



**Copropriété : SDC - 51 RUE D-ITALIE**  
**CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU : Jeudi 15 Mai 2025 à 18h00**  
**51 RUE D'ITALIE 13100 AIX-EN-PROVENCE**

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 se tiendra le : 15/05/2025 à l'adresse suivante : 51 RUE D'ITALIE 13100 AIX-EN-PROVENCE

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 : 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

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° 2 : 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 :

Monsieur

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° 3 : 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 :

Monsieur

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

**Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2024 au 30/03/2025** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le syndic présente à l'assemblée générale les comptes de la copropriété arrêtés au 30 mars 2025, accompagnés des annexes comptables prévues par la réglementation en vigueur. Ces documents portent sur l'exercice du 1er avril 2024 au 30 mars 2025.

Il est constaté que le montant total des dépenses engagées au titre de cet exercice s'élève à 6 891,23 € TTC.

Le conseil syndical a été consulté préalablement à l'assemblée. Il a examiné les pièces comptables et n'a pas formulé d'observations nécessitant une modification des documents présentés.

**Projet de décision :** Décide :

D'approuver les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er avril 2024 au 30 mars 2025, tels que présentés par le syndic, pour un montant total de dépenses de 6 891,23 € TTC.

**Résolution N° 5 : Modification du budget prévisionnel pour la période du 01/04/2025 au 31/03/2026** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale, après avoir entendu l'exposé du syndic, est informée de la nécessité de modifier le budget prévisionnel initialement adopté pour l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

Cette révision a pour objectif de tenir compte des besoins actuels de la copropriété, notamment des dépenses imprévues, de travaux urgents ou encore du respect de nouvelles obligations réglementaires ou techniques.

Le nouveau budget tient compte de ces éléments et vise à assurer la bonne gestion de l'immeuble sur l'exercice à venir.

Le montant total du budget prévisionnel modifié est arrêté à 9 256,00 € TTC.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires selon la clé de répartition des charges en vigueur, conformément au règlement de copropriété.

**Projet de décision :** "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel du 01/04/2025 au 31/03/2026 à hauteur de 9 256,00 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004."

**Résolution N° 6 : Modification du budget prévisionnel pour la période du 01/04/2026 au 30/03/2027**  
(article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale, après avoir entendu l'exposé du syndic, est informée de la nécessité d'ajuster le budget prévisionnel initialement établi pour l'exercice du 1er avril 2026 au 30 mars 2027.

Cette révision a pour but de prendre en compte les évolutions des charges courantes, les éventuelles hausses de coûts, ainsi que les travaux ou interventions anticipés nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Le nouveau montant du budget prévisionnel est arrêté à 11 375,00 € TTC.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires selon les clés de répartition en vigueur, telles que définies dans le règlement de copropriété.

**Projet de décision :** "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel du 01/04/2026 au 31/03/2027 à hauteur de 11 374,00 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004."

**Résolution N° 7 : Ratification des travaux engagés par CITYA ancien syndic dans le cadre de l'arrêté de péril** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le cabinet AGSL, lors de la reprise de la gestion de l'immeuble, a procédé à un contrôle des comptes et de la situation de la copropriété. A cette occasion, il a été constaté que des travaux urgents avaient été engagés par le syndic précédent, la société Citya, à la suite d'un arrêté de péril pris par les services municipaux.

Ces interventions ont été exécutées et réglées, mais n'ont pas été soumises à la ratification de l'assemblée générale, comme l'exige la réglementation.

En conséquence, il est demandé à l'assemblée générale de se prononcer sur la ratification de ces dépenses engagées par la société Citya dans le cadre de la mise en sécurité de l'immeuble.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 7-1 : Travaux réalisés par la société Qualirénovation** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux réalisés par Qualirénovation, pour un montant de 1 452 € TTC, correspondant à des interventions de sécurisation et de rénovation dans le cadre de l'arrêté de péril.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 7-2 : Sondage du plancher – Entreprise 2ATD** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification de l'intervention de l'entreprise 2ATD, pour un sondage du plancher chez Madame Tarrit, d'un montant de 770 € TTC, destiné à évaluer l'état structurel et les risques associés conformément à l'arrêté de péril.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 7-3 : Purge de plafond – Société PACA Rénovation** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux de purge de plafond réalisés par PACA Rénovation, pour un montant de 121 € TTC, afin d'éliminer les parties dégradées présentant un risque de chute.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 7-4 : Condamnation de l'accès au dernier étage – Société PACA Rénovation**

(article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux de condamnation de l'accès au dernier étage, également réalisés par PACA Rénovation, pour un montant de 1452,00 € TTC, destinés à sécuriser la zone concernée.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 8 : Fonds de travaux ALUR – Appel pour l'exercice 01/04/2025 au 31/03/2026** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu l'obligation légale de constituer un fonds de travaux en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'intérêt de prévoir des réserves financières pour les futurs travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration des parties communes,

Il est proposé :

De constituer et alimenter le fonds de travaux pour l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

De fixer le montant de l'appel de fonds "travaux ALUR" à hauteur de 5 % du budget prévisionnel annuel, soit 462,80 € TTC (5 % de 9 256,00 €).

De répartir cette somme entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux, tels que prévus dans le règlement de copropriété.

**Projet de décision :** Décide :

De constituer et alimenter le fonds de travaux pour l'exercice 2025-2026,

De fixer le montant de l'appel de fonds travaux ALUR à 462,80 € TTC,

Et de répartir cet appel entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux.

**Résolution N° 9 : Désignation des membres du Conseil Syndical** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 relatifs à la copropriété, l'Assemblée Générale est invitée à procéder à la désignation des membres du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical assiste et contrôle le syndic dans sa gestion et représente les intérêts du syndicat des copropriétaires. Il est composé de copropriétaires, de leurs conjoints, partenaires de PACS, représentants légaux ou usufruitiers.

Il est proposé :

D'élire le(s) candidat(s) listé(s) pour une durée d'un an.

D'autoriser le Conseil Syndical ainsi élu à se réunir pour désigner son président

**Projet de décision :**

**Résolution N° 9-1 : Madame Marie Christine Albert** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Madame Marie Christine Albert pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Projet de décision : Décide :**

D'élire Madame Marie Christine Albert en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

**Résolution N° 9-2 : Monsieur Ange Paul Grimaldi** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Monsieur Ange Paul Grimaldi pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical,

**Projet de décision : Décide :**

D'élire Monsieur Ange Paul Grimaldi en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

**Résolution N° 9-3 : Monsieur Roland Pennetier** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Monsieur Roland Pennetier pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Projet de décision : Décide :**

D'élire Monsieur Roland Pennetier en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an. en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

**Résolution N° 9-4 : Madame Catherine Tarrit** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Madame Catherine Tarrit pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Projet de décision : Décide :**

D'élire Madame Catherine Tarrit en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an. en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

**Résolution N° 10 : Délégation de pouvoir au conseil syndical pour engager des dépenses** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965,

Considérant la nécessité de permettre au conseil syndical de gérer efficacement certaines dépenses, urgentes ou courantes,  
décide :

De déléguer au conseil syndical le pouvoir d'engager, au nom du syndicat des copropriétaires, toute dépense pour travaux, réparations, prestations ou fournitures relatives aux parties communes de l'immeuble, sans consultation préalable de l'assemblée générale.

Dans la limite d'un montant maximum de 1 000,00 € TTC par dépense.

Ces dépenses devront être engagées après accord majoritaire des membres du conseil syndical, et justifiées auprès du syndic pour en assurer la comptabilité.

**Projet de décision :** L'assemblée générale délègue au conseil syndical le pouvoir d'engager des dépenses dans la limite de 1 000,00 € TTC par dépense, pour la gestion courante ou l'urgence des parties communes.

**Résolution N° 11 : Modification du règlement de copropriété** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'Assemblée Générale,

Vu l'ancienneté du règlement de copropriété et les évolutions législatives intervenues depuis son établissement,

Vu l'arrêté de péril affectant actuellement l'immeuble, nécessitant une clarification de certaines dispositions pour faciliter la gestion collective, les démarches administratives et les demandes de subvention (ANAH, aides locales, etc.),

Vu la nécessité de mettre à jour le règlement pour intégrer notamment les obligations légales récentes et garantir la transparence dans le cadre de cessions de lots,

Considérant la volonté d'harmoniser le règlement avec la situation réelle de l'immeuble et les pratiques actuelles de la copropriété.

D'autoriser le syndic à signer les devis, commandes et tous documents nécessaires à la mise en œuvre de ces études.

Et que la dépense sera financée par prélèvement sur le fonds de travaux (fonds ALUR), dans la limite des sommes disponibles pour chaque copropriétaire. Le solde éventuel sera couvert par un appel de fonds complémentaire, réparti selon les quotes-parts de chacun. La totalité de la somme due sera appelée à 100 % à la date du 1 juin 2025.

**Projet de décision :** Décide :

**Résolution N° 11-1 : Notaire Maître Marine VOGEL** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la nécessité d'adapter et de mettre à jour le règlement de copropriété conformément aux évolutions législatives et réglementaires.

Vu la proposition de services présentée par Maître Vogel Marine, Notaire, pour assister la copropriété dans la rédaction et la mise en conformité du règlement de copropriété.

**Projet de décision :** Décide :

D'accepter la mission de Maître Vogel Marine pour la rédaction et la mise en conformité du règlement de copropriété.

De fixer le montant des honoraires à 1.260,00 € TTC.

De donner mandat au syndic pour signer la lettre de mission correspondante.

**Résolution N° 11-2 : D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le**

**prestataire dans la limite d'une enveloppe maximale de 1260,00 TTC** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Constatant que la proposition de Maître Marine Vogel n'a pas été validée.

Considérant l'importance de mettre en conformité le règlement de copropriété avec la législation actuelle.

**Projet de décision :** Décide :

De mandater le conseil syndical pour choisir un professionnel qualifié chargé de la rédaction et de la mise en conformité du règlement de copropriété,

De fixer un budget maximum de 1 260,00 € TTC pour cette prestation.

De donner mandat au syndic pour signer la lettre de mission du professionnel choisi par le conseil syndical.

**Résolution N° 12 : Réalisation du Projet de plan Pluriannuel de travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE)** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'obligation légale de réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans, en application de la loi Climat et Résilience, L'obligation à venir du DPE collectif pour les immeubles en copropriété, applicable progressivement à partir du 1er janvier 2024, avec une généralisation attendue dès 2026 pour tous les bâtiments à usage d'habitation,

Le contexte particulier de la copropriété, actuellement concernée par un arrêté de péril, nécessitant l'établissement de diagnostics techniques pour étayer les demandes de subventions auprès de l'ANAH, de la commune ou d'autres organismes publics.

Dans le cadre d'un arrêté de péril, la copropriété est tenue d'apporter des éléments techniques pour justifier des actions engagées ou à venir. La production d'un PPPT et d'un DPE collectif permet :

De prioriser les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté.

De justifier les demandes de subvention (MaPrimeRénov' Copropriété, ANAH, aides locales).

De répondre aux obligations réglementaires à venir et d'éviter des sanctions.

Il est donc fortement recommandé d'adopter cette résolution, tant pour régulariser la situation de l'immeuble que pour bénéficier des aides publiques dans les meilleurs délais.

D'approuver la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif pour l'immeuble.

D'autoriser le syndic à signer les devis, commandes et tous documents nécessaires à la mise en œuvre de ces études.

Et que la dépense sera financée par prélèvement sur le fonds de travaux (fonds ALUR), dans la limite des sommes disponibles pour chaque copropriétaire. Le solde éventuel sera couvert par un appel de fonds complémentaire, réparti selon les quotes-parts de chacun. La totalité de la somme due sera appelée à 100 % à la date du 1 juin 2025.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 12-1 : Devis de la société ACCEO** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le montant du devis s'élève à 3 300,00 € TTC.

Il est proposé que cette prestation soit financée par le fonds de travaux, ou, à défaut, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 12-2 : Devis de la société ADK DIAG 13** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le montant total de l'intervention est fixé à 3 600,00 € TTC.

Il est proposé que cette dépense soit financée par le fonds de travaux, ou, si celui-ci est insuffisant, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 12-3 : D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le prestataire dans la limite d'une enveloppe maximale de 3 600,00 TTC.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Constate que la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif) est une obligation légale pour la copropriété,

Prend acte des devis présentés pour la réalisation de ces missions réglementaires,

Et relève qu'aucun des devis présentés n'a encore été validé en assemblée générale.

Afin d'avancer sur ces démarches obligatoires, il est proposé d'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner un prestataire, dans la limite d'un budget maximum de 3 600,00 € TTC.

**Projet de décision :** Décide :

D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le prestataire pour la réalisation du PPPT et du DPE collectif,

Et de fixer une enveloppe maximale de 3 600,00 € TTC pour cette mission,

La dépense sera financée par le fonds de travaux, ou, si insuffisant, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

**Résolution N° 13 : Installation d'un point d'eau dans les parties communes** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'Assemblée Générale,

Vu la nécessité d'installer un point d'eau dans les parties communes afin de faciliter les futurs travaux dans l'immeuble,

Considérant que ce point d'eau sera ensuite utilisé de manière permanente par la société chargée de



l'entretien des parties communes,

Vu le devis de la société Plomberie JO, d'un montant de 335 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Projet de décision :** Décide :

D'approuver l'installation d'un point d'eau dans les parties communes de l'immeuble ;

D'approuver le devis de la société Plomberie JO pour un montant de 335 € TTC ;

De préciser que ce point d'eau servira aux entreprises pendant les travaux, puis à la société d'entretien pour le nettoyage régulier des parties communes.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Résolution N° 14 : Contrôle du compteur électrique des parties communes** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale est informée que le compteur électrique des parties communes doit être contrôlé pour s'assurer de son bon fonctionnement et détecter toute anomalie éventuelle.

Il est proposé de confier au Conseil Syndical, assisté du syndic, le choix d'une entreprise pour réaliser ce contrôle, dans la limite d'un budget de 900,00 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Projet de décision :** Décide :

De faire réaliser un contrôle du compteur électrique des parties communes.

D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à choisir l'entreprise prestataire.

De fixer une enveloppe maximale de 900,00 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Résolution N° 15 : Ratification du contrat d'assurance MRI avec la société Vespiren** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** À la suite de la déclaration de l'arrêt de péril concernant l'immeuble, la compagnie AXA, assureur en place, a décidé de ne pas reconduire le contrat d'assurance Multirisque Immeuble (MRI), laissant ainsi la copropriété sans couverture effective à court terme.

Face à cette situation, le syndic a immédiatement engagé des démarches pour retrouver un assureur : Deux courtiers, une compagnie d'assurance, et le Bureau Central de Tarification (BCT) ont été saisis pour solliciter de nouvelles propositions de couverture.

À ce jour, une seule réponse favorable a été reçue, émanant du courtier Vespiren, proposant une couverture adaptée à la situation de l'immeuble malgré son classement en péril.

Après consultation du conseil syndical, les copropriétaires présents ont donné leur accord par courriel pour la souscription de cette nouvelle assurance. Les copropriétaires absents consultés par le syndic ont également validé ce choix, compte tenu de l'urgence de la situation.

L'Assemblée Générale,

Ratifie la décision prise en urgence par le syndic et le conseil syndical de souscrire une assurance MRI auprès de la société Vespiren,

Approuve la dépense engagée à hauteur de 4 144,00 € TTC, prélevée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de charges exceptionnel.

Autorise le syndic à régulariser tous documents relatifs à cette assurance.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Projet de décision : Décide :**

De ratifier la décision prise en urgence par le syndic et le conseil syndical de souscrire un contrat d'assurance Multirisque Immeuble (MRI) auprès de la société Vespiren.

D'approuver la dépense correspondante à hauteur de 4 144,00 € TTC, imputable sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de charges exceptionnel.

D'autoriser le syndic à signer et régulariser tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette assurance.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Résolution N° 16 : NOTE D'INFORMATION N°1 – Travaux, subventions et diagnostics** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** L'architecte Laurent Olivier a transmis le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) ainsi que le Détail Quantitatif Estimatif (DGPF) en date du vendredi 25 avril 2025.

Sur la base de ces documents, une Assemblée Générale Extraordinaire sera prochainement convoquée afin de soumettre au vote des copropriétaires la réalisation des travaux nécessaires.

Lors de cette assemblée, chaque copropriétaire sera également invité à se prononcer sur la

possibilité d'adhérer à un prêt collectif proposé par la Caisse d'Épargne, destiné au financement desdits travaux.

Par ailleurs, dès la finalisation des diagnostics techniques obligatoires – à savoir le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et le Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE) – ainsi que de la mise à jour du règlement de copropriété, un dossier complet de demande de subvention (MaPrimeRénov' Copropriété, ANAH, aides locales) sera transmis à la société Citémétrie en vue de solliciter les aides financières disponibles.

**Projet de décision :**

**Résolution N° 17 : NOTE D'INFORMATION N°2 : Constats effectués lors de la reprise de gestion par le cabinet AGSL (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** Dans le cadre de la reprise de la gestion de votre copropriété par le cabinet AGSL, en remplacement de l'agence CITYA, nous avons procédé à un examen détaillé des documents transmis par le précédent syndic.

Cette démarche a pour objectif de garantir une transition rigoureuse et de poser les bases d'une gestion claire, réactive et conforme aux intérêts de la copropriété.

La présente note vise à vous informer, en toute transparence, des premiers constats effectués à ce jour, afin que chaque copropriétaire dispose d'une vision précise de la situation actuelle et des actions déjà engagées.

#### 1. Relevés des compteurs d'eau :

Lors de la reprise de gestion, il a été constaté qu'aucun relevé des compteurs d'eau individuels n'avait été effectué par le syndic précédent.

Afin d'assurer une répartition juste des consommations, le cabinet AGSL a procédé à un relevé complet de l'ensemble des compteurs dès sa prise de fonction.

La répartition des charges d'eau sera réalisée de manière équitable à la clôture de l'exercice 2025/2026.

#### 2. Factures EDF – Vérification en cours

Le cabinet AGSL a été contacté par l'étude d'huissiers MVD VEQUE DEVOT, concernant une dette d'électricité d'un montant d'environ 6 000 euros, prétendument au nom de la copropriété.

Des vérifications sont en cours afin de déterminer si cette dette est réellement imputable à la copropriété ou si elle concerne un compte individuel, un ancien prestataire ou un autre tiers. Aucune régularisation ne sera engagée tant que les responsabilités n'auront pas été clairement établies.

#### 3. Compte d'attente n° 471

Au cours de notre analyse comptable, nous avons identifié un solde de 4 023 euros inscrit au compte d'attente 471, sans justificatif ni libellé explicite.

Ce type de compte comptable est censé enregistrer temporairement des écritures en attente d'affectation précise.

Nous avons interrogé l'agence CITYA pour obtenir des explications sur l'origine de cette somme. Aucune réponse ne nous a été apportée à ce jour. Ce montant reste donc en suspens, dans l'attente d'éléments justificatifs.

#### 4. Répartition des tantièmes

Une anomalie a été constatée dans la répartition des charges : elle résulte d'une erreur sur les tantièmes affectés à certains lots, ce qui a entraîné une répartition inexacte lors de précédents appels de charges.

Une correction sera appliquée à compter de l'exercice 2025, sur la base des tantièmes conformes au règlement de copropriété. Cette mesure vise à garantir une répartition plus juste et réglementaire des dépenses communes.

#### Conclusion :

L'ensemble de ces points fait l'objet d'un suivi actif par le cabinet AGSL, qui poursuit les vérifications nécessaires et veillera à la mise en œuvre des régularisations appropriées, dans le respect des obligations comptables, juridiques et techniques.

Ces éléments seront présentés et débattus lors de l'Assemblée Générale, afin de prendre collectivement les décisions nécessaires à la bonne gestion de la copropriété.

#### Projet de décision :

#### Résolution N° 18 : NOTE D'INFORMATION N°3 Travaux dans les caves (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** Il sera porté à l'ordre du jour, à titre informatif :

1/ La réalisation de travaux dans les caves, comprenant notamment le percement de murs et de plafonds relevant des parties communes, ainsi que la pose de canalisations en PVC traversant la cave de M. Grimaldi et obstruant la grille d'aération de la façade. Ces travaux ont été effectués sans autorisation préalable du syndic ni décision de l'assemblée générale ;

2/ L'installation d'une pompe réfrigérante dans la cave de Mme Albert, représentante de l'indivision, entraînant une élévation notable de la température dans le sous-sol commun où se situent les caves.

Ces points seront abordés afin de faire un état des lieux des actions déjà entreprises par le syndic et/ou certains copropriétaires, et d'envisager, le cas échéant, les suites à donner dans le respect des règles de la copropriété.

Aucune résolution ne sera soumise au vote sur ces points, présentés uniquement à titre d'information.

#### Projet de décision :

Vous trouverez ci-joint :

- État des dépenses de l'exercice écoulé avec budget prévisionnel du prochain exercice.
- Votre décompte de l'exercice.

Si vous êtes débiteur d'un montant supérieur à 100 Euros : vous devez régler votre solde débiteur par retour de courrier avant l'Assemblée Générale par chèque libellé à l'ordre de : "SDC - 51 RUE D-ITALIE" afin qu'il n'y ait pas d'erreur d'imputation. Attention ! La présente constitue UNE MISE EN DEMEURE DE PAYER conformément à l'article 10-1 du code de la copropriété et fait courir les intérêts de retard de plein droit au taux d'intérêt légal (Art. 1146 du Code Civil) ; en outre vous vous exposez à des poursuites judiciaires votées par l'Assemblée Générale.

Afin d'éviter des frais supplémentaires pour la copropriété, vous pouvez nous adresser tout au long de l'année, une demande de décisions à mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Certaines questions n'entraînant pas de décision peuvent être débattues en réunion dans les « questions

diverses ».

#### 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 précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité 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.



# Etat des dépenses détaillées

Exercice du 01/04/24 au 31/03/25

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Le 06/05/25

## OPERATIONS COURANTES

### 1 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Libellé	Fournisseur	Date	Factures	Chg. Loc.	TVA
<b>601-EAU EAU DES COMMUNS</b>					
FACT DU 30/09/2024 - 100 M3	REGIE DES EAUX DU PAYS D-AIX	30/09/24	430,86	430,86	29,14
F 2510000103120 REGIE DES EAUX	REGIE DES EAUX DU PAYS D-AIX	25/03/25	382,24	382,24	25,13
Total à répartir			<b>813,10</b>	<b>813,10</b>	<b>54,27</b>
<b>611-NET NETTOYAGE DES COMMUNS</b>					
ENTRETIEN 04/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/04/24	96,91	96,91	16,15
ENTRETIEN 05/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/05/24	96,91	96,91	16,15
ENTRETIEN 06/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/06/24	96,91	96,91	16,15
ENTRETIEN 07/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/07/24	100,50	100,50	16,75
ENTRETIEN 08/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/08/24	100,50	100,50	16,75
ENTRETIEN 09/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/09/24	100,50	100,50	16,75
ENTRETIEN 10/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/10/24	100,50	100,50	16,75
ENTRETIEN 11/2024	COTE SUD NETTOYAGE	25/11/24	100,50	100,50	16,75
ENTRETIEN 12/2024	COTE SUD NETTOYAGE	20/12/24	100,50	100,50	16,75
Total à répartir			<b>893,73</b>	<b>893,73</b>	<b>148,95</b>
<b>612-LOCSAL LOCATION SALLE AG</b>					
LOC SALLE SDC 51 RUE D'ITALIE	ACTIMARD	03/02/25	73,20		12,20
Total à répartir			<b>73,20</b>	<b>0,00</b>	<b>12,20</b>
<b>615-TRACOM TRAVAUX DES COMMUNS</b>					
POSE PLAN SECURITE INCENDIE	ADI	06/06/24	177,00		29,50
Total à répartir			<b>177,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29,50</b>
<b>616-ASS ASSURANCE</b>					
PROTEC. JURIDIQUE 06/24-05/25	SAINT PIERRE ASSURANCE - AXA	15/05/24	468,09		
AXA SAINT PIERRE ASSURANCE MRI	SAINT PIERRE ASSURANCE - AXA	24/03/25	165,04		
Total à répartir			<b>633,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6211-HONSYN HONORAIRES DU SYNDIC</b>					
Facturation honoraires syndic du 17/01/2025	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	11/02/25	59,18		
Hono. syndic du 02/25	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	11/02/25	120,00		
Hono. syndic du 03/25	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	05/03/25	120,00		
Total à répartir			<b>299,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6213-FRAPOS FRAIS POSTAUX</b>					
ENVOI CHEQUES	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	19/04/24	1,05		
ENVOI CHEQUES	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	17/05/24	1,05		
FRAIS POSTAUX	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	18/07/24	3,24		
FRAIS POSTAUX 07/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	18/07/24	33,10		
ENVOI CHEQUES	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	18/07/24	1,08		
FRAIS POSTAUX 07/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	18/07/24	6,62		
LRE RELANCES 07/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	31/07/24	3,46		
FRAIS POSTAUX 09/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/09/24	3,24		



# Etat des dépenses détaillées

Exercice du 01/04/24 au 31/03/25

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Le 06/05/25

Libellé	Fournisseur	Date	Factures	Chg. Loc.	TVA
FRAIS POSTAUX 09/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	21/10/24	3,24		
LRE CONVOCATION 11/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	06/12/24	17,28		
FRAIS POSTAUX 12/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/12/24	39,72		
Cou Frais postaux 01/25	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	11/02/25	82,87		8,70
Cou Frais postaux 02/25	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	20/03/25	16,54		0,08
fnp Cou Frais postaux 03/25	Factures Non Parvenues	31/03/25	20,54		0,01
Total à répartir			233,03	0,00	8,79
6221-HONANC HONORAIRES ANCIEN SYNDIC					
HONORAIRES 04/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	19/04/24	125,00		20,83
HONORAIRES 05/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	10/05/24	125,00		20,83
HONORAIRES 06/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/06/24	125,00		20,83
HONORAIRES 07/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	17/07/24	125,00		20,83
HONORAIRES 08/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	19/08/24	125,00		20,83
HONORAIRES 09/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/09/24	125,00		20,83
HONORAIRES 10/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	21/10/24	125,00		20,83
HONORAIRES 11/2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/11/24	125,00		20,83
Total à répartir			1 000,00	0,00	166,64
6222-FRAAGS FRAIS D AG ET CS					
ENVOI CV 2024 12 11	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/11/24	8,66		1,44
Total à répartir			8,66	0,00	1,44
6223-HONAVO HONORAIRES AVOCATS					
PROCEDURE SCU CHIARA-GRIMALDI	GOMEZ AVOCATS	08/12/24	1 020,00		170,00
MAITRE PLANTARD FAC 2025973037	PLANTARD MAXIME	18/03/25	480,00		80,00
Total à répartir			1 500,00	0,00	250,00
6223-HONHUI HONORAIRES HUISSIERS					
ASSIGNATION	DE PETRICONI PHILIPPE	27/06/24	53,57		8,77
FAC 45760 SCP JEZEQUEL (BCT)	JEZEQUEL GRUEL ET ASSOCIE	28/03/25	366,86		60,68
Total à répartir			420,43	0,00	69,45
6223-HONVAC HONORAIRES DE VACATIONS					
FRAIS MISE EN DEMEURE TIERS	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/06/24	45,60		7,60
Reprise comptable 24-25 AGSL	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	11/02/25	550,00		
BCT ASSURANCE AXA	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	25/02/25	166,67		
Total à répartir			762,27	0,00	7,60
662-FRABNQ FRAIS BANCAIRES					
FRAIS BANCAIRES 1T2024	BQ ANCIEN SYNDIC BQ POPULAIRE	08/04/24	18,50		
FRAIS BANCAIRES 2T2024	BQ ANCIEN SYNDIC BQ POPULAIRE	08/07/24	18,50		
FRAIS BANCAIRES 3T2024	BQ ANCIEN SYNDIC BQ POPULAIRE	30/09/24	18,50		
AGIOS DE CPT 4E TRIMESTRE 2024	BANQUE POPULAIRE	08/01/25	18,50		
FRAIS BANCAIRES	SOCIETE GENERALE	27/02/25	2,50		
Frais de Virement	SOCIETE GENERALE	13/03/25	1,00		
Total à répartir			77,50	0,00	0,00



# Etat des dépenses détaillées

Exercice du 01/04/24 au 31/03/25

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Le 06/05/25

Total Nature	6 891,23	1 706,83	748,84
--------------	----------	----------	--------

Total des dépenses	6 891,23	1 706,83	748,84
--------------------	----------	----------	--------

## TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

### 1 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Libellé	Fournisseur	Date	Factures	Chg. Loc.	TVA
<b>671-TVXCAL REALISATION PLAN DE CALEPINAGE</b>					
DMI PROVENCE	DMI	29/01/25	2 280,00		380,00
Total à répartir			2 280,00	0,00	380,00
<b>671-TVXCOR TRAVAUX SUR LA CORNICHE</b>					
MIDI CORDES FA00000480	MIDI CORDES	14/02/25	1 782,00		162,00
Total à répartir			1 782,00	0,00	162,00
<b>671-TVXDMI MISSION DMI</b>					
ANALYSE	DMI	11/09/24	1 440,00		240,00
Total à répartir			1 440,00	0,00	240,00
<b>671-TVXETA TRAVAUX D ETAIEMENT</b>					
QUALIRENOVATION FAC20250200774	QUALIRENOVATION	14/02/25	3 991,90		362,90
Total à répartir			3 991,90	0,00	362,90
<b>671-TVXEXP CONSIGNATION EXPERT JUDICIAIRE</b>					
EXPERTISE	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	03/10/24	2 500,00		
Total à répartir			2 500,00	0,00	0,00
<b>671-TVXHON HONORAIRES MAITRE LEANDRI</b>					
REDACTION D'UNE REQUETE	LEANDRI YOANN	28/01/25	720,00		120,00
Total à répartir			720,00	0,00	120,00
<b>671-TVXSYN HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>					
Honoraires sur travaux	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE	11/02/25	247,33		
Total à répartir			247,33	0,00	0,00
<b>672-TVXSEC MISE EN SECURITÉ</b>					
PURGE PLAFOND	PACARENOVATION	06/05/24	121,00		11,00
TVX MISE EN SECURITE	PACARENOVATION	01/07/24	1 452,00		132,00
TRAVAUX PLANCHER	2ATD	08/08/24	770,00		70,00
POSE ETAIS	QUALIRENOVATION	23/09/24	1 452,00		132,00
Total à répartir			3 795,00	0,00	345,00
<b>678-TVXSIN SINISTRES</b>					
SUIVI RDV ARCHI	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	18/07/24	129,60		
EXPERTISE BET - MAIRIE	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/08/24	129,60		
AG 2024	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/12/24	129,60		
EXPERTISE JUDICIAIRE	ANCIEN SYNDIC CITYA STE VICTOIRE	20/12/24	129,60		
Total à répartir			518,40	0,00	0,00





## Etat des dépenses détaillées

Exercice du 01/04/24 au 31/03/25

**SDC - 51 RUE D-ITALIE**

Le 06/05/25

Total Nature	17 274,63	0,00	1 609,90
--------------	-----------	------	----------

Total des travaux	17 274,63	0,00	1 609,90
-------------------	-----------	------	----------



SDC - 51 RUE D-ITALIE

Compte de gestion - Annexe n°2

Exercice clos réalisé du 01/04/24 au 31/03/25

Le 06/05/25

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Ex. précédent approuvé (1) 23/24	Ex. clos budget voté (1) 24/25	Ex. clos Réalisé à approuver (1) 24/25	Budget prév en cours voté (2) 25/26	Budget prév à voter (2) 26/27	PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	Ex. précédent approuvé (1) 23/24	Ex. clos budget voté (1) 24/25	Ex. clos Réalisé à approuver (1) 24/25	Budget prév en cours voté (2) 25/26	Budget prév à voter (2) 26/27
60 Achat de matières et fournitures											
601 Eau	1 335,46	1 300,00	813,10	1 300,00	1 300,00	701 Provisions sur opérations courantes		9 100,00	9 100,00	9 100,00	11 374,00
602 Electricité		110,00		110,00	110,00	711 Subventions					
603 Chauffage, énergie et combustible						713 Indemnités d'assurances					
60X Autres						714 Produits divers					
61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux	1 146,72	1 200,00	893,73	1 200,00	1 584,00						
612 Locations immobilières			73,20								
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations	2 378,70	1 810,00	177,00	1 810,00	1 710,00						
616 Primes d'assurances	2 536,58	2 600,00	633,13	2 600,00	2 600,00						
62 Frais d'administration et honoraires											
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété	99,43	100,00	532,21	100,00	1 780,00						
622 Autres honoraires du syndic	1 771,11	1 700,00	3 691,36	1 700,00	1 700,00						
62X Autres	449,94	200,00		200,00	500,00						
63 Impôts-taxes et versement assimilés											
64 Frais de personnel											
662 Autres charges financières et agios	55,50	80,00	77,50	80,00	90,00						
Sous-total Total I	9 775,44	9 100,00	6 891,23	9 100,00	11 374,00	Sous-total Total I	0,00	9 100,00	9 100,00	9 100,00	11 374,00
Solde (excédent)			2 208,77			Solde (insuffisance)	9 775,44				
Total I	9 775,44	9 100,00	9 100,00	9 100,00	11 374,00	Total I	9 775,44	9 100,00	9 100,00	9 100,00	11 374,00



SDC - 51 RUE D-ITALIE

Compte de gestion - Annexe n°2

Exercice clos réalisé du 01/04/24 au 31/03/25

Le 06/05/25

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Ex. précédent approuvé (1) 23/24	Ex. clos budget voté (1) 24/25	Ex. clos Réalisé à approuver (1) 24/25
661 Remboursement d'annulés d'emprunt			
671 à 673 Travaux		12 961,23	16 756,23
677 Pertes sur créances irrécouvrables			
678 Charges exceptionnelles			
68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses		518,40	518,40
<b>Sous-total Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>13 479,63</b>	<b>17 274,63</b>
<b>Solde (excédent)</b>			
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>13 479,63</b>	<b>17 274,63</b>

(1) Pour approbation des comptes

(2) Pour le vote du budget prévisionnel

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Ex. précédent approuvé (1) 23/24	Ex. clos budget voté (1) 24/25	Ex. clos Réalisé à approuver (1) 24/25
702 Provisions sur travaux		13 479,63	12 961,27
703 Avances versées propriétaires			
704 Remboursements d'annulés d'emprunt			
Autres produits			
705 Affectation du fonds de travaux			
711 Subventions sur Travaux			
712 Emprunts à utiliser sur Travaux			
713 Indemnités d'assurances			
714 Produits divers			
716 Produits financiers			
718 Produits exceptionnels			
78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses			
<b>Sous-total Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>13 479,63</b>	<b>12 961,27</b>
<b>Solde (insuffisance)</b>			<b>4 313,36</b>
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>13 479,63</b>	<b>17 274,63</b>

Carte pro : CP113102024000000162 - RCS 937 581 496 R.C.S. Aix-en-Provence -

06/05/25 - 14:56

SIRET 93758049600019 - N° TVA Intracommunautaire FR05937580496



# Etat des dépenses et Budget Prévisionnel

Annexe n°3 - Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos (N) du 01/04/24 au 31/03/25  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/26 au 31/03/27

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Le 06/05/25

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget prév en cours voté	Budget prév en cours à voter	Budget prév à voter
	23/24	24/25	24/25	25/26	25/26	26/27
<b>1 - CHARGES COMMUNES GENERALES</b>						
<u>Charges :</u>						
601-EAU EAU DES COMMUNS	1 335,46	1 300,00	813,10	1 300,00	1 100,00	1 300,00
602-EDFCOM ELECTRICITE DES COMMUNS		110,00		110,00		110,00
611-NET NETTOYAGE DES COMMUNS	1 146,72	1 200,00	893,73	1 200,00		1 584,00
612-LOCSAL LOCATION SALLE AG			73,20			
615-ENTCOM ENTRETIEN DES COMMUNS	597,00	1 600,00		1 600,00		500,00
615-SINIST SINISTRE ET REMB ASSURANCE	329,70	210,00		210,00	200,00	210,00
615-TRACOM TRAVAUX DES COMMUNS	1 452,00		177,00		1 000,00	1 000,00
616-ASS ASSURANCE	2 538,58	2 600,00	633,13	2 600,00	2 600,00	2 600,00
6211-HONSYN HONORAIRES DU SYNDIC			299,18		1 440,00	1 440,00
6213-FRAPOS FRAIS POSTAUX	99,43	100,00	233,03	100,00	300,00	340,00
6221-HONANC HONORAIRES ANCIEN SYNDIC	1 380,00	1 500,00	1 000,00	1 500,00		
6222-FRAAGS FRAIS D AG ET CS	276,11	200,00	8,66	200,00	300,00	200,00
6223-HONAVO HONORAIRES AVOCATS			1 500,00		1 480,00	1 000,00
6223-HONVAC HONORAIRES DE VACATIONS	115,00		762,27		300,00	500,00
6223-HONHUI HONORAIRES HUISSIERS			420,43			
623-TIERS REMUNERATION TIERS INTERVENANT	449,94	200,00		200,00	200,00	500,00
662-FRABNQ FRAIS BANCAIRES	55,50	80,00	77,50	80,00	336,00	90,00
<b>TOTAL NET pour CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	<b>9 775,44</b>	<b>9 100,00</b>	<b>6 891,23</b>	<b>9 100,00</b>	<b>9 256,00</b>	<b>11 374,00</b>

<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	<b>9 775,44</b>	<b>9 100,00</b>	<b>6 891,23</b>	<b>9 100,00</b>	<b>9 256,00</b>	<b>11 374,00</b>
<b>Provisions copropriétaires</b>	<b>Non disponible</b>	<b>9 100,00</b>	<b>9 100,00</b>			
<b>solde(1)</b>	<b>Non disponible</b>		<b>2 208,77</b>			

(1) Excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires



# COMPTE DE GESTION ARTICLE 14-2

et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel  
Annexe n°4 - Exercice clos du 01/04/2024 au 31/03/2025

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Le 06/05/25

	Exercice Clos Dépenses votées(N)	DEPENSES(1)	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX(1)	SOLDE(1)(2)
<b>TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>				
<b>CONSIGNATION EXPERT JUDICIAIRE</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	2 500,00	2 500,00		
Produits affectés			2 500,00	
<b>Total CONSIGNATION EXPERT JUDICIAIRE</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>HONORAIRES MAITRE LEANDRI</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	720,00	720,00		
Produits affectés			720,00	
<b>Total HONORAIRES MAITRE LEANDRI</b>	<b>720,00</b>	<b>720,00</b>	<b>720,00</b>	<b>0,00</b>
<b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	247,33	247,33		
Produits affectés			247,33	
<b>Total HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>	<b>247,33</b>	<b>247,33</b>	<b>247,33</b>	<b>0,00</b>
<b>MISE EN SECURITÉ</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges		3 795,00		
Produits affectés				
<b>Total MISE EN SECURITÉ</b>	<b>0,00</b>	<b>3 795,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 795,00</b>
<b>MISSION DMI</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	1 440,00	1 440,00		
Produits affectés			1 440,00	
<b>Total MISSION DMI</b>	<b>1 440,00</b>	<b>1 440,00</b>	<b>1 440,00</b>	<b>0,00</b>
<b>REALISATION PLAN DE CALEPINAGE</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	2 280,00	2 280,00		
Produits affectés			2 280,00	
<b>Total REALISATION PLAN DE CALEPINAGE</b>	<b>2 280,00</b>	<b>2 280,00</b>	<b>2 280,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TRAVAUX D ETAIEMENT</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	3 991,90	3 991,90		
Produits affectés			3 991,92	
<b>Total TRAVAUX D ETAIEMENT</b>	<b>3 991,90</b>	<b>3 991,90</b>	<b>3 991,92</b>	<b>-0,02</b>
<b>TRAVAUX SUR LA CORNICHE</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	1 782,00	1 782,00		
Produits affectés			1 782,02	
<b>Total TRAVAUX SUR LA CORNICHE</b>	<b>1 782,00</b>	<b>1 782,00</b>	<b>1 782,02</b>	<b>-0,02</b>
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>	<b>12 961,23</b>	<b>16 756,23</b>	<b>12 961,27</b>	<b>3 794,96</b>

<b>OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				
-----------------------------------	--	--	--	--



## COMPTE DE GESTION ARTICLE 14-2

et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel  
Annexe n°4 - Exercice clos du 01/04/2024 au 31/03/2025

**SDC - 51 RUE D-ITALIE**

Le 06/05/25

	Exercice Clos Dépenses votées(N)	DEPENSES(1)	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX(1)	SOLDE(1)(2)
<b>SINISTRES / VACATION CITYA</b>				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
Charges	518,40	518,40		
Produits affectés				
<b>Total SINISTRES / VACATION CITYA</b>	<b>518,40</b>	<b>518,40</b>	<b>0,00</b>	<b>518,40</b>
<b>TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>	<b>518,40</b>	<b>518,40</b>	<b>0,00</b>	<b>518,40</b>
<b>TOT. TVX ART 14.2 &amp; OP.EXCEP</b>	<b>13 479,63</b>	<b>17 274,63</b>	<b>12 961,27</b>	<b>4 313,36</b>

(1) Exercice clos réaliser à approuver (N)

(2) Excédent ou insuffisance



SDC - 51 RUE D-ITALIE

ETAT DES TRAVAUX ARTICLE 14-2

VOTES NON ENCORE CLOTURES  
Annexe n°5 - Exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025

Le 06/05/25

Numero du compte	Intitulé du compte	Travaux votés (Date et Montants)	Travaux payés	Travaux réalisés	Appels,Emprunts, Subventions reçus	Solde en attente sur travaux	Subventions, Emprunts à recevoir
671 TVXAVO	HONORAIRES AVOCAT CHARGES COMMUNES GENERALES	17/01/25 600,00			600,00	600,00	
671 TVXMMIS	MISSION BUREAU ETUDE CHARGES COMMUNES GENERALES	11/12/24 4 320,00			4 320,00	4 320,00	
671 TVXARC	TRAVAUX MISSION ARCHITECTE CHARGES COMMUNES GENERALES	31/03/24 4 980,00			4 980,00	4 980,00	
		9 900,00	0,00	0,00	9 900,00	9 900,00	0,00



SDC - 51 RUE D-ITALIE

Etat financier après répartition

Annexe n°1 au 31/03/2025

Le 06/05/25

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent 01/04/2023 - 31/03/2024	Exercice en cours 01/04/2024 - 31/03/2025	Exercice précédent 01/04/2023 - 31/03/2024	Exercice en cours 01/04/2024 - 31/03/2025
Trésorerie					
50 - Fonds placés			7 366,75	Provisions et Avances 102 - Provisions pour travaux 103 - Avances	
51 - Banques et Fonds disponibles en banque (1)			9 449,95	1031 - Avances de trésorerie 1032 - Avances Travaux 1033 - Autres Avances	385,02
53 - Caisses				105 - Fonds de travaux 131 - Subventions 12 - Solde en attente sur travaux	7 366,75  9 900,00
Trésorerie disponible - Total I		0,00	16 816,70	Provision et avances - Total I	0,00 17 651,77
II - CREANCES				DETTES	
45 - Copropriétaires - Sommes à recevoir (2)			4 912,35	45 - Copropriétaires - Excédents versés (2)	559,65
459 - Copropriétaires - Créances douteuses (2)				459 - Copropriétaires - Dettes douteuses (2)	
Comptes de Tiers				Comptes de Tiers	
40 - Fournisseurs - Payés d'avance				40 - Fournisseurs	1 718,19
42 à 44 - Autres créances				42 à 44 - Autres dettes	
46 - Débiteurs divers			4 313,39	46 - Créditeurs divers	
47 - Compte attente			120,00	47 - Compte attente	6 232,83
48 - Comptes de régularisation				48 - Comptes de régularisation	
				49 - Dépréciation de comptes de tiers (2)	
Total II		0,00	9 345,74	Total II	
Total général (I) + (II)		0,00	26 162,44	Total général (I) + (II)	
				Emprunts : montant restant du	

(1) Une somme affectée du signe (-) indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat  
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci jointe





syndic des copropriétaires

SDC - 51 RUE D-ITALIE

Balance des propriétaires  
De l'exercice du 01/04/24 au 31/03/25  
Valeurs en euros

Le 06/05/25

n° compte	Propriétaire	S. A.N. DB (1)	Charges (2)	Versements (3)	Débit (4)	Crédit (4)	Réguil (5)
ALBCHA	ALBERT MC OU MME CHAMBON S		17 079,61	13 655,35	3 424,26		988,97
CHAUDR	CHAUDRON	95,76	4 244,60	2 852,27	1 488,09		230,58
LECMAR	LECUREUIL-SOISSONG MARTINE		4 832,80	4 832,80			271,49
PENROL	PENNETIER ROLAND		4 244,60	4 503,95			230,58
SCICHI	SCI CHIARA		4 898,53	5 198,83			277,82
TARCAT	TARRIT CATHERINE		1 855,50	1 855,50			105,24
Totaux		95,76	37 155,64	32 898,70	4 912,35	559,65	2 104,68

SOLDE DES PROPRIETAIRES		4 352,70	
-------------------------	--	----------	--

- 1 - S. A.N. DB  
: Soldes Débiteurs constatés lors du dernier arrêté de compte
- 2 - CHARGES  
: Charges de l'exercice ou appels de fond, plus éventuellement frais
- 3 - VERSEMENT  
: Sommes versées depuis le dernier arrêté de comptes + éventuellement les soldes créditeurs antérieurs
- 4 - SOLDE  
: Les montants réclamés ci dessus ne font pas novation à ceux découlant de la procédure de contentieux et correspondent aux charges STRICTO SENSU, sans tenir compte des intérêts, frais et autres que doit rembourser le copropriétaire concerné, tous les chèques reçus postérieurement à la date d'arrêté de comptes n'ont pas été pris en considération dans la balance générale mais ont été reportés sur la situation personnelle.
- 5 - REGUL  
: Montant de la régularisation au titre des comptes de l'exercice présentés, qui ne sera exigible qu'après approbation des dits comptes



# Bilan de la copropriété

Arrêté au 31/03/25

Valeurs en euros

**SDC - 51 RUE D-ITALIE**

Le 06/05/25

N° Compte	Libellé	Débit	Crédit
1031AVA 1	AVANCE DE TRESORERIE		385,02
105AVA 2	FONDS DE TRAVAUX		7 366,75
12ATXARC	SOLDE EN ATTENTE (TVXARC)		4 980,00
12ATXAVO	SOLDE EN ATTENTE (TVXAVO)		600,00
12ATXMIS	SOLDE EN ATTENTE (TVXMIS)		4 320,00
401AGSL	AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE		303,21
401F AXA	SAINT PIERRE ASSURANCE - AXA		165,04
401F COTE	COTE SUD NETTOYAGE		0,30
401F JEZE	JEZEQUEL GRUEL ET ASSOCIE		366,86
401F PLAN	PLANTARD MAXIME		480,00
401F REGI	REGIE DES EAUX DU PAYS D-AIX		382,24
408FNP	Factures Non Parvenues		20,54
450	COPROPRIETAIRES - EXCEDENTS VERSES		559,65
450	COPROPRIETAIRES - SOMMES A RECEVOIR	4 912,35	
471ATT	COMPTE D'ATTENTE		4 023,68
471RCPT	REGULARISATION DE CHARGES		2 208,71
471ROMPUS	ROMPUS DE REPARTITION		0,44
471RTXSEC	REGULARISATIONS (TVXSEC)	3 794,99	
471RTXSIN	REGULARISATIONS (TVXSIN)	518,40	
486CHAPAY	CHARGES PAYEES D AVANCE	120,00	
502BNQLIV	LIVRET SG	7 366,75	
512BNQ	BANQUE SG	9 449,95	
Total des comptes		26 162,44	26 162,44
SOLDE DU BILAN			0,00



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### DESTINATAIRE DE L'OFFRE :

#### **AGSL**

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

## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété au 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE



45, rue Fort Notre Dame MARSEILLE

Tél. : 06.71.65.21.41

E-mail : adkdiag13@gmail.com

SIRET : 532 926 946 00031

RCP AXA N° : 10592956604



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

---

### Sommaire

➤ Contexte de l'offre	3
➤ Objectifs et contenu du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux	4
➤ Présentation de la société Adk Diag 13	5
➤ Notre méthodologie	6
➤ Proposition financière	8



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### ➤ Contexte de l'offre

La présente offre s'inscrit dans le cadre du nouveau contexte réglementaire introduit par l'article 171 de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, qui rend obligatoire la mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans à usage partiel ou total d'habitation.

Ce Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), **à actualiser tous les dix ans**, vise à améliorer la gestion et l'entretien des immeubles en favorisant une approche planifiée et durable des rénovations et des travaux nécessaires. Pour cela, l'objectif du Plan Pluriannuel de Travaux est d'identifier et de planifier les travaux nécessaires au sein de la copropriété pour :

- la préservation de l'immeuble,
- la sécurité des occupants,
- l'économie d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

De plus, l'article 171 de la Loi « Climat et Résilience » instaure l'obligation de constituer un fonds de travaux pour couvrir les dépenses liées à ces travaux.

L'obligation de réalisation de ce Plan Pluriannuel de travaux entrera en vigueur de façon progressive en fonction de la taille des copropriété :

- Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;
- Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

A compter d'un an suite à l'entrée en vigueur de l'obligation, ce Plan Pluriannuel de Travaux, ou à défaut le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, s'ajoutera à la liste des documents à remettre à tout acquéreur de lot dans la copropriété.



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### ➤ Objectifs et contenu du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

#### Objectifs

Le plan pluriannuel de travaux constitue une feuille de route stratégique visant à garantir la pérennité des immeubles tout en améliorant la sécurité, le confort et l'efficacité énergétique des lieux de vie. Ses objectifs sont donc les suivants :

- **Préservation et sécurité des biens et occupants** : Identifier et programmer les travaux nécessaires pour assurer la pérennité de l'immeuble, préserver sa structure et garantir la sécurité, la santé et le bien-être des occupants.
- **Performance énergétique et réduction des émissions** : Définir des actions pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble, réduire sa consommation d'énergie et contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.
- **Planification et gestion anticipée** : Établir un échéancier des travaux nécessaires sur une période pluriannuelle (généralement sur dix ans) pour une gestion plus anticipée et structurée des rénovations, des entretiens et des améliorations à effectuer dans l'immeuble.
- **Constitution d'un fonds dédié** : Mettre en place un fonds de travaux obligatoire pour anticiper et couvrir financièrement les dépenses liées aux travaux prévus, assurant ainsi la disponibilité des ressources financières nécessaires à la réalisation des travaux.

#### Contenu :

Le plan pluriannuel de travaux comprend plusieurs éléments essentiels :

- **Une analyse approfondie de l'immeuble** : évaluation complète du bâti et des équipements collectifs (état visuel) ainsi que de ses caractéristiques thermiques et énergétiques.
- **L'identification des travaux nécessaires** : une liste des travaux indispensables pour préserver l'immeuble, assurer la sécurité des occupants, réaliser des économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- **Une estimation des performances attendues** : Il inclut une évaluation du niveau de performance énergétique après la réalisation des travaux mentionnés pour mesurer leur impact et leurs bénéfices.
- **Une estimation budgétaire sommaire et une hiérarchisation des travaux** : Il fournit une estimation des coûts des travaux à réaliser et les hiérarchise en fonction de leur urgence et de leur priorité.
- **Une proposition d'échéancier** : Il propose un planning prévisionnel pour la réalisation des travaux sur une période définie, généralement sur dix ans, pour une gestion planifiée et structurée des interventions à effectuer dans l'immeuble.

Une fois adoptés, les travaux prescrits dans ce plan sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble, document de référence pour la gestion et la maintenance du bâtiment.



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### ➤ Présentation de la société Adk Diag 13

Depuis 2011, la société Adk Diag 13 a acquis une réputation solide grâce à la qualité de ses services et à la fiabilité de son équipe et s'est imposée comme un acteur incontournable à Marseille et dans ses environs en matière d'expertise bâtiment et de diagnostics immobiliers. Grâce à son expérience dans la réalisation de nombreux diagnostics techniques des bâtiments, notre équipe comprends parfaitement les défis complexes et les exigences spécifiques liés à la gestion d'une copropriété, notamment en ce qui concerne la planification et la réalisation de travaux pluriannuels essentiels pour maintenir la qualité et la valeur de votre patrimoine immobilier.

### Pourquoi choisir Adk Diag 13 pour établir votre Plan Pluriannuel de Travaux ?

- **Expertise approfondie** : notre expert en charge du pôle PPPT possède une connaissance approfondie en matière d'évaluation technique des bâtiments. Fort de 15 années d'expérience dans les domaines des diagnostics techniques immobiliers et de l'expertise en pathologie et en évaluation énergétique des bâtiments, il est en mesure de réaliser des audits détaillés et précis pour identifier les priorités en matière de rénovation énergétique et de sécurité.
- **Expérience locale** : établis à Marseille depuis nos débuts, nous avons une connaissance approfondie du marché local, des réglementations en vigueur et des spécificités architecturales propres à la région.
- **Approche personnalisée, transparence et communication** : notre engagement est de proposer une approche sur mesure adaptée à votre copropriété. Nous nous engageons à collaborer étroitement avec votre conseil syndical et votre syndic pour comprendre vos besoins, vos contraintes et vos objectifs spécifiques.
- **Maîtrise des travaux pluriannuels** : grâce à notre expérience dans la réalisation de Diagnostics Techniques Globaux et de Diagnostics et Audits de Performance Énergétique, notre entreprise est habilitée à concevoir et à mettre en œuvre des plans pluriannuels de travaux en phases successives, permettant ainsi une gestion optimale des rénovations dans le respect des délais et des budgets fixés.
- **Rapport clair et illustré (photos et croquis)** : la clarté du rapport détaillant le projet revêt une importance cruciale pour faciliter la compréhension et l'adhésion de l'ensemble des copropriétaires. Grâce à des schémas, des graphiques, des photos et des tableaux explicatifs, ce rapport offrira une vision claire des enjeux et des solutions proposées, permettant ainsi à chaque copropriétaire de saisir aisément les tenants et aboutissants du projet. En présentant visuellement les informations clés, ce rapport deviendra un véritable outil de pilotage en vue d'anticiper les études et travaux à engager d'une année à l'autre et de prévoir les fonds de travaux associés.

**"Votre vision, notre expertise : Ensemble, transformons votre plan pluriannuel de travaux en une réalité fiable et bénéfique pour tous les copropriétaires."**



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### ➤ Notre méthodologie

#### **Phase 1 : Collecte des informations existantes**

En collaboration avec le conseil syndical et le syndic, notre équipe commencera par rassembler tous les documents et informations disponibles sur le bâtiment : plans, diagnostics techniques précédents, rapports de maintenance et d'interventions, etc.

Les attentes et besoins des copropriétaires ainsi que les spécificités de la copropriété seront abordés lors de cette 1<sup>ère</sup> phase.

#### **Phase 2 : Inspection visuelle approfondie de l'état du bâti et des installations communes**

L'expertise du bâti dans le cadre d'un projet de plan pluriannuel de travaux nécessite une inspection approfondie de différents éléments visibles et accessibles pour évaluer l'état général du bâtiment :

- Façades et structures extérieures
- Toiture et couverture
- Menuiseries extérieures
- Parties communes intérieures
- Équipements et installations techniques
- Éléments de sécurité
- Caves, parkings et espaces communs extérieurs
- Diagnostic des risques et des pathologies

Cette inspection complète permet d'identifier les éventuelles dégradations, malfaçons, défauts structurels, problèmes de sécurité ou d'entretien nécessitant des travaux de réparation ou de rénovation. Elle offre une vision globale de l'état du bâtiment, permettant ainsi d'établir une liste de recommandations de travaux et un rapport d'expertise détaillé pour orienter les décisions des copropriétaires en vue d'un plan pluriannuel de travaux.

L'audit du bâti inclus la prise en compte des problématiques sanitaires liées à l'**Amiante** et au **Plomb** par le recensement des diagnostics réglementaires ainsi que l'identification des diagnostics réglementaires à réaliser ou à mettre à jour le cas échéant.





## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### Phase 3 : Evaluation énergétique et DPE collectif

Un état des lieux de la performance énergétique de la copropriété est réalisée avec la méthode DPE-3CL 2021. Pour cela, un ensemble de données d'entrée seront relevées sur site par notre expert :

- Les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment
- Les caractéristiques des systèmes techniques de fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Ces données permettront une estimation conventionnelle de la performance énergétique de la copropriété à partir du profil énergétique de la copropriété :

- Déperditions énergétiques de l'enveloppe
- Déperditions thermiques par renouvellement d'air
- Consommations des auxiliaires de ventilation
- Apports de chaleur gratuits
- Inertie du bâtiment
- Consommations de chauffage
- Consommations de froid
- Consommations d'eau chaude sanitaire
- Consommations d'éclairage

L'évaluation énergétique de la copropriété nécessite la visite d'un échantillon représentatif de logements en fonction des particularités de celle-ci, avec au minimum 1 logement de chaque type (T1, T2, T3, etc.), 1 logement en étage intermédiaire, 1 logement pour chaque type de plancher bas et pour chaque type de plancher haut. Pour les copropriétés comprenant entre 31 et 100 logement, au minimum 10% des logements doivent être visités, et pour les copropriétés de plus de 100 lots un minimum de 10 logements et au moins 5% des logements visités.

Afin de pouvoir prendre en compte des problématiques énergétiques éventuelles propres à la copropriété, une enquête sera également effectuée en parallèle du relevé terrain sous la forme d'un formulaire déclaratif permettant à chaque occupant de l'immeuble de s'exprimer quand au confort thermique dans son logement.

Des propositions de travaux d'amélioration énergétique seront ensuite formulées, permettant de parvenir à une rénovation performante de la copropriété. Chaque proposition prévoit un parcours de travaux en une ou plusieurs étapes cohérentes entre elles et permettant un traitement satisfaisant des interfaces et interactions, notamment les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air.

### Phase 4 : définition des améliorations possibles pour la gestion technique et patrimoniale de la copropriété

Les améliorations identifiées lors des 3 premières phases sur les plans de la conservation du bâti et de la performance énergétique feront l'objet d'une évaluation financière, puis seront soigneusement classées en fonction de leur nécessité et de leur degré d'urgence pour être ensuite présentées sous la forme d'un plan de travaux décennal. Cette démarche méthodique permet de prioriser les projets en fonction de leur impact, tout en garantissant une allocation judicieuse des ressources de la copropriété.

Le plan de travaux décennal ainsi élaboré offre une perspective stratégique, intégrant les aspects financiers, pour une mise en œuvre efficace des améliorations planifiées sur une période de dix ans.



## PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

### ➤ Proposition financière

Adresse : 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Date de construction de la copropriété : Avant le 01/01/1949

Nombre de logements dans la copropriété : 8

Nombre de bâtiments : 1

Présence d'extérieur(s) clôturé(s) : NON

Présence d'ascenseur(s) : NON

Production collective de chauffage ou d'eau chaude sanitaire : NON

Réf.	Désignation	P Unit € HT	TVA	Quant.	Montant € HT	Montant TVA	Montant € TTC
PPPT-1	Etablissement du projet de plan pluriannuel de travaux sur copropriété comprenant 8 lots principaux	3 000,00	20	1	3 000,00	600,00	<b>3 600,00</b>

### ➤ Modalités et signature

**Mode de paiement :** Virement – 30 jours

**Validité de l'offre :** 3 mois à compter de la date du devis

**Conditions de facturation :** 40% à la commande et 60% à l'envoi du rapport

**Délai de réalisation :** 12 semaines à compter de la réception des documents nécessaires à la réalisation de la mission.

**Le Client : cachet, date et signature**  
Précédé de la mention « Bon pour accord »



# PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Copropriété 51, rue d'Italie 13100 AIX EN PROVENCE

Devis n° : 25-0156

Date du devis : 25/04/2025

## Conditions Générales de Vente

### 1. OBJET DU CONTRAT

Les présentes conditions générales de vente régissent la prestation de plan pluriannuel de travaux sur une copropriété fournie par Adk Diag 13, ci-après dénommée "le Prestataire", au client, ci-après dénommé "le Client".

ADK DIAG 13 exerce son rôle en tant que conseiller et n'assurera en aucun cas le remplacement du client ou de son représentant lors des prises de décisions qui devront être effectuées en conformité avec le respect de leurs intérêts respectifs.

La validité des dispositions contenues dans le présent document prend effet dès le commencement de l'exécution de la première mission. Les services fournis seront considérés comme achevés à partir de la réalisation du dernier élément de mission stipulé dans le présent devis.

### 2. OBLIGATIONS DU CLIENT

Le Client s'engage à fournir au Prestataire toutes les informations pertinentes concernant la copropriété, à coopérer activement lors des phases d'étude et à respecter les échéances définies conjointement.

### 3. MODALITES D'INTERVENTIONS

Les interventions de la société ADK DIAG 13 dans le cadre du présent contrat seront réalisées pendant les horaires normaux d'activité, définis comme [insérer les plages horaires standard]. En cas de demande expresse du Client ou de nécessité technique justifiée impliquant une intervention en dehors de ces horaires, des frais supplémentaires pourront être facturés. Les modalités de facturation spécifique seront détaillées dans un accord préalable entre les parties. La société ADK DIAG 13 se réserve le droit de refuser une intervention en dehors des horaires normaux si cela entraîne une charge exceptionnelle ou des contraintes logistiques significatives.

Le Client assume la pleine responsabilité de mettre en place et de maintenir les conditions nécessaires à l'intervention de la société ADK DIAG 13, conformément aux exigences techniques et opérationnelles définies par cette dernière. En cas de constatation d'une situation présentant un danger pour la sécurité des intervenants de la société ADK DIAG 13, celle-ci se réserve le droit de procéder à un retrait immédiat de ses prestations. Le Client s'engage à coopérer activement pour résoudre tout problème de sécurité identifié et à ne pas mettre en péril la santé et la sécurité des intervenants. tout retrait ainsi motivé ne donne lieu à aucun remboursement des frais ou honoraires déjà engagés par le Client en lien avec l'intervention.

En cas de résiliation du présent contrat par le Client, celui-ci demeure redevable envers le Prestataire d'une indemnisation couvrant l'ensemble des frais engagés par ce dernier en lien avec la préparation et l'exécution de la prestation jusqu'à la date effective de résiliation. Cette indemnisation comprend, sans limitation, les coûts administratifs, les frais de déplacement, les honoraires professionnels, ainsi que tout autre coût directement attribuable à la réalisation de la prestation. Le montant spécifique de cette indemnisation sera déterminé par le Prestataire et communiqué au Client dans un délai raisonnable à compter de la date de résiliation du contrat. Le Client s'engage à effectuer le paiement de cette indemnisation dans les délais convenus, conformément aux dispositions du contrat initial.

### 4. PRIX ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Le montant total de la prestation sera déterminé selon la proposition technique et financière fournie par le Prestataire.

Les paiements seront effectués selon un échéancier défini dans la proposition, conformément aux étapes d'avancement des travaux. Tout retard dans le règlement des sommes dues entraînera l'application d'une pénalité minimale légale, équivalente à une fois et demie le taux d'intérêt légal. En outre, ADK DIAG 13 se réserve le droit de suspendre l'exécution de ses prestations jusqu'à ce que l'intégralité des paiements liés au présent contrat soit dûment acquittée.

Les délais de paiement ne peuvent être différés sous aucune circonstance, même en cas de litige, et aucune contestation portant sur la qualité d'une prestation ne suspend le

règlement des montants dus, à moins que le client ou son représentant n'apporte la preuve d'une négligence avérée.

### 5. DÉLAI D'EXÉCUTION

Le Prestataire s'engage à respecter les délais convenus dans la proposition technique et financière. Tout retard imputable au Client ou à des circonstances indépendantes de la volonté du Prestataire pourra entraîner un ajustement du calendrier et des coûts, sous réserve d'accord mutuel.

La société ADK DIAG 13 ne saurait être tenue responsable des retards éventuels dans l'exécution de la prestation résultant de circonstances échappant à son contrôle et ne lui étant pas imputables. Ces circonstances incluent, sans s'y limiter, les événements de force majeure, les actes de tiers indépendants, les grèves, les conflits sociaux, les catastrophes naturelles, les pannes de réseau, les défaillances techniques imprévues ou tout autre événement similaire. Dans de tels cas, la société ADK DIAG 13 s'engage à informer le Client dans les meilleurs délais des causes du retard et à prendre toutes les mesures raisonnables pour minimiser l'impact sur l'exécution de la prestation. Le Client reconnaît et accepte que la société ADK DIAG 13 ne puisse être tenue responsable des conséquences résultant de ces retards indépendants de sa volonté. Les parties conviennent que dans de telles situations, le délai d'exécution de la prestation sera prolongé de manière proportionnelle à la durée du retard dû à ces circonstances indépendantes.

### 6. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE

Le Prestataire s'engage à exercer ses services avec soin et professionnalisme. Il détient une assurance responsabilité civile couvrant les éventuels dommages résultant de ses prestations.

### 7. CONFIDENTIALITÉ

Les informations échangées entre les parties dans le cadre de la prestation sont confidentielles. Chaque partie s'engage à ne pas divulguer ou utiliser ces informations à des fins autres que celles liées à l'exécution du présent contrat.

Conformément à la loi n° 92.597 du 1er juillet 1992, telle que modifiée ou complétée par les lois subséquentes, ainsi qu'aux dispositions des articles L335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle, toute violation de ces dispositions expose le contrevenant à des poursuites de la part de la société ADK DIAG 13 ou de son représentant pour "copie illégale et contrefaçons".

Le Client reconnaît et autorise expressément le Prestataire à faire référence à la prestation fournie dans le cadre du présent contrat à des fins promotionnelles et commerciales. Cette autorisation inclut, sans s'y limiter, le droit d'utiliser le nom du Client, le contenu des travaux réalisés, ainsi que toute information non confidentielle relative à la prestation, dans les supports marketing, les études de cas, les présentations, et tout autre matériel promotionnel de la société du Prestataire. Cette autorisation s'étend également à la publication sur le site internet du Prestataire et sur ses supports de communication en ligne. Toutefois, le Prestataire s'engage à exercer ce droit dans le respect de la confidentialité des informations sensibles. Sur demande expresse contraire du maître d'ouvrage, Adk Diag 13 s'engage à renoncer à ce droit.

### 8. RÉSILIATION

En cas de non-respect des obligations contractuelles par l'une des parties, l'autre partie peut résilier le contrat après mise en demeure restée sans effet pendant un délai raisonnable.

### 9. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

En cas où le client a agi en qualité de professionnel, il est expressément convenu que le tribunal compétent en cas de litige sera celui du siège social d'Adk Diag 13. Dans le cas contraire, conformément aux dispositions des articles 42 et 46 du Code de Procédure Civile, la juridiction compétente sera celle du domicile du client ou du lieu d'exécution des prestations.

# Projet de Plan Pluriannuel de Travaux Optimum – PPPT-O

51 RUE D'ITALIE  
51 RUE D'ITALIE, 13100 AIX EN PROVENCE



## ► CONTEXTE

Les copropriétaires du site 51 RUE D'ITALIE situé au 51 RUE D'ITALIE, 13100 AIX EN PROVENCE, souhaitent obtenir **la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** rendu obligatoire, par l'article 171 de la loi « Climat & Résilience » pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans.

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

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

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

**Côté DPE individuel :** A compter du 01/01/23, les logements avec une forte consommation d'énergie (les passoires thermiques) vont être progressivement interdits à la location. Au 01/01/23 les logements indécents **i** (consommation supérieure à 450 kWh<sub>eff</sub>/m<sup>2</sup>). Au 01/01/25, les logements classés **G**. Au 01/01/28, les logements classés **F**. Au 01/01/34, les logements classés **E**.

## ► VOS BESOINS

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

Dans cette optique, le PPPT Optimum ACCEO permettra :

- **D'anticiper** l'entretien du bâti et des équipements,
- **D'identifier** et de distinguer les travaux obligatoires ou nécessaires, préventifs et d'amélioration,
- **De prévoir et anticiper** les travaux à programmer,
- **De disposer d'un état de ses obligations légales** et réglementaires sur les sujets Amiante, Plomb et Ascenseur,
- **De pouvoir disposer d'un DPE Collectif par bâtiment conforme à la réglementation.**

## ► QUI SOMMES-NOUS ?



ACCEO est un bureau d'études fondé en 2003, totalement indépendant et spécialisé dans la performance énergétique des bâtiments existants. Nous sommes plus de 500 collaborateurs implantés localement dans plus de 20 agences.

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






























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

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

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

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



COMPARAISON DES PRESTATIONS PPPT « CLASSIQUE » & PPPT ACCEO	PPPT	PPPT Optimum ACCEO	PPPT Avancé ACCEO
Analyse de l'état apparent des parties communes accessibles et des équipements communs de l'immeuble			
Analyse des désordres au sein des espaces extérieurs			
Examen complet de l'immeuble : pathologies et éléments en bon état		Pathologies uniquement	
Affectation de critères de priorité sur chaque pathologie identifiée (Obligatoire, Préventif et d'Amélioration)			
Photo de chaque pathologie identifiée et reportage des pathologies prioritaires			
Évaluation énergétique de l'immeuble en méthode de calcul 3 CL DPE			
Réalisation et fourniture du nouveau Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE) obligatoire pour chaque bâtiment			
Budget prévisionnel des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble sur 10 ans (Plan Pluriannuel de Travaux)			
3 Plans Pluriannuels de Travaux au lieu d'UN seul plan (réglementaire), afin de vous permettre de choisir entre des plans optimisés et adaptés, celui que vous souhaitez/pouvez mettre en place.		1 plan Avec échéancier	
Détail du chiffrage pour chaque travaux et non un budget global pour vous permettre de faire des choix.			
Détermination des économies d'énergie de chaque préconisation énergétique			
Évaluation du potentiel d'Energies Renouvelables			
Synthèse relative à la réalisation des diagnostics Amiante, Plomb et Ascenseur et présentation de leur durée de validité			
Conformité du PPPT au titre de « l'évaluation énergétique » dans la constitution du dossier de subvention Ma Prime Rénov' Copro			
Assistance pour la bonne organisation des visites en logement			
Assistance pour restitution de l'étude en Conseil Syndical ou en Assemblée Générale (si nécessaire)			

## Le PPPT Optimum ACCEO c'est aussi une véritable prise en compte de vos besoins :

- La prise en compte des synergies entre travaux pour vous faire économiser lors de leur réalisation,
- Un regroupement des préconisations par lots techniques pour pouvoir les intégrer plus facilement dans vos futures consultations,
- Un accompagnement constant par une équipe spécialisée et expérimentée.



**Choisir le PPPT d'ACCEO, c'est choisir une prestation sur mesure, source d'économies pour votre copropriété.**

## La garantie d'une conformité réglementaire RGE :

- Nous sommes Reconnus Garants de l'Environnement (RGE), pour les audits énergétiques,
- Tous les ingénieurs d'ACCEO Energie sont certifiés « DPE avec mention » et sont compétents pour réaliser les Diagnostics de Performance Énergétique Collectifs,
- Nous formons en continu nos ingénieurs aux nouvelles évolutions réglementaires et faisons partie des groupes de travail du ministère pour vous permettre d'anticiper tout changement.



**Reconnu Garant de l'Environnement (RGE), ACCEO vous permet d'être éligible à l'obtention des aides de l'état pour la réalisation de travaux éventuels.**

**Attention : 1 DPE Collectif sera réalisé pour chaque bâtiment.**

La méthodologie réglementaire de calcul du nombre de bâtiments à considérer est disponible dans notre mémoire technique complet : <https://link.acceo.eu/pppt-o>



## ► NOTRE MÉTHODOLOGIE

Notre méthodologie précise alliée à la qualité et l'expérience de nos experts spécialisés nous permettent de vous proposer une prestation source de sécurité, de simplicité et d'économies.

### PHASE 1 – Préparation et collecte des données

En amont de la mission, nos équipes dédiées prendront contact avec les représentants de la copropriété (Syndic et Conseil Syndical) pour préparer la bonne organisation et réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - PPPT.

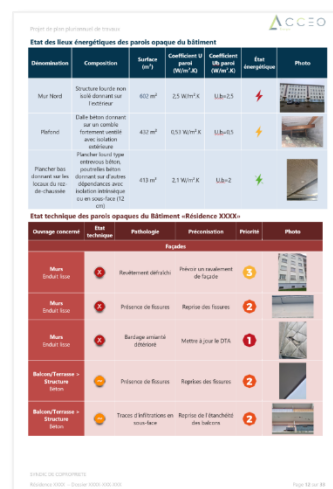
L'objectif est de garantir une concertation et d'assurer un parfait déroulement de notre mission. Cette étape permettra également de terminer la collecte des documents & informations indispensables à la programmation de la mission.

Les attentes et besoins des copropriétaires ainsi que les spécificités du site seront également pris en compte lors de cette étape préparatoire.

### PHASE 2 – Audit du bâti

Lors de cette 2<sup>ème</sup> phase, l'ingénieur ACCEO effectuera un audit des éléments sur parties communes accessibles suivants :

- **Structure apparente** : infrastructures, planchers, escaliers,
- **Enveloppe** : façade légère, façade lourde, couverture si accessible (la couverture des toitures pentues ne peut être inspectée), étanchéité sur toiture-terrasse, menuiseries extérieures, fermetures, balcons, garde-corps,
- **Finitions intérieures des parties communes** : cloisons, doublage, revêtements (murs, sols, plafonds), faux-plafonds, menuiseries intérieures, garde-corps,
- **Équipements communs de chauffage et de refroidissement** : production de chaleur/de froid, réseaux, émetteurs de chaleur, organes de régulation,
- **Équipements communs de ventilation** : Centrale de Traitement de l'Air (CTA), extracteurs VMC, réseau de distribution (si accessible),
- **Autres installations communes** : ascenseurs, portails, portes, espaces extérieurs, clôtures, réseaux de distribution apparents, chaufferie, colonnes sèches, colonnes de gaz.



The screenshot shows a software interface with a table titled 'Etat des lieux énergétiques des parties communes du bâtiment'. The table has columns for 'Description', 'Composition', 'Surface (m²)', 'Coefficient U (W/m².K)', 'Coefficient K (W/m².K)', 'Etat énergétique', and 'Photo'. It lists various building components like 'Mur Nord', 'Plafond', and 'Plancher bas' with their respective energy coefficients and photos.

Les relevés s'effectueront grâce à un outil numérique reprenant la liste des pathologies possibles par élément d'ouvrage.

### PHASE 3 – Evaluation Énergétique & DPE Collectif par bâtiment

Cette évaluation est réalisée à l'aide de la méthode du DPE 2021 et l'objectif est d'identifier et de classer les travaux en fonction de leur impact sur l'amélioration énergétique de la résidence. Dans ce cadre nous procéderons à la visite d'un échantillon de logements pour chaque bâtiment en suivant les règles ci-dessous.

Nombre de logements à visiter réglementairement en fonction du nombre de logements dans chaque bâtiment	
Règles communes à tous les bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 logement de chaque typologie (T1, T2, T3...) dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 logement sur chaque type de plancher bas (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein...) ;</li> <li>○ 1 logement en étage intermédiaire ;</li> <li>○ 1 logement sous chaque type de planchers hauts (combles perdus, toitures terrasses, combles aménagés...).</li> </ul> </li> </ul>
De 31 à 100 logements	• ≥ 10 % du nombre total d'appartements de l'immeuble ;
Plus de 100 logements	• au minimum 10 logements et ≥ 5 % du nombre total d'appartements de l'immeuble.

**Note :** Le nombre de visites de logements noté dans le devis a été estimé en fonction du nombre total de logements de la résidence. Il sera ré-estimé une fois les documents nécessaires à l'application de la règle de calcul transmis.

#### Résultats & limites du DPE

Les résultats chiffrés du DPE ont une précision limitée, c'est pourquoi le DPE n'a pas pour vocation de prescrire des solutions précises (et n'est pas opposable sur ce point) mais permet d'attirer l'attention sur les travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique.

La méthode TH-C-E ex n'est pas utilisée dans le PPPT car non-réglementaire et non pertinente. Si besoin, elle pourra être réalisée sur demande et dans le cadre d'une prestation complémentaire.

## PHASE 4 – Analyse & traitement des données Amiante, Plomb & Ascenseur

L'objectif sera ici d'apporter un maximum de clarté et de sérénité au Maître d'Ouvrage sur des sujets réglementés et maîtrisés par ACCEO :

- ✓ **Recensement des diagnostics et des rapports de contrôle obligatoires** Amiante, Plomb et Ascenseur,
- ✓ **Identification des expertises nécessaires ou obligatoires à réaliser ou à mettre à jour,**
- ✓ **Identification des périodes de validité** des diagnostics et contrôles réalisés.

## PHASE 5 – Définition des améliorations possibles pour la gestion technique et patrimoniale de la copropriété

Après analyse des documents mis à disposition et visites sur site, l'ingénieur ACCEO listera les pathologies existantes dans le bâtiment dans un document unique.

Chacune des solutions proposées pour chaque pathologie sera accompagnée d'une estimation financière, de préconisations et propositions d'améliorations, classées en fonction du besoin et de leur degré d'urgence : Obligatoire, Préventif et d'Amélioration.

**Sur ces bases, un Plan Pluriannuel de Travaux vous sera proposé. Il comprendra les actions nécessaires à la pérennité du patrimoine mais également l'ensemble des actions énergétiques envisageables pour une performance maximale.**

Votre plan d'action sera accompagné d'un reportage photographique.

### ► ANNEXES DETAILLEES

N'hésitez pas à découvrir tous les détails de notre prestation dans notre mémoire technique complet !

Explication détaillée de notre méthodologie et des avantages pour la copropriété, schémas illustratifs, tableaux récapitulatifs, vous trouverez dans ce document tout ce dont vous avez besoin pour comprendre la réglementation et notre prestation.

Pour y accéder scanner le QRCODE avec votre smartphone ou cliquez sur l'URL ci-contre :

<https://link.acceo.eu/pppt-o>



### ► ORGANISATION / INFORMATIONS PREALABLES

**Visites obligatoires** : conformément à la réglementation, en cas d'impossibilité d'avoir accès à un échantillon représentatif de logements, le diagnostiqueur ne pourra pas réaliser le DPE. En collaboration avec le Syndic de Copropriété, ACCEO se chargera de contacter les copropriétaires par mail/téléphone/SMS pour organiser la visite des logements. Tout déplacement supplémentaire en raison d'un manquement lié à l'organisation des visites de logements ou à une absence ou jour des visites, donnera lieu à des honoraires complémentaires.

**Document à fournir avant le lancement de la mission** : afin de réaliser votre PPPT différents documents et informations seront à nous fournir avant le lancement de la mission. **Informations obligatoires à fournir (par bâtiment et par chaufferie)** : l'année de construction du bâtiment, les coordonnées d'un contact sur site qui pourra nous donner les accès nécessaires et nous aider à organiser nos futures visites, les plans des bâtiments, la typologie et surfaces de tous les logements/locaux avec coordonnées des occupants (nom, email et téléphone), le règlement de copropriété, le diagnostic technique Amiante (DTA), le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), le contrôle technique ascenseur. **Documents facultatifs pour des résultats plus précis** : les PV de la dernière assemblée générale, les factures des travaux réalisés et devis des travaux envisagés, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) s'il a été réalisé sur la copropriété, l'Audit énergétique s'il a été réalisé sur la copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble.

**L'ensemble de ces documents et informations devra être remis à ACCEO sous format numérique ou papier dans un délai de 4 semaines avant le lancement de la mission. La mission ne pourra être programmée qu'à partir de la réception des documents et des informations liées à l'organisation des visites en logements.**

# Projet de Plan Pluriannuel de Travaux Optimum – PPPT-O

## DEVIS PPPT-O 2025-006-403

### ► Informations générales

Représentant du Maître d'Ouvrage	AGSL - N°040713 Mme. Marilyn BACIGALUPO		
Lieu de l'intervention	51 RUE D'ITALIE 51 RUE D'ITALIE, 13100 AIX EN PROVENCE		
Nombre de lots principaux	8	Nombre de visites estimées	4
Nombre de bâtiments séparés	1	Nombre de cages d'escaliers	1

### ► Notre offre

Prestation forfaitaire		Prix H.T	TVA	Prix T.T.C
<b>Projet de Plan Pluriannuel de Travaux Optimum (PPPT-O)</b> DPE collectif inclus		<b>2 750 € HT</b>	20 %	<b>3 300 € TTC</b>
<b>PPPT Avancé ACCEO</b> (CASE A COCHER)		<b>PRIX H.T</b>	<b>TVA</b>	<b>PRIX T.T.C</b>
PPPT enrichi de missions additionnelles pour encore plus d'informations et de précisions (p.2)	<input type="checkbox"/>	936 € HT	20 %	1123.2 € TTC
<b>PRESTATIONS OPTIONNELLES</b> (CASE A COCHER)		<b>PRIX H.T</b>	<b>TVA</b>	<b>PRIX T.T.C</b>
Calculs énergétiques complémentaires TH-C-E ex Pour répondre à un éventuel cahier des charges local	<input type="checkbox"/>	870 €	20 %	1044 €
Décomposition par bâtiment des plans de travaux Pour 1 bâtiment-s	<input type="checkbox"/>	348 €	20 %	417.6 €

**IMPORTANT :** en collaboration avec votre Syndic, ACCEO se chargera de contacter les copropriétaires par mail/téléphone/SMS pour organiser la visite des logements. L'organisation de ces visites, l'information et la disponibilité des occupants et propriétaires est essentielle à la bonne réalisation de notre mission.

### ► Missions complémentaires ACCEO Energie (case à cocher ou indiquer une quantité)

<b>Etude Technique Ascenseur avec Datation &amp; Suivi de la levée des réserves de maintenance</b> Prix unitaire pour 1 appareil (hors appareil complexe : IGH, Gaine Grillagée, cabine en bois, gaine vitrée)	780 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Avis sur Equipement CVC :</b> comprendre l'état de mon installation, les anomalies existantes et les actions à engager pour les résoudre. Prix unitaire pour 1 chaufferie / 1 local technique.	900 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Mise à jour du Dossier Technique Amiante réglementaire</b>	566,00 € HT	<input type="checkbox"/>
<b>Réunion, visite technique ou déplacement supplémentaire</b> pour réalisation d'1 visite en logement ou prise en compte d'un document manquant	680 € HT / visite / logement	
<b>Plan de travaux supplémentaire</b>	680 € HT / plan	
<b>Réunion technique supplémentaire digitale</b> (visioconférence ou téléphone)	380 € HT	<input type="checkbox"/>

### ► Modalités & signature

**Mode de paiement :** Virement - 30 jours.

**Validité de l'offre :** 4 mois à compter du 28/01/2025.

**Conditions de facturation :** 40 % à la commande et 60 % à l'envoi du rapport.

**Mode d'envoi des factures :** Email.

**Délai de réalisation :** 24 semaines à compter de la réception de la totalité des documents nécessaires à la réalisation de la mission.

**Informations comptables :** RCS MARSEILLE – SIREN : 500 286 638

IBAN : FR76 1131 5000 0108 0049 5399 528

**Le Client : Cachet Date & Signature**

« Bon pour accord »



# Conditions Particulières de Vente

**Cadre de la prestation :** Le PPPT est basé sur un examen visuel des éléments et équipements communs accessibles lors de notre visite, une analyse des rapports de contrôle remis à ACCEO, les remarques transmises par la copropriété ou son représentant. ACCEO ne pourrait être tenue pour responsable des nouvelles pathologies et de leurs conséquences qui apparaîtraient après la visite du site ou la transmission de notre rapport d'étude.

L'évaluation énergétique initiale est réalisée suivant la méthode obligatoire du DPE. La méthode TH-C-E ex n'est pas utilisée car non-réglementaire et non pertinente. Le PPPT ne comprend pas les missions spécifiques d'un BET Structure, SSI, Fluide, Amiante, Plomb, Termites, antisismique, contrôle réglementaire ascenseur, contrôle sur les chaudières ou en chaufferie et acoustique.

Le plan pluriannuel de travaux n'a pas pour vocation à se substituer à une mission de maîtrise d'œuvre ou de conception. Il appartiendra à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises chargées des travaux d'établir les projets et avant-projets et d'en déterminer le coût précis.

**Certification DPE :** Afin de satisfaire à l'exigence de contrôle sur ouvrage après élaboration du diagnostic de performance énergétique (DPE), un examinateur représentant l'organisme de certification est susceptible de vous contacter postérieurement à notre intervention afin de venir sur site, avec votre accord, à des fins de contrôles. En cas de réalisation d'un DPE collectif, nous devons recueillir votre consentement en vue de la transmission de vos coordonnées à l'organisme de certification, selon un modèle de formulaire fourni par les services du ministère chargé de la construction..

# Conditions Générales de Vente

**Article 1 :** Les présentes Conditions Générales de Vente s'appliquent à compter de la signature du devis par le client. Les prestations prendront fin à compter de la réalisation du dernier élément de mission prévu dans le présent devis. Hors contrat conclu avec une clause de tacite reconduction.

**Article 2 :** ACCEO intervient à titre de conseil et ne pourra se substituer au client ou à son représentant dans les prises de décisions qui seront à exercer conformément au respect de leurs intérêts.

**Article 3 :** Le détail de la mission est porté à la connaissance du client, ou de son représentant, avant le commencement des prestations sous la forme d'un devis dûment chiffré et comportant le descriptif des démarches prévues.

**Article 4 :** Dans la mesure où ACCEO serait amené dans le cadre de sa mission, à effectuer diverses demandes de renseignements d'ordre technique et/ou organisationnel (accès aux locaux) auprès des collaborateurs du Maître d'Ouvrage, la présente dûment acceptée par le client ou son représentant, constituerait un mandat express.

**Article 5 :** Sauf modification du taux de T.V.A. avant complet paiement, les prix TTC ci-dessus sont fermes et définitifs pour une durée de 4 mois.

**Article 6 :** Les prix sont révisés, y compris les options, en application de la formule ci-dessous, au début de chaque année civile ou dans le cas où il s'écoulerait plus de 12 mois entre la commande et la réalisation des prestations. Le retard ou la non manifestation d'ACCEO n'entraîne pas de sa part renonciation à l'application de cette indexation pour les paiements tant échus qu'à échoir.

Formule :  $P = P_0 \left( \frac{ING}{ING^0} \right) - P$  : Prix révisé HT -  $P_0$  : Prix de base HT

ING : Valeur de l'indice Ingénierie (Index divers des coûts de production dans la construction) du mois de Juillet de l'année précédant la réalisation de la prestation. ING<sup>0</sup> : Valeur de l'indice Ingénierie du mois de Juillet de l'année précédant la date de la signature de la commande ou à défaut, la date d'établissement du devis.

Si l'indice ING cessait d'être publié, il serait remplacé par celui qui lui serait substitué.

Exemple : Date de commande : 1er février 2024. Réalisation : 10 Mars 2025. Indice ING<sup>0</sup> de Juillet 2023 = 130,7. Indice ING de Juillet 2024 = 133,0.  $P = P^*1.001759$ , soit une actualisation de 1,76 % applicable lors de la facturation.

**Article 7 :** Sauf stipulation contraire, le paiement s'effectue sans escompte à réception de la facture. Tout retard dans le règlement des sommes dues entraînera l'application de la pénalité légale minimum égale à une fois et demie le taux d'intérêt légal.

ACCEO pourra en outre être amenée à suspendre l'exécution de ses prestations jusqu'au parfait règlement des sommes dues au titre du présent contrat.

**Article 8 :** Les paiements doivent s'effectuer dans les délais convenus. Les termes de paiements ne peuvent être retardés sous quelque prétexte que ce soit, même litigieux, et aucune réclamation sur la qualité d'une prestation n'est suspensive du paiement des sommes dues tant que la preuve de négligence n'a pas été apportée par le client ou son représentant.

**Article 9 :** L'ensemble des documents rédigés et édités par ACCEO dans le cadre du présent contrat demeurent la propriété exclusive d'ACCEO et du client signataire. Ils ne peuvent être utilisés que par le client signataire et ne peuvent en aucun cas être transférés, cédés, reproduits, plagés ou dupliqués, même partiellement. Ils ne peuvent être communiqués à des tiers de quelque façon que ce soit.

En vertu de la loi n° 92.597 du 1/07/1992 modifiée ou complétée par les lois postérieures et les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle, tout contrevenant encourt des poursuites par la société ACCEO ou son représentant pour "copie illégale et contrefaçons".

**Article 10 :** ACCEO dispose du droit exclusif d'exploiter sa mission (prestations, nom et logo client...) en tant que référence sur tout support de communication. Sur demande expresse contraire du maître d'ouvrage, ACCEO s'engage à renoncer à ce droit.

**Article 11 :** L'utilisation ou non d'instruments de mesures spécifiques lors des examens effectués sur site par ACCEO, dépendra des conditions climatiques.

**Article 12 :** Les interventions d'ACCEO seront effectuées pendant les heures normales. Si leurs exécutions doivent avoir lieu en dehors de ces plages horaires et à la demande expresse du client ou de son représentant, celles-ci feront l'objet d'une facturation particulière.

**Article 13 :** Le client s'engage à garantir des conditions normales d'intervention aux salariés ACCEO : Site ouvert, accessible et ne mettant pas en danger la sécurité et la santé des intervenants. Dans le cas contraire le salarié ACCEO pourra exercer son droit de retrait. Cette inaccessibilité du site entraînera une facturation complémentaire pour frais de déplacement de 200 € HT.

**Article 14 :** ACCEO ne pourra être tenu pour responsable des retards apportés à l'exécution des prestations tant qu'il ne sera pas démontré qu'ils lui sont directement imputés et notamment en cas de :

- Force majeure ou événements autres de nature à empêcher l'exécution normale des interventions,
- Retard de paiement par le client ou son représentant de l'une des échéances prévues,
- Modification de la commande.

**Article 15 :** Le présent contrat pourra être résilié de plein droit et sans formalité judiciaire par l'une des parties, uniquement si l'autre partie commet un manquement grave à ses obligations rendant impossible la continuité du contrat. La résiliation pourra être appliquée après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, et après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de sa notification. Cette disposition ne limite ni n'exclut aucun droit à des dommages et intérêts au bénéfice de la partie demandant la résiliation.

**Article 16 :** En cas d'annulation ou de résiliation de commande, pour quelle que raison que ce soit, le client ou son représentant reste redevable envers ACCEO d'une indemnisation couvrant tous les frais engagés pour l'exécution des prestations, y compris les frais d'études et les frais généraux. Cette indemnisation correspond à 30 % du montant du devis.

**Article 17 :** La rupture du contrat s'effectuera par son terme ou par l'effet d'un commun accord en cas de rupture anticipée. Cette rupture anticipée ne soustrait pas le client de ses obligations d'indemnisation prévues précédemment.

**Article 18 :** Si le client a contracté en qualité de professionnel, il est de convention expresse que le tribunal compétent en cas de litige est celui du siège social d'ACCEO. Dans le cas contraire, et conformément aux articles 42 et 46 du Code de Procédures Civiles, le tribunal du domicile du client ou du lieu d'exécution des prestations sera saisi.

**Article 19 :** L'entreprise cliente s'engage à ne pas solliciter, ni faire travailler, directement ou indirectement, et/ou par personne interposée, tout salarié, collaborateur, mandataire de la société ACCEO (même si la sollicitation initiale est effectuée par le salarié). A défaut, l'indemnisation due à la société ACCEO sera au moins équivalente à un an de rémunération annuelle brute du salarié. Cette clause sera effective pendant toute la durée d'exécution du présent contrat et se prolongera durant les 12 mois faisant suite à son terme.

**Article 20 :** Sauf convention spéciale écrite et circonstanciée, les ventes d' ACCEO sont toutes régies par la totalité des présentes clauses, à l'exclusion expresse des Conditions Générales du client ou de son représentant, ainsi, que plus généralement, de toutes stipulations non compatibles, en tout ou partie, directement ou indirectement, pouvant figurer sur les documents du client ou de son représentant quels qu'ils soient, toutes stipulations contraires étant réputées non écrites pour tout contrat qui le lierait à ACCEO.

**Article 21 - RGPD :** Protection des données personnelles (RGPD) : Dans le cadre du présent contrat, la collecte et le traitement des données personnelles sont effectués conformément aux dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 (modifiée) et au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). L'utilisateur dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données le concernant, qu'il peut exercer en écrivant à l'adresse suivante : ACCEO Group – Satisfaction Clients – 785 Voie Antiope – 13600 LA CLOTAT.

L'usage des données personnelles collectées est strictement limité à : La réalisation des missions confiées à ACCEO et/ou à la transmission d'informations relatives à la société ACCEO et à ses activités.

Données de tiers transmises par le client ou son mandataire : Dans le cas où le client ou son mandataire transmettrait à ACCEO des données personnelles concernant des tiers (par exemple, ses propres clients ou partenaires) pour la réalisation des missions, le client s'engage à : Garantir la conformité de la collecte desdites données avec la réglementation en vigueur, notamment le RGPD ; Informer les tiers concernés que leurs données personnelles sont susceptibles d'être transmises à ACCEO pour la réalisation des prestations prévues au contrat. Obtenir, si nécessaire, le consentement préalable des tiers concernés avant toute transmission de leurs données à ACCEO. De son côté, ACCEO s'engage à traiter ces données de tiers conformément à la réglementation en vigueur, uniquement dans le cadre des finalités prévues par le présent contrat, et à ne pas les conserver au-delà de la durée strictement nécessaire à la réalisation des missions.

L'acceptation du devis vaut acceptation des présentes clauses et de ses annexes.

De : VERSPIREN  
A : SDC - 51 RUE D-ITALIE  
Date : 19/03/2025 à 20:03  
Objet : TR: SDC 51 RUE D'ITALIE - ETUDE DE PRIX MRI & PROTECTION JURIDIQUE  
Message : De : lpencreach@verspieren.com  
A : "contact@agsl-syndic.fr" (contact@agsl-syndic.fr)  
Le : 19/03/2025 16:59:59

---

Bonjour Madame BACIGALUPO,

Veuillez m excuser pour le délai de réponse mais les immeubles en arrêtés de périls mettent plus de temps à être traité comme nous avons échangé par téléphone Cependant, j ai une bonne nouvelle !

Vous trouverez ci-joint les deux offres de la société NOVACOVER :

\* Option 1 : LCI 1.000.000 € avec prime pour une durée ferme de 6 mois de 4.144 € TTC :  
i. Frais de déblais 50.000 € avec 10.000 € de franchise  
ii. Recours des voisins et des tiers 1.000.000 €  
iii. RCPI : 1.000.000 €

\* Option 2 : LCI 300.000 € avec prime pour une durée ferme de 6 mois de 2.560 € TTC :  
i. Frais de déblais 50.000 € avec 10.000 € de franchise  
ii. Recours des voisins et des tiers 300.000 €  
iii. RCPI : 1.000.000 €

En cas d accord sur l approche tarifaire, je vous invite dans un premier à m indiquer votre choix.  
Puis, vous trouverez ci-dessous le lien de visite virtuelle à effectuer :

[http://app.novacover.fr/myvisit/luf6b\\_O0X1U3100](http://app.novacover.fr/myvisit/luf6b_O0X1U3100)

LA REALISATION DE LA VISITE VIRTUELLE NE POURRA ENGAGER NI NOVACOVER NI SES PARTENAIRES.

En plus de la réalisation de la visite virtuelle, vous devrez me fournir les éléments suivants :

Arrêté de péril  
Rapport de bureau d étude technique  
Validation / attestation de bonne mise en place des mesures conservatoires

A réception de ces éléments, Novacover procédera à l étude du dossier. Si tous les éléments communiqués montrent que le bâtiment à bien été mis en sécurité => Prise d effet.

Attention : L accord final de Novacover ne sera délivré qu après étude du dossier (étape 3). Aucune prise d effet ne pourra avoir lieu en cas d insuffisance de mise en sécurité.

Dans l'attente de votre retour,

Bonne fin de journée !

Bien cordialement,

Loan PENCRÉACH

Technico-Commercial Région Sud Est

Tél : 06 38 35 00 30

[lpencreach@verspieren.com](mailto:lpencreach@verspieren.com)(mailto:lpencreach@verspieren.com)

[cid:image001.jpg@01DB98EF.9A0BC570](https://www.assurance-pro-immobilier.com/simulateur-assurance-do)

VERSPIEREN IMMOBILIER

D.A.S.C

19 rue de la Paix Marcel Paul - BP 93 - 13001 Marseille

[www.verspieren.com](http://www.verspieren.com/)(http://www.verspieren.com/)

S.A à conseil d administration au capital de 1 000 000 €

Siren 321 502 049 - RCS Lille Métropole

N Orias 07 001 542 [www.orias.fr](http://www.orias.fr/)(http://www.orias.fr/)

Activité exercée sous le contrôle de l ACPR, 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris cedex 09.

Cet e-mail est destiné exclusivement aux personnes dont le nom figure ci-dessus. Il peut contenir des informations protégées par le secret professionnel et dont la divulgation est strictement prohibée.

Si vous avez reçu cet e-mail par erreur, nous vous remercions de bien vouloir le détruire immédiatement et de nous en informer par e-mail.

This e-mail is intended for the above-mentioned addresses only. It may contain privileged or confidential information, the review, dissemination or disclosure of which is strictly prohibited.

If you have received this e-mail by mistake, please immediately destroy it and so inform us by e-mail.

De : Victoria Bacigalupo ([contact@agsl-syndic.fr](mailto:contact@agsl-syndic.fr)<mailto:contact@agsl-syndic.fr>)

Envoyé : jeudi 20 février 2025 15:40

À : MINI Frederic ([fmini@verspieren.com](mailto:fmini@verspieren.com)<mailto:fmini@verspieren.com>)

Objet : SDC 51 RUE D'ITALIE - ETUDE DE PRIX MRI & PROTECTION JURIDIQUE

Ce message est envoyé par une personne externe à l'entreprise.

En cas de doute, ne cliquez pas sur les liens internet et n'ouvrez pas les pièces jointes.

Bonjour Monsieur Mini,

Conformément à notre échange téléphonique concernant la copropriété SDC située au 51 rue d'Italie à Aix-en-Provence, frappée d'un arrêté de mise en sécurité, vous trouverez ci-joint les documents suivants :

- \* La copie du contrat AXA ;
- \* Le relevé de sinistralité ;
- \* Le dernier procès-verbal confirmant les travaux engagés ;
- \* Les factures des entreprises ayant terminé les travaux de mise en sécurité ;
- \* Le dernier rapport du bureau d'étude.

Je souhaiterais souscrire une assurance MRI ainsi qu'une protection juridique pour ce bien.


Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur Mini, l'expression de mes salutations distinguées.

[cid:0bf7d488-2a04-4f55-b348-c1ba57afafd8@FRAP264.PROD.OUTLOOK.COM]

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

**De:** Marine VOGEL [marine.vogel@neca.notaires.fr](mailto:marine.vogel@neca.notaires.fr)   
**Objet:** TR: reglement de copropriété et EDD - SDC 51 RUE D'ITALIE  
**Date:** 4 février 2025 à 14:37  
**À:** [contact@agsl-syndic.fr](mailto:contact@agsl-syndic.fr)

MV

Bien cordialement,

**Maître Marine VOGEL - Notaire associée**

NECA Notaires - Office Notarial d'Eguilles  
20 Impasse Emeri - 13510 Eguilles

Accueil : 04 42 28 06 16



- Consultez notre site internet : [NECA NOTAIRES](https://www.neca-notaires.fr)

**De :** Marine VOGEL

**Envoyé :** mardi 4 février 2025 14:26

**À :** AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE <[syndic@agsl.ovh](mailto:syndic@agsl.ovh)>

**Objet :** RE: reglement de copropriété et EDD - SDC 51 RUE D'ITALIE

Bonjour Madame Bacigalupo,

Le cout d'une mise à jour de règlement de copropriété sans modification de lot est d'un montant, à parfaire ou à diminuer, de 900/1000 euros.

Je reste à votre disposition si vous souhaitez en discuter.

Bien cordialement,

**Maître Marine VOGEL - Notaire associée**

NECA Notaires - Office Notarial d'Eguilles  
20 Impasse Emeri - 13510 Eguilles

Accueil : 04 42 28 06 16



- Consultez notre site internet : [NECA NOTAIRES](https://www.neca-notaires.fr)

**De :** AGENCE GESTION SYNDIC LOCALE <[syndic@agsl.ovh](mailto:syndic@agsl.ovh)>  
**Envoyé :** vendredi 31 janvier 2025 18:53  
**À :** Marine VOGEL <[marine.vogel@neca.notaires.fr](mailto:marine.vogel@neca.notaires.fr)>  
**Objet :** reglement de copropriété et EDD - SDC 51 RUE D'ITALIE

**AGSL**

1140 Rue André Ampère CS 80544  
13594 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3  
04 42 16 48 01

**MAITRE MARINE VOGEL**  
20 impasse Emeri  
13510 ÉGUILLES

AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3, le vendredi 31 janvier 2025

**Objet : reglement de copropriété et EDD - SDC 51 RUE D'ITALIE**

Référence : COP51I - F MAIT - 67

Affaire suivie par : BACIGALUPO VICTORIA

Adresse de la copropriété :

**SDC - 51 RUE D-ITALIE**  
51 Rue d'Italie  
13100 AIX-EN-PROVENCE

Chère Maître,

Conformément à notre échange téléphonique, vous trouverez en pièce jointe le règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division (EDD), qu'il conviendrait de mettre à jour.

Afin de pouvoir soumettre ce projet en assemblée générale, je vous serais reconnaissante de bien vouloir me communiquer, par courriel, une étude de prix relative à ces mises à jour.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, chère Maître, mes salutations distinguées.

VICTORIA

*Dans toute correspondance, merci de bien vouloir rappeler la référence COP51I - F MAIT - 67.*  
#KR-1556-67-596-12

**AGSL**

Email envoyé avec :

**Gérer Copro**  
La copropriété en toute sérénité