



Copropriété : SDC - 51 RUE D'ITALIE

## CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Du :

Vendredi 17 Janvier 2025 10h30

Adresse postale où se tiendra l'assemblée générale extraordinaire :

Cabinet AGSL 1140 Rue André Ampère CS 80544 13594 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3

Lettre recommandée avec A.R. conformément à la Loi du 10 juillet 1965

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale des copropriétaires de la copropriété : SDC - 51 RUE D'ITALIE situé à AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 se tiendra le :17/01/2025

Vous êtes convoqués pour prendre part aux travaux et aux délibérations de cette Assemblée, prévue et régie par le règlement de copropriété et de la loi du 10 Juillet 1965.

En cas d'empêchement, afin de ne pas bloquer le fonctionnement de la copropriété, nous vous demandons de bien vouloir vous faire représenter par un mandataire de votre choix, en utilisant le pouvoir ci-joint.

Le projet d'ordre du jour et de budget prévisionnel ont été envoyés par courrier préalablement au / ont été vus en réunion du Conseil Syndical en date du :

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

### **Résolution N° 1 : Préambule** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** Compte tenu de l'urgence à traiter les travaux nécessaires au respect de l'arrêté de mise en sécurité émis par la municipalité d'Aix-en-Provence, concernant l'immeuble 51 rue d'Italie 13100 Aix-en-Provence. Il est rappelé que, conformément aux dispositions légales applicables, les délais de convocation ont été réduits, ainsi que les majorités nécessaires à l'adoption des décisions. Ces mesures sont prises dans l'intérêt de préserver la sécurité des occupants et de respecter les obligations réglementaires.

### **Projet de décision :**

### **Résolution N° 2 : Président de séance** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que l'assemblée générale doit être conduite par une personne capable d'assurer l'ordre des débats et de veiller à la régularité des décisions prises, il est nécessaire de nommer un Président de séance.

**Projet de décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Président de séance :

Monsieur Ange Paul Grimaldi

Le président de séance aura pour mission de diriger les débats, veiller au respect des procédures et s'assurer de la bonne tenue des votes, conformément aux dispositions légales et statutaires.

**Résolution N° 3 : Secrétaire de séance.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que la rédaction et la conservation des délibérations de l'assemblée générale nécessitent la désignation d'un secrétaire de séance, conformément aux obligations légales et aux usages de copropriété.

**Projet de décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance :

Madame Victoria BACIGALUPO

Le secrétaire de séance sera chargé de la rédaction du procès verbal de la présente assemblée et de s'assurer de la consignation des délibérations conformément à la réglementation en vigueur.

**Résolution N° 4 : Scrutateur de séance.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que le contrôle des votes et la vérification de leur régularité sont essentiels pour garantir la transparence des décisions de l'assemblée générale, il est proposé de nommer un scrutateur.

**Projet de décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de scrutateur :

Madame Marie Albert

Le scrutateur sera chargé de superviser la régularité des votes, de contrôler le dépouillement et d'authentifier les résultats des délibérations.

**Résolution N° 5 : Ratification des honoraires de Maître Leandri pour la procédure de nomination d'un syndic professionnel** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que Maître Leandri, avocat, a été mandaté par Monsieur Grimaldi, copropriétaire, pour représenter la copropriété dans le cadre d'une procédure auprès du juge des référés, laquelle a conduit à une ordonnance sur requête nommant un syndic professionnel. Attendu que les honoraires de Maître Leandri ont été avancés par Monsieur Grimaldi dans le cadre de cette procédure urgente.

Attendu que cette démarche visait à assurer la continuité de la gestion de la copropriété conformément aux obligations légales et aux nécessités imposées par l'arrêté municipal de mise en sécurité.

Attendu que suite à cette ordonnance, l'ensemble des copropriétaires, réunis en Assemblée Générale, ont décidé de refuser le syndic nommé par le juge des référés.

**Projet de décision :** L'assemblée Générale Extraordinaire décide :

1. De ratifier les honoraires de Maître Léandri pour la procédure engagée auprès du juge des référés ayant abouti à une ordonnance sur requête pour la nomination d'un syndic professionnel.

2. De rembourser à Monsieur Grimaldi le montant avancé pour couvrir les honoraires de Maître Léandri soit un montant 720,00 TTC correspondant à la facture N°20250012.

L'assemblée générale est appelée à approuver cette résolution concernant la ratification des honoraires de Maître Leandri et le remboursement à Monsieur Grimaldi.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

**Résolution N° 6 : Nomination d'un Syndic professionnel** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que la copropriété ne dispose pas actuellement d'un syndic professionnel capable d'assurer la gestion courante et la coordination des travaux requis par l'arrêté municipal de mise en sécurité, et que la désignation d'un syndic est obligatoire pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Attendu que les travaux de mise en sécurité exigent une gestion spécialisée et une coordination rapide avec les autorités municipales et les entreprises de travaux.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de nommer un syndic professionnel pour assurer la gestion de la copropriété et pour mener à bien la mission particulière liée à la mise en sécurité de l'immeuble en réponse à l'arrêté municipal.

**Projet de décision :** L'assemblée générale des copropriétaires désigne le président de séance et le scrutateur pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Résolution N° 6-1 : Proposition n°1 : Contrat avec le cabinet AGSL pour un montant de 1440 HT** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** 1. Gestion courante comprenant :

- Administration générale de la copropriété
- Gestion comptable et financière
- Convocation et tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires
- Suivi des prestataires et des travaux courants

2 Missions spécifiques dans le cadre de la mise en sécurité :

- Coordination avec les autorités municipales et les services compétents
- Gestion des appels d'offres pour les travaux de mise en conformité
- Suivi des travaux de mise en sécurité et reporting aux copropriétaires

**Projet de décision :**

**Résolution N° 6-2 : Proposition n°2 : Contrat avec l'agence du Sud-Est Pour un montant de 2600 HT** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Gestion courante comprenant des prestations similaires à celles décrites dans la proposition n°1

Missions spécifiques identiques, avec des modalités financières et organisationnelles propres à cette proposition

**Projet de décision :**

**Résolution N° 7 : Honoraires d'Avocat pour la régularisation de l'ordonnance du juge des référés et l'information sur le nouveau syndic.** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que le nouveau syndic nommé par l'Assemblée Générale doit être

officiellement porté à la connaissance du juge des référés afin d'assurer la continuité des procédures et de la gestion.

Attendu que le choix du cabinet d'avocats pour cette mission sera effectué par les membres du Conseil Syndical, conformément aux pouvoirs qui leur sont conférés.

1. D'allouer un montant de 500 euros HT pour couvrir les honoraires d'un avocat qui sera mandaté par les membres du Conseil Syndical, en concertation avec le syndic professionnel, pour :

Informier officiellement le juge des référés de la nomination du nouveau syndic et de ses responsabilités dans la mise en œuvre des travaux de mise en sécurité.

Régulariser l'ordonnance du juge des référés en tenant compte des décisions prises par l'Assemblée Générale.

2. De mandater les membres du Conseil Syndical pour choisir le cabinet d'avocats chargé de cette mission, en fonction des besoins spécifiques et de l'urgence de la situation.

3. De mandater le syndic pour collaborer avec l'avocat retenu et s'assurer du bon déroulement des démarches nécessaires.

**Projet de décision :** Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

**Résolution N° 8 : Modalités du compte bancaire séparé de la copropriété** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que les dispositions légales en vigueur imposent la tenue d'un compte bancaire séparé au nom de la copropriété.

Attendu que le transfert des comptes bancaires de la copropriété est nécessaire pour garantir une gestion efficace et faciliter les paiements liés aux travaux de mise en sécurité de l'immeuble suite à l'arrêté municipal.

1. De transférer les comptes bancaires de la copropriété actuellement détenus auprès du Banque populaire vers la banque du cabinet de syndic nommé par l'assemblée générale.

2. Que cette démarche sera mise en œuvre après la mise en sécurité du bâtiment, afin de garantir une continuité des paiements nécessaires à la gestion des travaux urgents de mise en sécurité.

3. De mandater le syndic professionnel, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

Effectuer les démarches administratives nécessaires auprès des deux établissements bancaires.

Assurer la transition des fonds et des mandats de paiement liés aux prestataires intervenant dans les travaux de mise en sécurité.

**Résolution N° 9 : Modification de la mission de l'architecte dans le cadre de l'arrêté municipal de mise en sécurité** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité impose une réévaluation et une adaptation de la mission de l'architecte, Monsieur Laurent Olivier, du cabinet AAL, déjà mandaté, pour répondre aux nouvelles exigences de mise en sécurité.

Attendu que les honoraires et le périmètre de la mission doivent être renégociés afin d'assurer une prise en charge complète et conforme aux besoins urgents de la copropriété.

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1. De modifier la mission de l'architecte Monsieur Laurent Olivier du cabinet AAL afin qu'elle intègre explicitement :

La rédaction de tous documents nécessaires à la validation des travaux par les autorités compétentes.

2. De donner pouvoir conjointement :

Au cabinet nommé par l'assemblée générale, représentant la copropriété.

Aux membres du Conseil Syndical.

Pour :

Renégocier les termes de la mission avec l'architecte Monsieur Laurent Olivier.

Négocier les honoraires correspondant à cette mission, dans le respect des contraintes budgétaires de la copropriété.

Suivre et valider les décisions liées à la mission modifiée en concertation avec les copropriétaires.

3. De soumettre à l'approbation des copropriétaires un rapport détaillé des négociations et du coût final, incluant les engagements pris par le cabinet nommé par l'assemblée générale et le Conseil Syndical.

Modalité de vote :

L'Assemblée Générale est appelée à approuver la modification de la mission de l'architecte ainsi que la délégation conjointe de pouvoir au cabinet nommé par l'assemblée générale et aux membres du Conseil Syndical pour mener à bien cette négociation.

**Résolution N° 10 : Avenant au devis de la société DMI pour la réalisation d'un plan de calepinage**  
(article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que le bureau de contrôle nécessite un plan de calepinage détaillé afin de valider les travaux de mise en sécurité et garantir leur conformité.

Attendu que la société DMI, déjà mandatée pour d'autres prestations liées à la mise en sécurité, est en mesure de réaliser ce plan dans le cadre d'un avenant à son devis initial.

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1. D'approuver l'établissement d'un avenant au devis initial de la société DMI pour intégrer la réalisation d'un plan de calepinage spécifique destiné au bureau de contrôle.

2. D'accepter le devis présenté par la société DMI pour un montant de 2280,00 € TTC.

3. De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Finaliser cet avenant avec la société DMI,

Superviser la réalisation du plan de calepinage,

Transmettre ce plan au bureau de contrôle pour validation.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

**Résolution N° 11 : Mise en œuvre des travaux d'étalement par une entreprise spécialisée** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité exige la mise en place d'un étalement de sécurité pour prévenir tout risque imminent lié à l'état de l'immeuble.

Attendu que les études réalisées par le bureau d'étude structure et le pré-rapport de l'expert mandaté par le juge des référés confirment la nécessité de procéder en urgence à ces travaux.

Attendu que plusieurs entreprises spécialisées ont été consultées et que leurs devis sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

De choisir l'une des entreprises spécialisées suivantes pour la réalisation des travaux d'étalement de sécurité.

De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Finaliser les démarches avec l'entreprise choisie,

Superviser la réalisation des travaux d'étalement,

Veiller au respect des délais et à la conformité des prestations réalisées.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

**Résolution N° 11-1 : Entreprise QUALIRENOVATION** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Proposition n°2 : Entreprise QUALIRENOVATION

Montant : 3608,00 € TTC

Délai de réalisation : 15 jours

**Projet de décision :**

**Résolution N° 11-2 : Entreprise QUALIRENOVATION** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Proposition n°2 : Entreprise QUALIRENOVATION

Montant : 3991,90 € TTC

Délai de réalisation : 15 Jours.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 12 : Travaux sur la corniche** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité exige la mise en place d'un étalement de sécurité pour prévenir tout risque imminent lié à l'état de l'immeuble.

Attendu que les études réalisées par le bureau d'étude structure et le pré-rapport de l'expert mandaté par le juge des référés confirment la nécessité de procéder en urgence à ces travaux.

Attendu que plusieurs entreprises spécialisées ont été consultées et que leurs devis sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

De choisir l'entreprise Midi Cordes pour sonder et purger les parties instables et d'installer un filet de protection sur l'ensemble de la corniche.

Montant TTC 1782,00 euros.

De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Finaliser les démarches avec l'entreprise choisie,  
Superviser la réalisation des travaux d'étalement,  
Veiller au respect des délais et à la conformité des prestations réalisées.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions

**Résolution N° 13 : Honoraires du syndic pour travaux (Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965)**

(article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Attendu que la gestion des travaux prévus dans le cadre des résolutions relatives à la mise en sécurité de l'immeuble entraîne des tâches spécifiques supplémentaires pour le syndic.

Attendu que l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic de percevoir des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux.

**Projet de décision :** L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1.D'approuver les honoraires du syndic pour la gestion des travaux décidés dans le cadre des résolutions n°10, 11 & 12 à savoir :

Gestion financière des fonds alloués aux travaux,  
Suivi administratif des démarches,  
Comptabilité des paiements des entreprises et prestataires intervenant sur les travaux de mise en sécurité.

2.D'accepter que ces honoraires s'élèvent à un montant de : 4946,58 HT X 5 % = 247,33 HT

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

**Résolution N° 14 : Note d'information complémentaire (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** À la suite des résolutions adoptées lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire, il est porté à la connaissance des copropriétaires qu'une réunion sera programmée début février 2025.

Cette réunion, à laquelle les copropriétaires concernés par le litige des caves seront conviés, aura pour objectif :

De faire un point précis sur l'avancée des démarches et des travaux en cours.  
D'échanger sur les solutions envisagées pour résoudre ce litige et répondre aux obligations légales et administratives.

Les convocations à cette réunion seront transmises dans les délais réglementaires.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 15 : Note complémentaire n°2 : Suivi des devis et convocation d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** Compte tenu de l'urgence de la situation imposée par l'arrêté municipal de mise en sécurité, il est important de noter que tous les devis nécessaires n'ont pas encore été obtenus à ce jour.

Par conséquent :

Après cette Assemblée Générale Extraordinaire, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire sera programmée dès réception des devis manquants, afin de valider les décisions urgentes pour la mise en sécurité de l'immeuble.

Cette nouvelle assemblée aura pour objectif de voter sur les devis non finalisés lors de la présente séance, pour permettre une mise en œuvre rapide des travaux requis.

Les copropriétaires seront informés dès que cette nouvelle convocation sera prête.

**Projet de décision :**

**REGLES DE MAJORITE POUR LES PRISES DE DECISION :**

Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédant mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'Art. 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Article 26 : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Pas de vote : L'Assemblée Générale peut émettre un avis mais ne peut pas prendre de décision applicable. En effet les décisions ne peuvent être prises que sur une question précise ou sur un point comportant un projet de résolution dans l'ordre du jour.

Comptant sur votre présence,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'assurance de notre sincère dévouement.

AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3, le

Le Syndic.



**Maître Yoann LEANDRI**  
Avocat  
25, Cours Pierre Puget  
13006 Marseille  
Tél : 09.81.88.89.46  
E-mail : leandri.avocat@gmail.com

Dossier : - /

**SCI CHIARA**  
VILLAGE  
20229 CAMPANA

Marseille, le 15 janvier 2025

Nos références : 20230783 - SCI CHIARA / CITYA - PONT TARRIT  
Date d'échéance : 14/02/2025

**NOTE DE FRAIS ET HONORAIRES N°: 20250012**

**Honoraires** 600,00 €  
Rédaction d'une requête : ordonnance en vue de désignation judiciaire d'un syndic

**Frais d'urgence : 300,00 €** non facturé

**Frais de déplacement : 49,86 €** non facturé  
Marseille Aix en Pce AR 67 KM  
 $67 \times 0.595 = 39,86 \text{ €}$   
Forfait parking 10 €

Total soumis 600,00 €  
Montant TVA à 20,00 % 120,00 €

**Total TTC** 720,00 €

**En votre aimable règlement**

Le débiteur professionnel des sommes dues à l'avocat, qui ne seraient pas réglées à bonne date, est redevable de plein droit d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40€(art.D.441-5 du Code de commerce). Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le créancier peut demander une indemnisation complémentaire sur justification (art.L.441-6 alinéa 12 du Code de commerce).

Le règlement de cette facture doit intervenir au comptant à réception. Aucun escompte pour paiement anticipé ne sera appliqué.

Les intérêts de retard applicables 30 jours après l'émission de la facture sont de trois fois le taux d'intérêt légal.

Numéro d'Identification Intracommunautaire FR  
SIRET n°529952574

Marseille, le 12 décembre 2024

## TRIBUNAL JUDICIAIRE d'AIX EN PROVENCE

Expertise n° 24/00000933  
RG n° 23/01869  
N° Portalis DBW2-W-B7H-MBP4  
Décisions **16 juillet 2024**

Demandeurs SDC 51 rue d'Italie  
S.C.I. CHIARA

Défendeurs S.C.I. CHIARA  
Mme Sandrine CHAMBON  
Mme Marie Christine ALBERT  
S.A. CITYA  
Compagnie d'Assurance AXA

Intervenant volontaire Mme Catherine PONT TARRIT

Références Expert : 2024GGJ0713A

Date de réception de la mission : 18 octobre 2024  
Date de transmission de l'ordonnance 18 octobre 2024  
Lettre d'acceptation de la mission : 21 octobre 2024  
Date du premier rendez-vous sur place : 4 décembre 2024 (fiche de présence jointe)

### PRE RAPPORT Travaux urgents nécessaires

#### LIEUX DU LITIGE :

**51 rue d'Italie- 13 100 - AIX EN PROVENCE**

#### DIFFUSION :

Maître GOMEZ Georges (réf. 2023-0260 GG/EG)

Maître LEANDRI Yoann (réf 20230783- YL/YL)

Maître PLANTARD Maxime (réf. CHAMBON et ALBERT/ SCI CHIARA)

Maître CHARBONNEL – SELARL C.L.G. (réf ALBERT & CHAMBON / SCI CHIARA)

SCP DE ANGELIS (Réf 15996)

Maître DE FORESTA Caroline (réf. 23/08002)

## **1 – IDENTIFICATIONS**

### **1-1- MON ENGAGEMENT POUR LA MISSION CONFÉE :**

Je soussigné, Gilles GALLAY, certifie avoir diligenté depuis plus de vingt ans des opérations d'expertises pour le compte de l'assureur AXA dans le cadre de l'application du règlement dicté par la CACRAC, en qualité d'expert Construction généraliste au sein du cabinet EC2M de St Cannat, que j'ai quitté depuis mi 2023.

J'interviens depuis en qualité d'expert indépendant.

Après en avoir informé la Juge en charge du contrôle des expertises et tous les avocats, en soulignant que la présence de l'assureur AXA, parmi les parties atraites à la présente procédure, ne me posait personnellement aucun problème, personne n'a fait part de la moindre opposition concernant le démarrage et la poursuite des opérations d'expertise. Mes opérations ont donc démarré depuis la réunion contradictoire du 04/12/2024.

### **1-2- PRÉCISION, OBJECTIVITÉ & IMPARTIALITÉ :**

Après avoir pris connaissance des précisions données par l'ordonnance, des chefs de mission présentés par le Tribunal Judiciaire, et des pièces transmises par les conseils des parties, j'ai confirmé, par courrier à la juridiction, être en mesure de répondre à la mission confiée, sans aucune difficulté.

Ainsi, je confirme m'engager à répondre, de façon précise, objective et impartiale, à chacune des questions posées, en respect de mon serment prêté à la juridiction.

### **1-3 SIEGE DU SINISTRE – NAISSANCE DE LA PROCÉDURE :**

Le siège du sinistre est localisé aux étages 3 et 4 d'un ensemble immobilier en copropriété, sis 51 rue d'Italie à Aix-en-Provence, administré par la Société CITYA SAINTE VICTOIRE en qualité de syndic.

Un litige a pris naissance au moment où la SCI CHIARA a entrepris des travaux dans son logement, au niveau 3 de l'immeuble (chantier entre janvier et mai 2023).

Postérieurement aux travaux au niveau 3 de l'immeuble, des conséquences dommageables ont été alléguées à la fois au niveau des parties communes et dans l'appartement propriété de Madame PONT TARIT, au niveau 4 de l'immeuble.

Pendant les travaux de la SCI CHIARA, Madame PONT-TARRIT affirme avoir ressenti dans son logement du dernier étage (encadré en rouge sur la photo aérienne ci-contre), des vibrations et entendu le bruit de marteaux-piqueurs.

En plus des fissures survenues dans les parties communes, Madame PONT-TARRIT souligne l'apparition de fissurations importantes dans son logement, plus un fléchissement du plancher séparatif entre les deux logements superposés.

Madame PONT-TARRIT a déclaré le sinistre à son assureur habitation, la GMF, le 3 avril 2023.

L'expert missionné par GMF, la société POLY EXPERT, a constaté les désordres.

En outre, des infiltrations d'eau dommageables sont survenues à la suite de fortes précipitations en mai et juin 2023.

La société AXA est l'assureur multi risques du syndicat des copropriétaires.

Madame PONT-TARRIT a fait constater les désordres par un commissaire de justice en date du 03/07/2023. Un autre constat a été fait par un commissaire de justice en date du 07/08/2023.



**Gilles GALLAY**

Ingénieur CNAM en Bâtiment et TP  
Expert près la cour d'appel d'Aix en Provence  
Expert CONSTRUCTION  
Références Expert : 2024GGJ0813M

70 Rue Jean Mermoz  
13 008 – MARSEILLE  
06 30 13 35 81  
gilles.gallay.ej@orange.fr

Face à l'existence confirmée d'une fissure verticale sur toute la hauteur du mur de l'appartement de Madame PONT TARRIT et d'une fissure plus large côté plafond, plus des fissurations en partie basse, le syndic sollicitait la mise en place d'une expertise structurelle.

Un bureau d'études JGG INGENIERIE est intervenu pour le compte de Mme PONT TARRIT, en date du 26/07/2023, lequel a préconisé auprès du syndic de régulariser une déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la copropriété pour le dégât des eaux constaté, de poser des témoins pour surveiller l'évolution des fissures et de réaliser une visite au 3eme étage.

Le syndicat des copropriétaires a aussi fait constater les désordres affectant les parties communes par un commissaire de justice en date du 07/08/2023.

En sa qualité de syndic, CITYA SAINTE VICTOIRE a reçu le 23 août 2023 un courrier de la Ville d'Aix-en-Provence imposant la réalisation de divers travaux et notamment de faire procéder à un diagnostic des structures de l'immeuble par un BET. Le BET DMI PROVENCE a été mandaté afin de réaliser un diagnostic de la structure de l'immeuble. Par son rapport du 09/11/2023, DMI PROVENCE a prescrit de réaliser des sondages destructifs pour approfondir l'analyse.

En date du 09/10/2023, le cabinet POLY EXPERT, missionné par AXA, assureur de la copropriété, a conclu, après avoir visité les lieux en présence de la SCI CHIARA, du bureau ELEX et de GENERALI, assureur de la société, que les fissures étaient probablement dues à un déplacement de charges dans l'immeuble, à la suite de travaux.

La SCI CHIARA soutient que son appartement subit des dégâts des eaux depuis l'année 2014, et que le syndic de copropriété n'agit pas. La SCI a fait intervenir Monsieur BANI, expert, lequel a retenu dans son rapport du 12/10/2023 que :

- Le plancher de l'appartement de Madame PONT TARRIT ne reposait pas sur la cloison qui a été enlevée,
- Le désordre trouverait sa cause dans une disposition constructive au niveau du mur et du plancher,
- Des investigations devront être menées pour se prononcer sur la stabilité à long terme du plancher.

Une procédure tendant à un arrêté de péril de l'immeuble a été engagée par la mairie.

Par acte du 30/11/2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice, a fait assigner la SCI CHIARA.

Par acte du 20/12/2023, la SCI CHIARA a fait assigner la SARL CITYA SAINTE-VICTOIRE, syndic de l'immeuble, mais prise en sa qualité personnelle, aux fins de la voir condamnée sous astreinte à communiquer diverses pièces relatives à des travaux dans l'immeuble et voir ordonner une expertise, outre une demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure et le sort des dépens.

Ensuite, par actes des 22 et 25 mars 2024, Madame PONT-TARRIT a fait assigner la SCI CHIARA, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble du 51 rue d'Italie (SDC) et la société AXA, assureur du précédent.

Ensuite, par actes du 21 mars 2024, la SCI CHIARA a fait assigner le syndicat des copropriétaires et Mesdames ALBERT et CHAMBON.

Le juge des référés, statuant par ordonnance rendue par mise à disposition au greffe, après débats publics, réputée contradictoire et en premier ressort, ordonne la jonction de toutes les procédures engagées.

Le juge des référés rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice.

La SCI CHIARA est condamnée à communiquer dans les 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir sous astreinte provisoire de 100€ par jour de retard pendant 2 mois, les documents suivants.

- Tous les devis et factures, pièces de marché, contrat de maîtrise d'œuvre relatifs à ses travaux,
- L'ensemble des autorisations de construire, attestations d'assurance décennale et responsabilité civile des entreprises intervenues,
- L'ensemble des études structurelles réalisées avant et après ces travaux,

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue d'Italie, représenté par son syndic en exercice, est condamné à communiquer dans les 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard pendant 2 mois, l'ensemble des documents et pièces contractuels relatif aux différents travaux sur la toiture, les devis marchés attestations d'assurance des entreprises, études de structure et déclarations de sinistres.

Les assemblées générales ont autorisé les travaux dans les parties communes et les parties privatives (la couverture d'une terrasse pour devenir une chambre et la création d'une terrasse dans le prolongement ainsi que les factures justifiant de ces travaux qui ont été transmises au SDC),

La SCI CHIARA est déboutée de ses autres demandes de pièces, le juge disant n'y avoir lieu de faire droit aux demandes tendant à voir statuer sur une potentielle responsabilité des désordres observés.

L'ordonnance d'une expertise, confiée à Monsieur Gilles GALLAY, en date du 16/07/2024, précise les chefs de mission suivants, qui sont lus à l'occasion de la première réunion du 4 décembre 2024, à savoir :

1. Se rendre dans l'immeuble 51 rue d'Italie et dans les appartements de Madame PONTTARRIT, de la SCI CHIARA, de Madame ALBERT et de Madame CHAMBON et dans les parties communes,
2. Se faire remettre tout document utile tels étude de structure, devis et marché de travaux, attestation d'assurance, déclarations de sinistre, factures communiquées par les parties dans la présente instance, et entendre tout sachant,
3. Les décrire et dire si chacun des appartements et les parties communes sont affectés de désordres,
4. Décrire les travaux réalisés par la SCI CHIARA dans son appartement et le syndicat des copropriétaires dans les parties communes, pouvant être en lien avec les désordres constatés,
5. Décrire les travaux réalisés par les autres copropriétaires présents dans l'instance et pouvant être en lien avec les désordres, au besoin préconiser la mise en cause d'autres copropriétaires,
6. Préciser pour chaque travaux les documents contractuels, études réalisées, autorisations obtenues et les assurances souscrites,
7. Pour chacun des appartements concernés, d'une part, et les parties communes, d'autre part, indiquer l'origine des dommages, la date d'apparition, en déterminer les origines et causes,
8. Donner à la juridiction tous éléments pour déterminer à quel intervenant ou partie, ces désordres sont imputables et dans quelle proportion,
9. Indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons inachèvement quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique de l'ouvrage et plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité à sa destination,
10. Décrire et chiffrer poste par poste les travaux de reprise nécessaire pour remédier aux dommages à l'aide de devis d'entreprises fournis par les parties en précisant la durée prévisible de ces travaux,
11. Fournir tous éléments d'appréciation des préjudices subis et à subir de toute nature par l'un ou l'autre des copropriétaires et par le syndicat des copropriétaires,
12. Faire toutes observations ou constatations utiles à l'examen des prétentions des parties et à la résolution du litige,

**L'ordonnance du 16/07/2024 demande, entre autres, à l'expert de déposer un pré-rapport si des mesures urgentes s'avèrent nécessaires, en précisant la nature, l'importance et le coût des travaux.**

La première réunion tenue sur place en date du 4 décembre 2024 a permis de visiter de façon exhaustive toutes les zones de l'immeuble du 51 rue d'Italie, qui ont fait l'objet de mises en causes dans le cadre de procédure jointe.

La visite de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage a permis de constater des désordres importants et un mode constructif qui présente une instabilité inquiétante en cas de surcharge, comme par exemple la neige.

Même si les chutes de neige restent marginales et de faible ampleur dans la ville d'Aix en Provence, le risque d'une future chute abondante ne peut aucunement être écarté.

Le présent pré rapport répond à la question de la juridiction concernant les mesures urgentes à envisager.

## **2 PREMIÈRES MESURES D'URGENCE**

Depuis un courrier RAR de la ville d'Aix en Provence, en date du 22/08/2023, un arrêté a été notifié aux copropriétaires de l'immeuble situé 51 rue d'Italie, représentés par le syndic CITYA, pour une mise en sécurité, comme affiché sur la porte de l'immeuble concerné, et reproduit partiellement ci-dessous.

**CONSIDERANT QUE** cet ensemble bâti situé sur les parcelles cadastrées AH 0124 est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée, traversant de la rue d'Italie à la rue du Petit Saint Esprit, comporte des logements en infrastructure et le traiteur au rez-de-chaussée.

**CONSIDERANT QUE** cet immeuble a fait l'objet d'une procédure contradictoire à la prise d'un arrêté de mise en sécurité, suite à la visite de la Direction générale des services techniques de la Commune le 14 août 2023

**CONSIDERANT QU'il** ressort du rapport de la Direction générale des Services techniques de la Ville en date du 27 juin 2024 que :

*« La situation a évolué depuis la dernière visite, les témoins en plâtre au droit de la fissure située sur le mur sud-est ... indiquent un léger mouvement du bâtiment... »*

**CONSIDERANT QU'il** ressort du rapport de la Direction générale des Services techniques de la Ville en date du 19 août 2024 que :

*« La visite du 14 août 2024 a permis de constater la réalisation des mesures de mise en sécurité provisoires suivantes :*

- *L'accès à la dernière volée d'escalier, entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage, a été clôturé, interdisant ainsi son accès*
- *Un étaieement dans la hauteur du 3<sup>ème</sup> étage permet d'assurer la stabilité du palier du niveau du 4<sup>ème</sup> étage*
- *Par ailleurs le syndic s'est engagé à faire étayer le plancher bas du logement situé au 4<sup>ème</sup> étage,...*
- *Les mesures provisoires réalisées permettent d'assurer l'accès au palier du 3<sup>ème</sup> étage et au logement situé au 3<sup>ème</sup> étage, porte droite.*

**CONSIDERANT QUE** cette situation permet de lever l'interdiction d'occupation du logement situé au 3<sup>ème</sup> étage porte droite tout en maintenant l'interdiction portant sur les autres logements situés au 3<sup>ème</sup> et au 4<sup>ème</sup> étages et sur la volée d'escalier située entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 51 rue d'Italie à Aix-en-Provence.



### 3 CONSTAT SUR PLACE :

Durant la réunion contradictoire du 04/12/2024, qui a débuté au 4<sup>ième</sup> étage, dans le logement de Madame PONT TARRIT, nous avons pu constater de nombreuses anomalies structurelles nécessitent un confortement, notamment pour la partie habitable réalisée en extension au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

En entrant dans ce volume habitable en extension, qui subit une déformation généralisée, la paroi extérieure latérale de gauche, s'est dissociée de la paroi de façade initiale du logement du 4<sup>ième</sup> étage, occasionnant le développement d'une fissure verticale en « queue de billard » (photo ci-contre).

Les fissurations constatées sont consécutives à un basculement de ce volume habitable en extension, prenant appui sur la structure du plancher haut de l'étage inférieur.

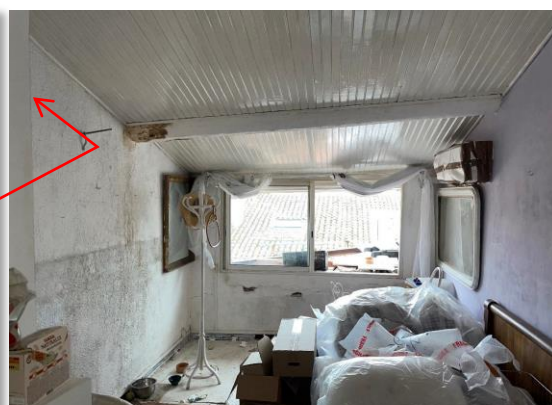
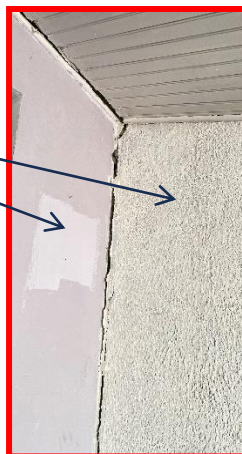


Photo extraite du rapport du BET DMI



Le constat fait au travers d'un sondage destructif dans la paroi intérieure, à l'aplomb de la menuiserie intégrée à la façade de cette extension, permet de constater la mise en œuvre des murs de l'extension, en appui sur la structure du plancher haut du 3<sup>ième</sup> étage, non conformément à la réglementation et aux normes en matière de construction.

Les éléments constitutifs du plancher haut du 3<sup>ième</sup> étage n'ont jamais été dimensionnés, ni mis en place pour supporter une telle construction en attique, ce volume habitable étant depuis longtemps soumis aux contraintes climatiques et exceptionnelles (neige et vents) qui ne peuvent pas être négligées.

La photo cerclée ci-dessus permet de confirmer la mise en œuvre des parois de l'extension sur les anciens éléments structurels du plancher haut du 3<sup>ième</sup> étage, sous lequel est visible un profilé métallique destiné à supporter un faux plafond en plaques de plâtre dans le logement de la SCI CHIARA, récemment rénové.

Sous le poids non négligeable des parois et de la structure de l'extension, la poutraison du plancher haut du 3<sup>ième</sup> étage a consécutivement fléchi au-delà des limites tolérables pour ces éléments structurels, cette déformation étant à l'origine des mouvements structurels du 4<sup>ième</sup> étage, des fissurations sur les parois en élévation qui dominent la couverture initiale de l'immeuble.

Bien qu'ancienne, la partie en extension de l'appartement de Madame PONT TARRIT, au dernier étage, apparaît plus récente que la construction de l'immeuble, et la réalisation du plancher intermédiaire.

**Gilles GALLAY**

Ingénieur CNAM en Bâtiment et TP  
Expert près la cour d'appel d'Aix en Provence  
Expert CONSTRUCTION  
Références Expert : 2024GGJ0813M

70 Rue Jean Mermoz  
13 008 – MARSEILLE  
06 30 13 35 81  
gilles.gallay.ej@orange.fr

Les photos aériennes « Google Earth » ci-contre permettent de confirmer que l'extension du logement du dernier étage existait déjà en août 2007 (vue de gauche).

Les photos aériennes « Google Earth » des années antérieures sont floues et ne permettent pas de préciser la date de la construction de cette extension.

Outre les infiltrations d'eau par les toitures, les contraintes subies par le plancher haut du 3<sup>ème</sup> étage entraînent une déformation de ses éléments constitutifs depuis plus de 17 ans, caractérisée par une flexion de poutres dommageables.



Les infiltrations d'eau par les toitures entraînent consécutivement une dégradation non négligeable des éléments structurels en bois de l'immeuble et des logements.

Depuis plusieurs mois, les toitures de l'immeuble et de l'extension sont fuyardes, compte tenu des infiltrations d'eau constatées visuellement actives qui endommagent :

- Les éléments structurels et les parois de l'extension du logement du dernier étage.
- Le plafond fissuré de la cage d'escalier au R+4,
- Les éléments structurels, le faux plafond, et les murs d'une pièce du logement de la SCI CHIARA, récemment rénové au 3<sup>ème</sup> étage.

En outre, comme l'a constaté le BET DMI, je suis en mesure de confirmer :

- la vétusté importante de la corniche de la façade de l'immeuble, donnant sur la rue d'Italie, qui est dégradée et présente de nombreuses fissures.

**Une vérification est nécessaire avant que des particules de béton ne tombent sur le trottoir.**

- La vétusté et la déformation importantes de la gouttière, au niveau de la ligne d'égout de la toiture de l'extension du logement du 4<sup>ème</sup> étage. **Elle n'évacue plus correctement l'eau de pluie, et elle favorise aujourd'hui un débordement dommageable au pied du mur de façade de l'extension.**

**Il est conseillé d'enlever cette gouttière qui aggrave l'écoulement d'eau et la surcharge sur la toiture de l'immeuble, au droit de l'appui anormal de la paroi de façade de l'extension sur les poutres du plancher haut du 3<sup>ème</sup> étage.**

Les désordres existants au 4<sup>ème</sup> étage sont majoritairement consécutifs au fluage progressif des éléments structurels en bois du plancher haut du 3<sup>ème</sup> étage, sous la contrainte excessive engendrée par les charges constantes des parois et de la couverture de l'extension, plus les surcharges subies par cette construction dominant au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

Chacune des poutres en bois du plancher est sensée supporter le poids propre de ce dernier, plus les surcharges statiques des équipements, de la chape et du revêtement de sol, plus des surcharges extérieures, **mais aucunement le poids de la structure du volume habitable en extension, ni les surcharges consécutives.**

La surcharge anormale du volume en extension sur les poutres du plancher est à l'origine de la déformation progressive des éléments structurels au niveau haut du 3<sup>ème</sup> étage, ayant entraîné la déformation de cette construction ajoutée au 4<sup>ème</sup> étage au-dessus de la toiture initiale de l'immeuble.

A l'aplomb de la partie en extension du niveau 4, il n'a pas été possible de vérifier l'état des points d'appui des éléments de structure du plancher haut du 3<sup>ème</sup> étage, ni leurs encastremements dans les parois en maçonneries.

**Une vérification exhaustive de ces parties du plancher devra être confiée à un BET.**



#### 4 MESURES D'URGENCE A PRENDRE :

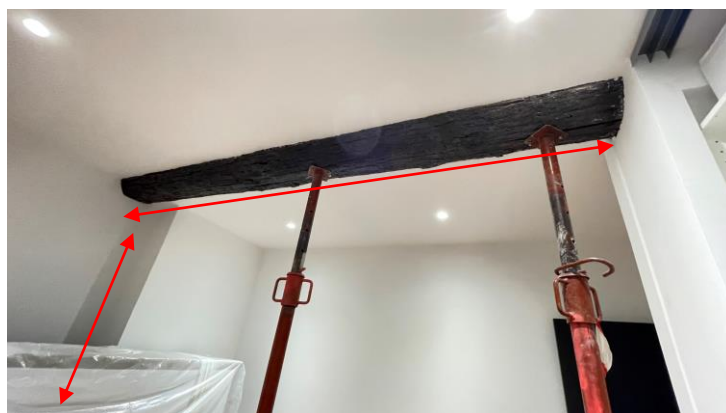
Les premières mesures de mise en sécurité n'apparaissent pas suffisantes.

Un étaieement du plancher haut du 3<sup>ème</sup> étage a été fait partiellement et ponctuellement sous les poutres, à l'aplomb de l'extension du logement de Mme PONT TARRIT.

Sous le puit de lumière de la cage d'escalier, les paliers et les volées sont soutenus trop ponctuellement aux niveaux 3 et 4.

Comme le montrent les photos des étaieements dans le logement du 3<sup>ème</sup> étage et dans la cage d'escalier, la **reprise en sous œuvre provisoire des charges existantes n'est pas correctement exécutée.**

**A titre de conseil, restant à vérifier par un BET, la répartition de ces charges devrait être à minima répartie sur une poutre type DOKA, ou similaire, disposée sous les éléments de structure existants, cette poutre de répartition devant être soutenue par une file d'étais sous chaque logement endommagé.**



*Schéma de reprise sous le palier*

**La reprise en sous œuvre provisoire devra faire l'objet de plans d'étaieement dans le cadre d'une mission spécifique à confier à un BET, y compris la surveillance de l'exécution de ces mesures de mise en sécurité.**

Dans la cage d'escalier, il est conseillé, comme schématisé sur la photo ci-dessus, de mettre en place des files d'étais à chaque niveau sur le principe de la superposition indiqué par les tracés sur les photos, à confirmer par un BET.

La file d'étais sera mise en place entre les deux murs opposés du palier, ces étais supportant une poutre de répartition.

Au sol, la poutre de répartition pourra être mise en place sur le demi-palier, la volée d'escalier étant soutenue par la poutre d'en dessous.

Cette reprise en sous œuvre provisoire devra être mise en place jusqu'au niveau -1.



#### 2 ORIENTATION DES OPERATIONS D'EXPERTISE

L'analyse technique présentée reste sous toutes réserves d'usage et de principe, l'intervention d'expert de justice ne relevant aucunement d'une mission de Maitrise d'œuvre, ni d'Architecte, ni d'Ingénierie.

**Gilles GALLAY**

Ingénieur CNAM en Bâtiment et TP

Expert près la cour d'appel d'Aix en Provence

Expert CONSTRUCTION

Références Expert : 2024GGJ0813M

70 Rue Jean Mermoz

13 008 – MARSEILLE

06 30 13 35 81

gilles.gallay.ej@orange.fr

Le présent document, qui n'est pas un compte rendu de la réunion du 4 courant, **est exclusivement destiné à alerter du caractère d'urgence, permettant aux parties concernées (syndic de copropriété et copropriétaires concernés) de mettre provisoirement en sécurité, sans délai, les lieux endommagés et instables.**

Le présent pré-rapport est transmis au Tribunal d'Aix en Provence, et de façon contradictoire aux conseils des parties, en réponse à l'ordonnance référencée.

Marseille, le 12/12/2024

Gilles GALLAY

Expert de justice

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned below the printed name and title.



syndic de copropriété



**AGSL AGENCE DE GESTION  
SYNDIC LOCALE**

CENTRE D'AFFAIRE ACTIMART - CS 80544  
13100 AIX EN PROVENCE  
06 51 86 28 72

[contact@agsl-syndic.fr](mailto:contact@agsl-syndic.fr)

**CONTRAT DE SYNDIC**

# CONTRAT TYPE 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 le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

### 1. D'une part :

Le **syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à l'adresse suivante **51 RUE D'ITALIE 13100 AIX EN PROVENCE** ,

Numéro d'immatriculation **AB1-031-434** ,

Représenté pour le présent contrat par M/Mme **ALBERT Marie** (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du ,

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de .

Et

### 2. D'autre part :

Le **syndic désigné par l'assemblée générale** en date du .

(Rayer les mentions inutiles.)

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

Titulaire de la carte professionnelle mention **Syndic de copropriété** n° **CPI13102024000000162** délivrée le **02/12/2024** par **Marseille-Provence** ,

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le **28/11/2024** auprès de **GALIAN-SMCBTP - 89 Rue de la Boétie 75008 Paris** ,

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le **28/12/2024** auprès de **GALIAN-SMCBTP** dont l'adresse est **89 Rue de la Boétie 75008 Paris** sous le n° **174036U** ,

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

Numéro de TVA **FR05937580496**

Nom de l'agence : **AGSL**

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)~~

~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~

Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

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.

## 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de (1) **24 Mois** .

Il prendra effet le et prendra fin le (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 : 15 € (montant fixé par décret) par jour de retard.

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

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

### 6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre



connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

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

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

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

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

- le lundi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mardi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le vendredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le samedi de **FERME à FERME** et de **FERME à FERME** .

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

Accueil physique :

- le lundi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mardi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le vendredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le samedi de **FERME à FERME** et de **FERME à FERME** .

Accueil téléphonique :

- le lundi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mardi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le mercredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le jeudi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le vendredi de **09H00 à 12H00** et de **14H00 à 17H00** ;
- le samedi de **FERME à FERME** et de **FERME à FERME** .

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 : **2** visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1** heure(s),

- avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport~~, et en présence du président du conseil syndical/ ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

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

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de **3** heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de **9H00** heures à **17H00** heures, par :

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

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



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

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

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

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

#### **7.1.5. Modalités de rémunération**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **1440** € hors taxes, soit **1728** € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (optionnel) :

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

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

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

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

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

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

#### **7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **58,33** €/

heure hors taxes, soit **70 €**/heure toutes taxes comprises,

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de <b>3 heures</b> , à l'intérieur d'une plage horaire allant de <b>9 heures à 17 heures</b> :	<b>150 TTC</b> Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	<b>100 TTC</b>
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport, et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical(rayer les mentions inutiles, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	<b>100 TTC</b>

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	<b>70 TTC</b> (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la 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	<b>70 TTC</b>

#### 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	<b>50 € TTC</b>
La prise de mesures conservatoires	<b>75 € TTC</b>
L'assistance aux mesures d'expertise	<b>70 € TTC</b>
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	<b>25 € TTC</b>

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

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

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

Ces honoraires concernent :

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

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

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée 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 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	<b>50€ TTC</b>
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)	<b>70€ TTC</b>
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	<b>70€ TTC</b>

## 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	<b>70€ TTC</b> (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	<b>70€ TTC</b>
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	<b>70€ TTC</b>
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	<b>70€ TTC</b>
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	<b>70€ TTC</b>
L'immatriculation initiale du syndicat	<b>350€ TTC</b>

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

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

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (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	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC
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	<b>41,67 € HT soit 50 € TTC</b>
	Relance après mise en demeure	<b>41,67 € HT soit 50 € TTC</b>
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	<b>58,33 € HT soit 70 € TTC</b>
	Frais de constitution d'hypothèque	<b>208,33 € HT soit 250 € TTC</b>
	Frais de mainlevée d'hypothèque	<b>208,33 € HT soit 250 € TTC</b>
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	<b>125 € HT soit 150 € TTC</b>
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	<b>166,67 € HT soit 200 € TTC</b>
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	<b>58,33 € HT soit 70 € TTC</b>
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	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).	<b>316,66 € HT soit 380 € TTC</b>

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	<b>100 € HT soit 150 € TTC</b>
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	<b>16,67 € HT soit 20 € TTC</b>
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	<b>16,66 € HT soit 20 € TTC</b>
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R.126-17 du code de la construction et de l'habitation ;	<b>41,66 € HT soit 50 € TTC</b>
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	<b>16,67 € HT soit 20 € TTC</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) »	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>208,33 € HT soit 250 € TTC</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 comptes

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **31/12** .

## 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 : **Marseille**

Pour le syndicat : **Aix-en-Provence**

*(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.*

*(5) (supprimé)*

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

# ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

## LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS		DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	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 ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	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 successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.



PRESTATIONS		DÉTAILS
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 soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	

PRESTATIONS		DÉTAILS
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA :

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

**De:** Victoria Bacigalupo [contact@agsl-syndic.fr](mailto:contact@agsl-syndic.fr)  
**Objet:** Re: Demande de documents pour contrat de syndic  
**Date:** 10 janvier 2025 à 15:14  
**À:** marie Albert [mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)

VB

MERCI



Victoria Bacigalupo  
1140, Rue André Ampère  
CS 80544  
13594 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 16 48 01 - Portable 07 45 00 42 21

Email : [contact@agsl-syndic.fr](mailto:contact@agsl-syndic.fr)

Le 10 janv. 2025 à 14:51, marie ALBERT <[mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)> a écrit :

Pour info

---

**De :** MATHIEU Constantin - AGENCE DU SUD EST  
<[constantin.mathieu@agsudest.com](mailto:constantin.mathieu@agsudest.com)>  
**Envoyé :** vendredi 20 décembre 2024 09:04  
**À :** marie ALBERT <[mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)>  
**Cc :** SANDRINE CHAMBON <[sandrine\\_chambon@yahoo.fr](mailto:sandrine_chambon@yahoo.fr)>;  
[monsieurpetinier@yahoo.fr](mailto:monsieurpetinier@yahoo.fr)<[monsieurpetinier@yahoo.fr](mailto:monsieurpetinier@yahoo.fr)>  
**Objet :** Re: Demande de documents pour contrat de syndic

Bonjour Madame ALBERT,

Suite à notre récente visite des lieux, il ressort que le dossier présente une certaine complexité, notamment en ce qui concerne la mise en sécurité du dernier étage. Cela nécessite un suivi accru et des démarches spécifiques pour garantir la conformité et la sérénité de la gestion.

Dans ce contexte, nous vous proposons des honoraires syndic de 2 600 € HT pour la prise en charge de ce dossier.

Si cette proposition vous convient, nous pourrions formaliser notre engagement par l'établissement d'un contrat adapté à vos besoins.

N'hésitez pas à nous faire part de vos éventuelles questions ou précisions nécessaires à ce sujet.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Constantin MATHIEU  
 | AGENCE



**Syndic de Copropriété**  
**54 COURS SEXTIUS - 13100 AIX EN PROVENCE**  
*Sites Internet : [www.agsudest.com](http://www.agsudest.com) - 04 42 26 18 01*

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. L'Agence du Sud-Est décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

Le jeu. 19 déc. 2024 à 18:16, marie ALBERT <[mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)> a écrit :

Bonjour,

Suite à notre rencontre de ce jour, veuillez trouver ci-joint le règlement de copropriété.

Bien cordialement.

MC ALBERT

---

**De :** MATHIEU Constantin - AGENCE DU SUD EST  
<[constantin.mathieu@agsudest.com](mailto:constantin.mathieu@agsudest.com)>

**Envoyé :** jeudi 19 décembre 2024 17:51

**À :** [mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)<[mc.albert@hotmail.fr](mailto:mc.albert@hotmail.fr)>

**Objet :** Fwd: Demande de documents pour contrat de syndic

**Constantin MATHIEU**



**Syndic de Copropriété**  
**54 COURS SEXTIUS - 13100 AIX EN PROVENCE**  
*Sites Internet : [www.agsudest.com](http://www.agsudest.com) - 04 42 26 18 01*

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. L'Agence du Sud-Est décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

----- Message transféré -----

**De :** MATHIEU Constantin - AGENCE DU SUD EST <[constantin.mathieu@agsudest.com](mailto:constantin.mathieu@agsudest.com)>

**Date :** jeu. 19 déc. 2024 à 17:50

**Objet :** Demande de documents pour contrat de syndic

**À :** <[mc.albert@hotmail.com](mailto:mc.albert@hotmail.com)>

Bonjour Madame Albert,

Suite à notre visite de ce jour au 51, rue d'Italie.

Pourriez-vous me faire parvenir le règlement de copropriété afin que je puisse établir un contrat,

Je reste à votre disposition,

Bien cordialement

Bien cordialement,

Constantin MATHIEU

**ASE** | AGENCE  
DU SUD-EST

**Syndic de Copropriété**

**54 COURS SEXTIUS - 13100 AIX EN PROVENCE**

*Sites Internet :* [www.agsudest.com](http://www.agsudest.com) - **04 42 26 18 01**

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. L'Agence du Sud-Est décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.



532 avenue des Chasséens  
ZI Avon  
13120 Gardanne

Référence A25-18  
51 RUE D'ITALIE  
  
13100 AIX EN PROVENCE

SDC 51 RUE D'ITALIE  
  
13100 Aix-en-Provence

Sujet

# Devis

Référence	Désignation	Qté	Px unitaire	Remise	Montant HT	*
D9	Plans d'étalement supplémentaires à la demande de l'expert judiciaire et contrôle de l'étalement	1.000	1 900.000		1 900.00	TV

Code	Base	Taux	Taxe	Total HT	Escompte	Total TTC	Acompte	NET A PAYER
	1 900.00	20%	380.00	1 900.00	0.00	2 280.00	0.00	2 280.00
Total	1 900.00		380.00					
Conditions de règlement :				le 08/01/25		Non défini		2 280.00

Cette proposition est valable 2 mois à partir de la date figurant en entête

Un acompte de 30% à la signature du présent devis devra nous être réglé afin d'engager notre collaboration

Lu et approuvé

"mention manuscrite"

Date :

Signature :

Dans le cas où le paiement intégral n'interviendrait pas à la date prévue par les parties le vendeur se réserve le droit de suspendre les commandes en cours.

En cas de paiement anticipé aucun escompte ne sera accordé.

En cas de retard de paiement, les pénalités seront calculées sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal, par jour de retard.

En outre, une pénalité forfaitaire de 40 euros par facture sera d  e au titre des frais de recouvrement.

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE DMI PROVENCE AU 1ER JUIN 2022

### 1 - Conclusion du contrat

Toute commande de services implique l'adhésion sans réserve aux présentes conditions générales de vente, complétées ou aménagées par nos conditions particulières, qui annulent toute clause contraire pouvant figurer dans les conditions d'achat, bons de commande, ou autres documents commerciaux du client.

### 2 - Prix Les services sont facturés

conformément au devis émis et validé par le client, au jour de la passation de commande. Toutefois, si pour des raisons émanant de la seule responsabilité du client (demande de report, retard du projet), le délai de réalisation de la prestation était postérieur de 12 mois à la signature du devis, DMI Provence se réserve le droit de majorer la facture du pourcentage lié à l'indice SYNTEC. Dans ce cas, la facture définitive de la prestation réalisée se fera à la valeur suivante : = Prix initial indiqué sur le devis/ Indice SYNTEC le mois de signature du contrat x l'indice SYNTEC le mois de réalisation de la prestation.

### 3 - Devis

La société DMI Provence reçoit des demandes de service de la part de clients habituels ou ponctuels. Ces demandes font l'objet d'une analyse rapide de faisabilité. DMI Provence se réserve le droit de décliner des demandes qui ne correspondent pas à ses existences structurelles qui lui sembleraient irréalistes, périlleuses, incomplètes ou ne correspondant pas aux usages de la profession. En particulier, des demandes de régularisation pour travaux déjà engagés, ou sur des édifices présentant un péril pourront être refusés par DMI Provence. Chaque demande de service acceptée fera l'objet de l'émission d'un devis. Le devis décrira les différentes prestations réalisées par DMI Provence. Ces prestations sont par nature conformes aux règles de l'art de la profession des bureaux d'études techniques du bâtiment. Le client ne pourra en aucun cas contester les méthodes et conclusions émises par DMI Provence. Il doit s'assurer préalablement à la signature du devis que le devis correspond bien à sa demande définitive. Le devis est valable 2 mois à compter de sa date d'émission. Au-delà, son prix peut être révisé par DMI Provence.

### 4 - Commande

Le devis signé par le client prendra le statut de commande dès que DMI Provence aura perçu l'acompte ou le règlement tel que prévu aux articles 9 et 10 ci-dessous.

### 5 - Réalisation de la prestation

La réalisation de la prestation consiste en une étude de structure technique du bâtiment existant, à construire ou à aménager. Cette étude décrite dans le devis est réalisée dans les meilleurs délais par DMI Provence, une fois que le devis a pris le statut de commande. Si tous les éléments techniques et si l'accès au lieu objet des travaux sont à disposition de DMI Provence, le délai après commande ne pourra pas excéder 60 jours. Le client qui ne recevra pas dans ce délai mais qui souhaiterait obtenir le résultat des études promises, devra signifier sa demande à DMI Provence par LRAR. Après réception du courrier, DMI Provence disposera d'un délai de 15 jours pour fournir au client les explications sur les raisons empêchant la livraison de l'étude, ou devra remettre l'étude au client. A défaut, le client pourra exiger le remboursement entier de la prestation. En cas de manquant(s) dans l'étude délivrée, l'acheteur émettra des réserves claires et précises qu'il notifiera dans un délai de trois jours, suivant la date de livraison de la prestation, par LRAR auprès du vendeur. Il appartiendra au client de fournir toute justification quant à la réalité des anomalies constatées.

### 6 - Facturation et taux de TVA applicable

La Facturation interviendra dès après la réalisation du rapport technique. Pour son montant HT, elle reprendra les éléments HT mentionnés dans le devis. La TVA appliquée sur la facture sera la TVA en vigueur au jour de la facturation, même si elle est différente de celle mentionnée dans le devis. Le taux de TVA est le taux de droit " normal ". Si le client peut, suivant la législation, bénéficier d'un taux intermédiaire, d'un taux réduit, d'un taux particulier ou d'une exonération de TVA, il lui incombe de fournir à DMI Provence tous les justificatifs et attestations permettant l'application de ce taux. A défaut d'avoir fourni préalablement à la facturation l'ensemble de ces éléments, le taux normal sera définitivement appliqué.

### 7 -Livraison de la prestation

La livraison de l'étude pourra intervenir sous plusieurs formes suivant le besoin du client, l'urgence ou les informations à disposition de DMI Provence. Cette livraison pourra intervenir sous forme de dossier papier, remise en main propre au client dans les bureaux de DMI Provence, envoi en courrier simple ou par LRAR, et enfin envoi par mail, ou par lien de téléchargement. La livraison n'interviendra qu'après respect par le client des conditions de règlement décrite dans les paragraphes 9 et 10 ci-dessous.

### 8 -Garantie et Assurance

DMI Provence apporte le plus grand soin à l'exécution de la prestation de service conforme au devis signé par le client. En cas de défaut dans l'étude, reconnue par DMI Provence avant la réalisation des travaux ou toute décision administrative prise sur la base du rapport d'étude, l'obligation de DMI Provence sera limitée à la modification ou au complément de l'étude, sans autre indemnité. Sont exclus de la garantie les défauts de l'étude liés à des informations dont le client aurait connaissance au moment de la réalisation de l'étude et qui n'auraient pas été transmises à DMI Provence. Sont également exclus de la garantie les décisions et modifications prises par le client et sans rapport avec la demande ayant précédé le devis (par exemple étude utilisée pour une autre construction/ localisation).

### 9 - Conditions de règlement pour les professionnels

On entend par professionnels les professionnels du bâtiment faisant appel de manière courante aux bureaux d'études, tels que architectes, artisans, syndicats, agences immobilières, sans que cette liste soit limitative. Sauf conditions particulières, pour ces clients dits " professionnels ", un acompte de 30% du devis TTC devra être versé à la signature du devis. Dans certains cas, et à la demande du client, une partie du dossier pourra être livrée de manière plus rapide. La livraison de ce " rapport préliminaire " ou " étude partielle " donnera lieu à versement d'un acompte complémentaire de 30% du devis TTC, qui portera le total des acomptes à 60%. Les acomptes versés ne sont pas remboursables sauf si DMI Provence constate qu'il lui est impossible de réaliser l'étude sans que la responsabilité puisse être imputée au client. Dans ce cas, DMI Provence signifiera au client par tous moyens l'impossibilité de réaliser l'étude, et restituera le ou les acomptes. Si le client ne fournit pas les éléments demandés ou l'accès au lieu de l'étude, le ou les acomptes resteront la propriété de DMI Provence à l'issue d'un délai de 12 mois, sauf révision du tarif prévu à l'article 2 ci-dessus et signé par le client dans le délai prévu à l'article 3 ci-dessus. A l'issue, de ces 2 délais successifs, l'acompte reste la propriété de DMI Provence. Le solde de la facture finale devra être réglée au plus tard 30 jours après son émission qui accompagnera le rapport d'étude technique. En cas de retard de paiement, DMI Provence pourra suspendre toutes les commandes en cours. Toute somme non payée à l'échéance figurant sur la facture entraîne de plein droit l'application de pénalités de retard d'un montant égal à trois fois le taux d'intérêt légal, prorata temporis. De plus, le client se verra appliqué, conformément à l'article L 441-9, I, alinéa 5 et D 441-5 du Code de commerce, une indemnité pour frais de recouvrement forfaitaire de 40€. Ces pénalités et indemnités seront exigibles sur simple demande de DMI Provence, formalisées par une facture au client. Aucun escompte n'est accepté pour paiement anticipé.

### 10 - Conditions de règlement pour les non-professionnels

On entend par non-professionnels, tous les autres clients ne faisant pas appel de manière courante aux bureaux d'études, que ces clients soient des personnes morales ou des personnes physiques. Sauf conditions particulières, pour ces clients dits " non-professionnels ", un acompte de 30% du devis TTC devra être versé à la signature du devis. Dans certains cas, et à la demande du client, une partie du dossier pourra être livrée de manière plus rapide. La livraison de ce " rapport préliminaire " ou " étude partiel " donnera lieu à versement d'un acompte complémentaire de 30% du devis TTC, qui portera le total des acomptes à 60%. Les acomptes versés ne sont pas remboursables sauf si DMI Provence constate qu'il lui est impossible de réaliser l'étude sans que la responsabilité puisse être imputée au client. Dans ce cas, DMI Provence signifiera au client par tous moyens l'impossibilité de réaliser l'étude, et restituera le ou les acomptes. Si le client ne fournit pas les éléments demandés ou l'accès au lieu de l'étude, le ou les acomptes resteront la propriété de DMI Provence à l'issue d'un délai de 12 mois, sauf révision du tarif prévu à l'article 2 ci-dessus et signé par le client dans le délai prévu à l'article 3 ci-dessus. A l'issue, de ces 2 délais successifs, l'acompte reste la propriété de DMI Provence. Le solde de la facture finale devra être réglée préalablement à la remise du dossier définitif. DMI Provence prévoiera le client dès que le rapport technique sera achevé et ce rapport sera remis au client final dès paiement définitif et intégral. Aucun escompte n'est accepté pour paiement anticipé.

### 11 - Informatique et Liberté /RGPD

Les informations nominatives qui sont demandées au client lors de la demande de service sont indispensables à la réalisation de celle-ci. Ces informations sont conservées par nos soins sur une période équivalente à la garantie décennale des travaux conséquences de la prestation de service. Elles peuvent être communiquées en cas de besoin à des sociétés prestataires de service de DMI Provence, liées par engagement de confidentialité, en particulier assurance et cabinet de recouvrement. En application de la loi du 6 janvier 1978, et au règlement RGPD " UE 2016/679 " du 27 Avril 2016, le client bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'un droit à l'oubli, ainsi que de l'obligation de protection de ses données.

### 12 - Attribution de juridiction

Les présentes conditions annulent et remplacent les conditions précédemment applicables. Tout litige relatif aux présentes sera de la compétence du tribunal de commerce d'Aix en Provence.

# QUALIRÉNOVATION

Maçonnerie générale neuf & rénovation

803 Avenue Louise Michel

RD 58 13120 Gardanne

Tél 06.26.88.15.31

Email qualirenovation@aol.fr



Siret 53882632200017

Sarl capital 15 000 €

N° TVA FR71538826322

NAF 4399C 1

Lieu: 51 rue d'Italie

13100 AIX EN PROVENCE

Objet: Travaux supplémentaires d'étalement  
selon recommandations de l'expert

Copropriété du 51 rue d'Italie

51 rue d'Italie

13100 AIX EN PROVENCE

Devis N°

12202401333

Date

20/12/2024

Représentant

Yahiaoui Moussa

Mode de règlement

Devise

EUROS

Référence	Désignation	Qte	P.U. HT		P.U. Net	Montant HT
2	<p>- Déplacement &amp; mise en place du chantier</p> <p>- Fourniture de poutres type DOKA (soit 10 U) L : 2.90 x H : 20</p> <p>- Fourniture d'étais soit deux unités par étage</p> <p>- Étalement au niveau des appartements jusqu'au -1</p> <p>- Étalement au niveau de la cage d'escalier jusqu'au -1</p> <p>Ens.</p> <p><b>NB : le coût de ces travaux peut varier en fonction du futur plan d'un BET</b></p>	1.00	3629.00		3629.00	3629.00

Taux TVA	Montant HT	Port & Embal.	Montant TVA
10.00	3629.00		362.90

Bon pour accord

Conditions de règlement

30 % à la signature

Soit 1197.57 €

Durée de Validité

1 mois

Total HT 3629.00

Total TVA 362.90

Total TTC 3991.90

Net à payer en EUROS 3991.90

Pas d'escompte pour paiement anticipé, passée la date d'échéance, tout paiement différé entraine l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal.  
(Loi 2008-776 du 04/08/2008) ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros (Décret 2012-1115 du 02/10/2012).



# QUALIRÉNOVATION

Maçonnerie générale neuf & rénovation

803 Avenue Louise Michel  
RD 58 13120 Gardanne  
Tél 06.26.88.15.31  
Email qualirenovation@aol.fr



Siret 53882632200017  
Sarl capital 15 000 €  
N° TVA FR71538826322  
NAF 4399C 1

Lieu: 51 rue d'Italie

13100 AIX EN PROVENCE

Objet: Travaux supplémentaires d'étalement  
selon recommandations de l'expert

Copropriété du 51 rue d'Italie

51 rue d'Italie

13100 AIX EN PROVENCE

Devis N°

01202501335

Date

02/01/2025

Représentant

Yahiaoui Moussa

Mode de règlement

Devise

EUROS

Référence	Désignation	Qte	P.U. HT		P.U. Net	Montant HT
2	<p>- Déplacement &amp; mise en place du chantier</p> <p>- Fourniture de poutres type DOKA (soit 10 U) L : 2.90 x H : 20</p> <p>- Fourniture d'étais soit deux unités par étage</p> <p>- Étalement au niveau des appartements jusqu'au -1</p> <p>- Étalement au niveau de la cage d'escalier jusqu'au RDC</p> <p>Ens.</p> <p><b>NB :</b> le coût de ces travaux peut varier en fonction du futur plan d'un BET</p>	1.00	3280.00		3280.00	3280.00

Taux TVA	Montant HT		Port & Embal.		Montant TVA
10.00	3280.00				328.00

Bon pour accord

Conditions de règlement

30 % à la signature

Soit 1082.40 €

Durée de Validité

1 mois

Total HT 3280.00

Total TVA 328.00

Total TTC 3608.00

Net à payer en EUROS 3608.00

Pas d'escompte pour paiement anticipé, passée la date d'échéance, tout paiement différé entraine l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal.  
(Loi 2008-776 du 04/08/2008) ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros (Décret 2012-1115 du 02/10/2012).



## SAS MIDI CORDES

240 Chemin des Cardeaux

13510 EGUILLES

Tél :

Tél portable : 06 42 00 52 64

Site web : [www.midicordes.com](http://www.midicordes.com)

Email : [contact@midicordes.com](mailto:contact@midicordes.com)

### Adresse Livraison/Chantier

51 rue d'Italie

13100 AIX EN PROVENCE

## Devis

AGSL

1140 rue André Ampère

CS80544

13594 Aix-en-Provence Cedex 3

Numéro	Date	Code client	Date de validité	Mode de règlement	N° de Tva intracom
DE00000936	15/01/2025	CL00167	14/02/2025		

Référence : Mise en place d'un filet pare gravat sur corniche coté rue .

Description	Qté	P.U. HT	Montant HT
Installer le chantier, acheminer le matériel. Mettre en place le périmètre de sécurité en pied de zone d'intervention. Protéger les ouvrages fragiles et exposés. Installer les mains courantes + cordes de maintien.	1,00	0,00	0,00
<b>Corniche coté rue :</b> Sonder et purger les parties instables ou sonnantes creux, brosser mécaniquement les aciers corrodés et passer soigneusement à l'aide d'un inhibiteur de corrosion. Installer les pitons + cablette et tendere . Installer un filet pare gravats sur l'ensemble de la corniche . <b>NB: Un accès au toit devra nous être fourni .</b> <b>Si des tuiles sont cassées elles seront systématiquement remplacées .</b>	1,00	1 620,00	1 620,00
Nettoyer, évacuer les décombres et replier le chantier.	1,00	0,00	0,00

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

Assurance décennale obligatoire souscrite auprès de la compagnie d'assurance ..., située ..., valable en France métropolitaine.

Taux	Base HT	Montant TVA
10,00	1 620,00	162,00

Total HT	1 620,00
Total TVA	162,00
Total TTC	1 782,00
Net à payer	1 782,00 €