de courte durée (type « AIRB'N'B ») en copropriété.

2.) Sur la location meublée saisonnière de courte durée (type « AIRB'N'B ») en copropriété :

Au terme de l'article 9 de la Loi du 10 juillet 1965, « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Ainsi s'agissant de la location d'un lot au sens générique, les copropriétaires qui peuvent consentir sur leurs lots des actes de disposition peuvent, a fortiori, les donner en location.

Toute clause du règlement de copropriété qui aurait pour résultat d'apporter des restrictions à ce droit **doit, en principe, être réputée non écrite**. Tel est, par exemple, le cas de la clause subordonnant la conclusion du bail à l'autorisation du conseil syndical (CA Lyon, 22 janv. 1969 : AJPI 1969, p. 418, note Bouyeure).

Néanmoins, en application de l'article 9 sus cité et de l'alinéa 2 de l'article 8 de cette même Loi, la destination de l'immeuble peut justifier des clauses restrictives du règlement de copropriété.

Il n'existe pas en la matière de solution de principe, la licéité ou l'illicéité de la clause est fonction dans chaque cas, de l'atteinte portée par la location incriminée à la destination de l'immeuble et aux conditions de jouissance des parties privatives des autres copropriétaires.

Les jurisprudences sont donc légion en la matière et diffèrent ainsi d'une copropriété à l'autre.

Ainsi, et par exemple, ont été jugées illicites des clauses :

- Interdisant la location de garages à d'autres que les occupants de l'immeuble (Cass Civ 3<sup>ème</sup> 9 juin 2010 n°09-14206 Jurisdata n°2010 008765)
- Interdisant la location meublée sauf par appartements entiers (CA PARIS 23<sup>ème</sup> CH B 18 mai 2000 : Jurisdata 2000-118268)

Cependant, plusieurs autres jurisprudences ont jugé licites de telles clauses car elles étaient justifiées par le « **standing de l'immeuble** » (CA PARIS 23<sup>ème</sup> CH B 14 février 2002 Dossier CSAB n°102, CA PARIS 23<sup>ème</sup> Ch B 15 juin 2000 : Jurisdata n°2000 118222...)

Le « standing de l'immeuble » déterminant sa destination, devient une valeur cardinale permettant de porter atteinte au sacrosaint principe de libre disposition des copropriétaires sur leurs lots.

Ainsi, la pratique de la location meublée de courte durée au sein d'une copropriété devrait connaître plusieurs limites :

- La destination de l'immeuble et sa définition contractuelle contenue dans le règlement de copropriété
- Les droits des autres copropriétaires et le trouble anormal de voisinage

**Le débat sur la nature civile ou commerciale de l'activité de location meublée touristique pour de courtes durées en copropriété trouve donc ici toute son essence.**

a) Sur les clauses du règlement de copropriété et la destination de l'immeuble

Le règlement de copropriété peut prévoir plusieurs types de stipulation s'agissant d'une telle activité. Si le règlement demeure muet il est essentiel d'examiner si l'activité est conforme à la destination de l'immeuble et au droit des autres copropriétaires.

- Première hypothèse : une stipulation de règlement est relative à ce type de location

Le règlement de copropriété peut prévoir dans ses stipulations l'interdiction express de l'exercice de l'activité de location meublée de courte durée ou tout du moins la restreindre.

Rappelons une nouvelle fois que ce même règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction au droit des copropriétaires en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble.

La Cour de Cassation a ainsi rappelé que « *devait être réputé non écrite la clause de règlement de copropriété soumettant la possibilité de louer son lot en meublé à l'autorisation de l'assemblée générale dès lors que l'exercice de profession libérale était permis expressément dans l'immeuble* » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 juin 2011, n<sup>o</sup>, 10-15891). Elle a ainsi reconnu que ses deux activités entraînaient des nuisances identiques et qu'en conséquence une telle restriction à la location meublée n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble.

Partant, une clause interdisant purement et simplement les locations meublées sans qu'elle puisse être justifiée par le respect de la destination de l'immeuble serait illicite. Il a ainsi été jugé qu'une clause qui dans un immeuble de grand standing interdiction l'allocation de chambre de service à des personnes étrangères à la

copropriété est licite (*CA Paris, pôle 4, 2<sup>ème</sup> ch., 15 mai 2013, n° 2013-008963*).

- Seconde hypothèse : Le règlement de copropriété est taiseant sur l'activité de location saisonnière de courtes durées

Citée une quinzaine de fois dans le statut de la copropriété, la notion de destination de l'immeuble a toujours été source de complexité. Pour en trouver une ébauche de définition, il faut chercher, non dans ledit statut, mais dans l'exposé des motifs de la loi du 10 juillet 1965.

La destination y est définie comme « *l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, le caractère physique de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants* ».

Il s'agit donc des caractéristiques physiques, juridiques, contractuelles et sociales de l'immeuble justifiant l'intérêt qu'ont eu les copropriétaires lors de leur achat.

La destination de l'immeuble joue le rôle de garde-fou au sein de la copropriété en ce qu'elle limite les velléités des copropriétaires dans leurs comportements individuels, du syndicat dans sa prise de décision et du règlement de copropriété à régenter la vie des copropriétaires.

**Cette destination de l'immeuble** se compose notamment des mentions et stipulations du règlement de copropriété et des autres documents de la copropriété mais comprend également tout ce qui définit l'immeuble dans un sens large.

De prime abord, écartons tout de suite la clause d'habitation à « *usage mixte* ». Celle-ci permet une cohabitation entre les activités professionnelles/ commerciales et l'habitation sous réserve de respecter l'affectation des lots. L'exercice de l'activité de location meublée de courte durée, qu'elle soit répétée ou sporadique, semble, de toute évidence y être tolérée.

Poursuivant et assez classiquement, le règlement de copropriété peut prévoir une « *clause d'habitation bourgeoise dite exclusive* », cette clause réserve l'usage de l'immeuble entièrement à l'habitation, rendant ainsi toute activité professionnelle et/ou commerciale incompatible avec la destination de l'immeuble. Depuis plusieurs

années, la jurisprudence, se retranchant derrière cette clause pour le moins stricte, estimait que si cette location meublée de courtes durées revêtait un caractère « commerciale »<sup>2</sup>, elle devait y être proscrite.

Plus fréquemment, le règlement peut prévoir une « *clause d'habitation bourgeoise dite ordinaire* », selon laquelle, en principe, les activités libérales et habitation sont autorisées au sein de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, la jurisprudence avait tout d'abord admis l'activité de location de meublés de courte durée.

Cependant, la jurisprudence a évolué.

C'est ainsi que **dans son arrêt du 8 mars 2018, la Cour de Cassation a retenu que les locations de meublés touristiques ne correspondaient pas à la destination d'un immeuble à usage mixte professionnel/habitation (Cass. Civ 3<sup>ème</sup> 8 mars 2018 n°14-15.864)**

Dans cette espèce, la Cour de cassation était saisie de la question de savoir si les clauses d'un règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble pouvaient faire obstacle au droit d'un copropriétaire sur ses parties privatives et plus particulièrement sur sa capacité à les transformer librement en meublés de tourisme.

La Cour de Cassation retient que« (...) attendu qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que (les bailleurs) avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision. »

Plus récemment, cette même juridiction est venue confirmer sa position en rappelant qu'il pouvait être interdit dans un immeuble à usage exclusif d'habitation, dans lequel l'activité professionnelle était admise à titre accessoire, de poursuivre une activité commerciale de location de ses lots à la journée ou à la semaine (Cass Civ 3<sup>ème</sup> 27 février 2020 n°18 14305)

Ces décisions semblaient conforter l'évolution de la jurisprudence qui tendait alors vers une appréciation stricte de la conformité de ces

---

<sup>2</sup> Plus de 120 jours par an d'une résidence principale ou de manière récurrente d'une résidence secondaire

locations avec les clauses du règlement de copropriété et la destination de l'immeuble.

C'était, cependant, sans compter l'intervention récente de certaines juridictions de province puis de la Cour de Cassation, qui, après avoir fait preuve de sévérité en la matière, semblent s'ouvrir vers une plus grande tolérance.

**C'est d'abord le Tribunal Judiciaire de NICE** qui, par une décision du **3 mars 2023** (*n°22/02991*), devait considérer que l'activité de location saisonnière de courtes durées en meublé n'était pas commerciale par nature s'écartant ainsi de la dichotomie opérée par l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'habitation. Pour cette juridiction, cette activité ne peut revêtir ce caractère commercial que **si des services para-hôtelier y étaient associés**. A l'inverse, s'il s'agit d'une simple location, cette activité demeura civile et donc d'habitation.

**Le 23 mai 2023, la Cour d'Appel de Grenoble** devait adopter la même analyse (*CA Grenoble, 2e ch., 23 mai 2023, n° 21/03168*). Un courant jurisprudentiel semblait alors se répandre.

Plus récemment, **le Tribunal Judiciaire de LYSIEUX dans une décision du 02 février 2024** a reproduit la même analyse en retenant que *« la première de ces pièces établit certes l'existence d'au moins une location touristique de courte durée, activité non contestée par les défendeurs, mais elle est insuffisante pour caractériser objectivement des actes d'habitude. Il n'est pas justifié de prestations hôtelières ou para hôtelières annexes »*.

*Face à ce mouvement, il n'aura pas fallu longtemps à la Cour de Cassation pour se saisir de cette question.*

*La 3<sup>ème</sup> Chambre Civile de la Cour de Cassation est ainsi venue, dans un arrêt du 25 janvier 2024<sup>3</sup>, confirmer ce nouveau courant jurisprudentiel en retenant que dans un immeuble à destination dite d'habitation bourgeoise, si « l'activité exercée dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale ».*

*Elle souligne également que le régime fiscal applicable aux revenus perçus dans le cadre de cette location est inopérant pour emporter la qualification commerciale.*

**La jurisprudence fixe donc désormais le curseur de la nature commerciale de cette activité à la fourniture de prestations**

<sup>3</sup> Cass Civ 3ème 25 janvier 2024 n°22-21.455



*hôtelières ou para-hôtelières annexes. En l'absence de telles prestations, l'activité demeure alors purement civile.*

*Est-ce à dire que, désormais, le contenu du règlement de copropriété ne permet plus de faire obstacle à une telle activité ?*

*D'évidence non ! Néanmoins, les copropriétaires ne pourront plus simplement se retrancher derrière une clause d'habitation dite bourgeoise simple ou exclusive pour tenter de s'opposer à la pratique du « Air Bnb » dans leur copropriété.*

*Gardons tout d'abord à l'esprit, qu'il ne peut s'agit que d'un courant jurisprudentiel et que d'autres juridictions continuent à faire preuve de sévérité en admettant le caractère commercial de cette activité nonobstant la question d'éventuels services annexes. (Cour d'appel de Rennes, Chambre 4, 24 août 2023, 21/04900)*

*En réalité, face à une telle question, seule la Cour de Cassation, dans sa formation la plus solennelle, pourra apporter une réponse claire à ce débat quasi sociétal.*

Poursuivant, la lecture croisée de ces jurisprudences nous permet, en réalité, de poser la grille d'analyse suivante :

- **L'activité de AIRBNB en copropriété peut être civile ou commerciale.** Cette différence de nature tient alors à la fourniture des services hôteliers annexes qui permettent alors, pour la Cour de Cassation, de qualifier, de manière certaine, cette activité de commerciale.
- **Quelle que soit la nature de cette activité, le règlement de copropriété peut, au-delà de ses clauses classiques de « destination », prévoir des modalités de jouissance des parties communes et privatives permettant de mettre en exergue la commune intention de ses auteurs de protéger la stabilité des locations et, partant, la qualité de vie au sein de cette copropriété.**

Tel est le cas, comme l'a retenu la Cour de Cassation dans sa décision de 2018, de règlements contenant des clauses prévoyant l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail... Ce type de clauses contribue clairement à la définition de la destination de l'immeuble, à son « *vouloir vivre ensemble* » et permet ainsi de faire obstacle à la pratique de la location saisonnière pour de courtes durées dans l'immeuble.

**Il est donc essentiel d'analyser l'intégralité du règlement de copropriété et plus généralement la destination de l'immeuble**

**dans son sens large avant d'apporter une réponse ferme et définitive sur l'éventuelle comptabilité de l'activité de location saisonnière en meublé pour de courtes durées dans un immeuble.**

En tout état de cause, si le règlement de copropriété n'interdit pas ou ne s'oppose pas expressément cette activité, le propriétaire qui exerce ou entend exercer l'activité de location meublée de courte durée est tenu de respecter la tranquillité de l'immeuble, les droits des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble.

b) Sur le trouble anormal de jouissance

L'article 544 du Code Civil consacre que :

*« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

De plus, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

*« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »*

A ce titre la Cour de Cassation rappelle régulièrement que *« nul ne doit créer à autrui de trouble anormal de voisinage. »* (Cass Civ 2<sup>ème</sup> 19 novembre 1986 ; Cass Civ 3<sup>ème</sup> 30 juin 2004 ; Cass Civ 2<sup>ème</sup> 2 avril 2009).

La Cour de Cassation a récemment consacré définitivement le droit du syndicat à agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage (Cass Civ 3<sup>ème</sup> 11 mai 2017 n°16-14339).

Les tribunaux ont souvent reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage pour condamner certains copropriétaires, et ce, quels que soient l'affectation et l'usage de leurs lots.

Il a été, par exemple, jugé que :

*« Il en découle que dans l'usage de leurs lots, les copropriétaires (ou leurs locataires) doivent impérativement s'abstenir de tout acte générateur de trouble de voisinage. »* (Cass Civ 3<sup>ème</sup> 24 octobre 1990).

« Une activité, même autorisée et conforme à la destination de l'immeuble telle que prévue dans le règlement, ne doit pas être source de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage » (Cass Civ 3<sup>ème</sup> civ 19 octobre 2010).

« Constituent ainsi des troubles anormaux de voisinage : le bruit excessif, les troubles phoniques et olfactifs résultant de la transformation du lot en cuisine. » (Cass Civ 3<sup>ème</sup> 17 janvier 1996).

Retenons à titre d'illustration, que dans un arrêt du 21 mai 2014, la Cour d'Appel de Paris avait ainsi condamné le propriétaire d'un appartement à payer au syndicat la somme de 7000 euros à titre de dommages et intérêts en raison des troubles anormaux de voisinage occasionnés par son locataire.

Il est cependant important de souligner que le syndicat ne peut mener une telle action que s'il rapporte la preuve que l'ensemble des copropriétaires est affecté par ce trouble ce qui en matière de location peut s'avérer difficile.

Par contre, les autres copropriétaires, victimes de ces troubles, peuvent agir directement contre le bailleur (CA Aix en Provence 4<sup>ème</sup> CH B 22 juin 2009 JurisData 2009-379187...) ou son locataire par le biais de l'action oblique (CA DIJON 23 mars 1994 Rev Loyers 1995 p.495, CA PARIS 15 juin 2016 n°15/18917).

### 3.) Sur la location saisonnière de courte durée au sein de la copropriété dénommée « LES HAUTS DE FONTSAINTE » :

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES HAUTS DE FONTSAINTE », sis 13600 LA CIOTAT, CHEMIN DU BAGUIER, est un ensemble immobilier édifié dans le courant des années 70, décrit de la façon suivante :

#### DECOMPOSITION PREVISIONNELLE DU PROGRAMME

##### Première tranche.

Cette tranche comprendra l'édification d'un bâtiment dénommé "BATIMENT 1", qui sera élevé sur rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Ce bâtiment aura cinq entrées.

Il est également prévu la création d'emplacements parkings extérieurs.

##### Autres tranches.

Celles-ci comporteront l'édification de deux autres bâtiments qui seront appelés respectivement "BATIMENT 2" et "BATIMENT 3", ainsi que des emplacements parkings extérieurs et des boxes enterrés.

Cet ensemble immobilier est soumis aux stipulations d'un règlement de copropriété en date du 26 juillet 1972.

Aux termes de ce règlement de copropriété, il apparaît que la destination de cet ensemble immobilier est à usage principal d'habitation et que les activités professionnelles libérales y sont expressément autorisées.

a) Occupation.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Néanmoins, les professions libérales pourront y être exercées à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble et sous réserve qu'il ne soit installé aucune clinique ni aucun laboratoire d'expériences.

**Les activités commerciales n'y sont pas autorisées.**

Ainsi et en l'état actuel de la jurisprudence, une activité de location saisonnière de courtes durées en meublées de type AIRBNB, si elle est accompagnée de services hôteliers, est de nature commerciale et donc incompatible avec le règlement de cette copropriété.

**Cette copropriété, de grande taille, dispose à mon sens, au vu de son règlement, de son emplacement et de ses prestations d'un caractère résidentiel et de standing**

Ce caractère résidentiel est confirmé par les clauses du règlement dont notamment celles relatives à l'utilisation des parties privatives et communes.

Ce même règlement précise à l'article 4 a. « Occupation » que :

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, est strictement interdite.

**La location en meublé est donc autorisée pour des appartements entiers mais proscrite pour la location de simples chambres meublées.**

S'agissant plus précisément de la location, le règlement de copropriété stipule que :

### CHAPITRE III

#### LOCATIONS

##### ARTICLE 25.-

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire, des articles 4 et 5 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

##### ARTICLE 26.-

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

##### ARTICLE 27.-

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Les rédacteurs du règlement de copropriété ont donc entendu protéger la quiétude au sein de cet ensemble immobilier et l'ériger en une des composantes de sa destination.

Tout propriétaire souhaitant donner à bail, quelle que soit la nature dudit bail, son lot, devra imposer à son locataire de respecter le règlement de copropriété, et notamment aux conditions d'usage et de jouissance des parties privatives et communes.

**De plus, le propriétaire devra aviser le syndic de la location de son bien.**

Une telle obligation est manifestement incompatible avec la pratique de la location saisonnière de type AIR BNB qu'elle que soit son type. En effet, il est impossible pour un copropriétaire de garantir l'accomplissement d'une telle obligation face à des locations de courtes durées et une importante rotation des locataires.

Enfin, si l'activité de location saisonnière de courte durée était génératrice de nuisances avérées par des constats d'huissiers, attestations et autres éléments de preuve, il serait possible d'agir contre le copropriétaire et ainsi de le faire condamner à cesser, sous astreinte, ces troubles manifestement illicites. J'attire votre attention sur le fait que le dossier en question doit être particulièrement bien étayé.

#### 4.) Conclusion

Ainsi et en conclusion,

- L'activité de location de meublés touristiques de type AIRBNB semble incompatible avec le règlement de copropriété de l'immeuble « LES HAUTS DE FONTSAINTE » **si elle revêt un caractère commercial au sens du CCH (plus de 120 jours/ an pour une résidence principale ou fréquemment pour une résidence secondaire) et qu'elle est accompagnée de services hôteliers ou parahôteliers annexes.**
- **En l'absence de tels services, elle n'aura pas la qualification d'activité commerciale et ne sera donc pas opposée à la clause de destination d'habitation bourgeoise.** Néanmoins, le règlement de copropriété mettant en exergue le caractère bourgeois de l'immeuble et sa volonté d'assurer une stabilité de locations, **cette seule compatibilité des locations non commerciales pourrait être aisément discutée judiciairement.**
- Parallèlement, si cette activité devait dépasser les seuils sus évoqués, et ainsi avoir pour l'administration fiscale la qualité d'activité commerciale, le syndicat pourrait exiger d'obtenir copie de l'autorisation préalable de changement d'usage et, en cas de défaut d'obtention de telles autorisations s'opposer à cette activité. La Cour de cassation a, en effet, admis le 15 janvier 2003 que le syndicat des copropriétaires pouvait se prévaloir du non-respect de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation en raison du caractère d'ordre public de ce texte (Cass. 3e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.076 ; JurisData n° 2003-017315 ; Loyers et copr. 2003, comm. 95, obs. Vigneron).
- En tout état de cause et même si cette activité devait ne pas avoir de caractère commercial, **elle ne devrait pas être génératrice de troubles et de nuisances au sein de la copropriété, le règlement étant particulièrement précis sur la tranquillité devant régner en ses murs.**

Espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie de me croire

Votre Bien Dévoué



RÉSEAU  
ROUVIÈRE

# Cabinet NAUDIN

AVOCATS & JURISTES

Benjamin NAUDIN  
[benjamin.naudin@cabinetnaudin.com](mailto:benjamin.naudin@cabinetnaudin.com)