



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

Aux copropriétaires
Résidence AMOUR
1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME
Rue FERNANDEL
A MONTPELLIER (34 070)

N/REF. : VN/YR/AMOU/AG20240701

A Montpellier, le Mercredi 29 mai 2024

Objet : Assemblée Générale Annuelle du Lundi 1^{er} juillet 2024 à 10h00 du Syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous intervenons en notre qualité de syndic de la copropriété AMOUR à MONTPELLIER (34 070).

Nous vous prions de trouver ci-joint votre convocation à l'Assemblée Générale Annuelle de votre résidence qui se tiendra cette année en présentiel le :

Lundi 1^{er} juillet 2024 à 10h00
Dans les bureaux de votre syndic
Le cabinet MAB PLANCHON
(Salle du 3^{ème} étage)
17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 060)

Nous comptons sur votre participation à cette assemblée générale ; les présents devront avoir la passe sanitaire.

Nous conseillons toutefois de privilégier une participation par correspondance, en utilisant le formulaire de vote par correspondance, ou le formulaire de pouvoir, joints à la présente convocation.

Le formulaire de votre choix (vote par correspondance ou pouvoir) dûment complété et signé devra nous parvenir, par courrier à l'adresse MAB PLANCHON sise au 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000) ou par mail à l'adresse nikolov@mab-planchon.fr avant le vendredi 28 juin 2024, dernier délai.

Enfin, il est important de renvoyer le formulaire de vote et le pouvoir, pour éviter de convoquer une autre Assemblée Générale engendrant des frais supplémentaires, si le quorum n'est pas atteint.

Restant à votre disposition pour toute information utile,

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Syndic.

SARL MONTPELLIÉRAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS

SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS
17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clement-de-Rivière - Tél. : 04 67 62 00 70 - Fax : 04 67 84 84 87

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage
Tél. 04 67 66 04 33 - Fax 04 67 66 26 05

www.mab-planchon.com gestion@mab-planchon.fr transaction@mab-planchon.fr SIRET : 414 920 884 0031 - APE 6810 Z

SIRET 414 920 884 0031 - APE 6810 Z - CEGC-syndic : 7 500 000 € gestion : 1 100 000 € transaction : 110 000 € 18, rue Hoche, 92319 Reuilly, France - Capital social 50 000 €
Gerant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 006



Montpellier, le mercredi 29 Mai 2024

Recommandée avec AR.

OBJET : Assemblée Générale Annuelle

**Convocation Assemblée Générale Annuelle
du Syndicat des copropriétaires
Résidence AMOUR
sise au
1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et Rue FERNANDEL
à MONTPELLIER (34 070)**

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale Annuelle de copropriété de la résidence AMOUR, sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070), qui se tiendra cette année le :

Lundi 1er Juillet 2024 à 10 heures 00

Dans les locaux du Cabinet MAB PLANCHON
(Salle du 3ème étage)
17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

Les copropriétaires ont la possibilité d'exprimer aussi leur vote par le biais d'un pouvoir ou au moyen d'un formulaire de vote normé, annexés à la présente convocation.

En cas de vote par le formulaire de vote mis à votre disposition en annexe, nous vous remercions de **bien vouloir nous le renvoyer dûment complété et signé, avant le vendredi 28 juin 2024.**

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que vous disposez d'un espace internet dédié vous permettant de consulter diverses pièces de votre copropriété (procès-verbaux, comptes, règlement de copropriété, et etc....).

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, et nos salutations distinguées.

Le syndic

SARL MONTPELLIERAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, Rue Maguelone - CS 46003

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel. 04 67 66 04 33 - Fax 04 67 66 26 05

SIRET : 412 920 884 00031 - APE 6810 Z

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Préfecture de Montpellier, sous le numéro Siret 412 920 884 00031 APE 6810 Z

Titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° 3402 2016 000 008 009, délivrée le 26/05/2019 par la Préfecture de Montpellier.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/09/2019 auprès de GENERALI IARD - 2 Rue Pillet Will - PARIS (75009) (34000). Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de la CEGC-SOCAMAB - 16 rue Hoche - 92919 La Défense.

PIECES JOINTES A LA CONVOCATION

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Lundi 1^{er} juillet 2024 à MONTPELLIER

- Rapport de gestion du cabinet MAB PLANCHON
- Ordre du jour
- Arrêté des charges
- Etat des dépenses de l'exercice 2023
- Bilan de l'exercice de l'exercice 2023
- Balance générale après clôture
- Rapprochement bancaire
- Relevé de compte bancaire DUPUY de PARSEVAL
- Annexes
- Budget prévisionnel 2024
- Budget prévisionnel 2025
- Rapport final d'expertise judiciaire de Monsieur Gilles AMBLARD dans le cadre de l'affaire SDC AMOUR c/ NGP 4
- Formulaire de vote par correspondance
- Pouvoir de vote

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Résidence AMOUR

Sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

RAPPORT DE GESTION DU SYNDIC MAB PLANCHON

Gestionnaire : M. Valentin NIKOLOV	nikolov@mab-planchon.fr
Assistant : M Yann RODRIGUEZ	rodriguez@mab-planchon.fr
Comptable : Mme Aurélie SALMERON	salmeron@mab-planchon.fr
Contentieux : M. Anthony DULERY	dulery@mab-planchon.fr

Montpellier, le Mercredi 29 mai 2024

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous venons vers vous pour vous rendre compte de notre travail de syndic effectué sur votre résidence au cours de l'exercice comptable écoulé allant du **1er janvier au 31 décembre 2023**.

Des visites régulières ont eu lieu, outre nos visites ponctuelles (expertises diverses, ...), ainsi que des réunions de conseil syndical sur site et en nos bureaux.

Dépenses de l'exercice 2023 :

Les dépenses de l'exercice 2023 ont été arrêtées à la somme de 72 989,05 € pour un budget voté à 77 240,00 €. La comptabilité et l'ensemble des factures ont pu être contrôlées par le conseil syndical.

Réalisations marquantes de l'exercice 2023 :

- Toutes les résolutions votées à la dernière assemblée générale ont été appliquées ;
- Les travaux votés lors des précédentes assemblées ont été effectués ;
- Le suivis des sinistres ont été assurés ;
- Enfin, nous avons pourvu à l'ensemble des menus travaux qui se sont imposés.

Nous vous remercions par avance de votre confiance et dans l'attente impatiente de notre prochaine rencontre, Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, à l'assurance de nos sentiments dévoués et les meilleurs.

Le Syndic.

SARL MONTPELLIERAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS
17, Rue Maguillon - CS 46003
34060 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. 04 67 66 04 33 - Fax 04 67 66 26 05
SIRET : 414 920 884 00031 - APE 6810 Z
Caisse de Caution CEGC-SOCA/MAB
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

ORDRE DU JOUR

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Lundi 1^{er} juillet 2024 à MONTPELLIER

L'ordre du jour, élaboré avec le concours des membres du Conseil Syndical, sera le suivant :

- 1 Election du Président de la Séance.**
- 2 Election du ou des Scrutateurs de la Séance.**
- 3 Nomination du Secrétaire de la Séance.**
- 4 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023.**
- 5 Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2023 au 31/12/2023.**
- 6 Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.**
- 7 Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.**
- 8 Information du syndic sur la procédure SDC AMOUR c/ NGP 4 : examen du rapport final de l'expert judiciaire Monsieur Gilles AMBLARD déposé le 23 février 2024 (annexé à la convocation) et des poursuites à l'égard des constructeurs par une action au fond.**
- 9 Demande de Monsieur ou Madame Christian BEGUIGNE, propriétaires de l'appartement de type F4 portant le numéro de porte 204, référencé sous le numéro de lot 25 sur le plan du règlement de copropriété du bâtiment A, vote du syndicat pour autoriser ces copropriétaires de procéder à l'installation d'une pompe à chaleur individuelle. Décision à prendre.**
- 10 Questions diverses.**

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Lundi 1^{er} juillet 2024 à MONTPELLIER

RESOLUTION N°1 : Election du Président de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....

RESOLUTION N°2 : Election du ou des Scrutateurs de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....

RESOLUTION N°3 : Nomination du Secrétaire de la Séance.

Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élu au poste de Secrétaire de la Séance.

RESOLUTION N°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 et de la situation financière au 31/12/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de **72 989,05** euros charges de fonctionnement et **2 044,80** euros travaux votés.

RESOLUTION N°5 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Mab Planchon pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023.

RESOLUTION N°6 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice **du 01/01/2024 au 31/12/2024** arrêté à la somme de **77 000,00** euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : quatre appels de fonds trimestriels dans l'année civile éligibles au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

RESOLUTION N°7 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2025 au 31/12/2025

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice **du 01/01/2025 au 31/12/2025** arrêté à la somme de **77 000,00** euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : quatre appels de fonds trimestriels dans l'année civile éligibles au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

RESOLUTION N°8 : Information du syndic sur la procédure SDC AMOUR c/ NGP 4 : examen du rapport final de l'expert judiciaire Monsieur Gilles AMBLARD déposé le 23 février 2024 (annexé à la convocation) et des poursuites à l'égard des constructeurs par une action au fond.

Le syndic informe l'assemblée générale que Monsieur Gilles AMBLARD, expert judiciaire mandaté par le Tribunal d'instance de MONTPELLIER a rendu son rapport final le 23 février 2024.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires sur le rapport de l'expert judiciaire annexé à la convocation et sur les poursuites judiciaires à l'égard des constructeurs fautifs.

RESOLUTION N°9 : Demande de Monsieur ou Madame Christian BEGUIGNE, propriétaires de l'appartement de type F4 portant le numéro de porte 204, référencé sous le numéro de lot 25 sur le plan du règlement de copropriété du bâtiment A, vote du syndicat pour autoriser ces copropriétaires de procéder à l'installation d'une pompe à chaleur individuelle. Décision à prendre.

Commentaire préalable au vote de la résolution :

Le syndic, dans le cadre de ses obligations d'information et conseil, rappelle aux investisseurs en défiscalisation que les travaux d'installation individuelle d'une climatisation ou d'une pompe à chaleur modifient les caractéristiques thermiques des immeubles. A ce titre, il est rappelé aux investisseurs en défiscalisation, qu'en cas de telles modifications, que les investisseurs en soient bénéficiaires ou non, les services des impôts sont en droit d'exiger un remboursement rétroactif et intégral des avantages fiscaux obtenus par l'opération de défiscalisation (depuis la date d'achat du bien).

Le syndic rappelle donc que les transformations énergétiques de l'immeuble ne devraient pas être autorisés dans l'intérêt des investisseurs en défiscalisation.

Le syndic rappelle qu'en cas de pertes des avantages fiscaux par les investisseurs en défiscalisation, ces derniers sont en droit d'exiger réparation financière à hauteur de la perte subie auprès des copropriétaires qui sont à l'origine des modifications thermiques de l'immeuble.

Vote de l'Assemblée Générale sur la demande de Monsieur ou Madame Christian BEGUIGNE, propriétaires de l'appartement de type F4 portant le numéro de porte 204, référencé sous le numéro de lot 25 sur le plan du règlement de copropriété du bâtiment A, vote du syndicat pour autoriser ces copropriétaires de procéder à l'installation d'une pompe à chaleur.

Si le syndicat approuve la demande, il est rappelé que l'installation devra correspondre à minima aux normes suivantes :

- l'encrage dans le gros-œuvre est prohibé ;
- l'unité centrale devra être posée au sol au moyen de supports anti-vibratiles et iso phoniques ;
- la récolte des condensats devra être assurée, le déversement de condensats en façade est prohibé ;
- l'installation devra être invisible de l'extérieur, tout comme ses divers raccords ;
- les goulottes visibles depuis l'extérieur sont interdites. "

À défaut, le syndicat des copropriétaires est en droit d'exiger non seulement le retrait de l'installation sous astreinte financière par jour de retard mais aussi le dédommagement du préjudice causé.

RESOLUTION N°10 : Questions diverses.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouveau Urbains dite SRU)

- **Article 24** : *majorité simple - majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés - seuls les votes exprimés sont décomptés - les voix des abstentionnistes n'entrent plus en compte dans le calcul de la majorité.*
- **Article 25** : *majorité absolue - majorité des voix de tous les copropriétaires. Si toutefois, le quorum n'est pas atteint, mais qu'un tiers des voix est favorable, il est procédé à un deuxième vote suivant les conditions de majorité de l'article 24.*
- **Article 26** : *double majorité - majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.*

Il est indispensable que vous soyez présent ou représenté à cette réunion.

En conséquence, si vous étiez dans l'impossibilité d'y assister, veuillez-vous y faire représenter au moyen de la procuration ci-jointe, que vous voudrez bien nous retourner dûment complétée et signée ou nous adresser votre formulaire de vote 2 jours francs avant la date de la réunion.

Nous vous rappelons que chaque mandataire présent ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs ou 10 % de la totalité des tantièmes.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic

SARL MONTELLIERAINE
D'ADMINISTRATION DE BIENS
17, Rue Magdeleine - CS 46003
34060 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel. 04 67 06 27 00 Fax 04 67 06 26 05
SIRET : 414 521 354 00031 - APE 6810 Z
Caisse de Caution CEGC-SOQAM33
Carte Professionnelle 3402 2016 000 002 009

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 1

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
01 CHARGES GENERALES				
601 Eau				
100 EAU				
01/01/23 EXT PROV EAU CONSOMMEE EXO 2022	-7450.00			-7450.00
24/01/23 REGIE DES EAUX 3M	7349.74		532.51	7349.74
24/08/23 REGIE DES EAUX 3M	6319.94		457.74	6319.94
31/12/23 EAU FROIDE CONSOMMEE/RELEVÉ OCCUPANTS	-8409.80			-8409.80
31/12/23 EAU CHAUDE CONSOMMEE/RELEVÉ OCCUPANTS	-4564.36			-4564.36
31/12/23 PROV EAU CONSOMMEE EXO 2023	9300.00			9300.00
31/12/23 QP EAU POTAGER 2023	-150.47			-150.47
Total EAU		2395.05	990.25	2395.05
Total Eau		2395.05	990.25	2395.05
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
08/01/23 EDF DU 08/01/23	224.31		33.35	224.31
09/02/23 EDF DU 09/02/23	251.57		36.96	251.57
08/03/23 EDF DU 08/03/23	216.45		31.67	216.45
09/04/23 EDF DU 09/04/23	253.38		37.24	253.38
08/05/23 EDF DU 08/05/23	229.40		33.94	229.40
09/06/23 EDF DU 09/06/23	286.95		42.84	286.95
08/07/23 EDF DU 08/07/23	262.97		39.53	262.97
09/08/23 EDF DU 09/08/23	320.22		48.29	320.22
09/09/23 EDF DU 09/09/23	249.40		37.16	249.40
09/10/23 EDF DU 09/10/23	372.17		56.95	372.17
08/11/23 EDF DU 08/11/23	283.41		42.86	283.41
09/12/23 EDF DU 09/12/23	413.57		63.85	413.57
Total ELECTRICITE		3363.80	504.64	3363.80
Total Electricité		3363.80	504.64	3363.80
603 Chauffage, énergie et combustibles				
120 COMBUSTIBLE				
12/02/23 EDF DU 12/02/23	2039.80		331.07	2039.80
12/04/23 EDF DU 12/04/23	1941.91		315.32	1941.91
12/06/23 EDF DU 12/06/23	1680.42		274.17	1680.42
12/08/23 EDF DU 12/08/23	1327.22		212.94	1327.22
12/10/23 EDF DU 12/10/23	1372.43		220.85	1372.43
12/12/23 EDF DU 12/12/23	1756.15		284.77	1756.15
31/12/23 COMBUSTIBLE POUR CHAUFFER EAU	-10117.93			-10117.93
Total COMBUSTIBLE		0.00	1639.12	0.00
Total Chauffage, énergie et combustibles		0.00	1639.12	0.00
604 Achats produits d'entretien et petits équipements				
208 FOURNITURES ESPACES VERTS				
07/02/23 BRIANT 102302SM02937 ACHAT PLANTES	63.27		10.55	
26/07/23 ECO TECH PAYSAGE 2305-2014 ACHAT ARROSEUR	50.00		8.33	
Total FOURNITURES ESPACES VERTS		113.27	18.88	0.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 2

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total Achats produits d'entretien et petits équipements		113.27	18.88	0.00
606 Fournitures				
204 FOURNITURES RECUPERABLES				
12/01/23 BRICOT DEPOT ACHAT DEGRIPPANT	9.30			9.30
16/01/23 CENTRAKOR ACHAT PLAQUE SIGNALÉTIQUE	5.99		1.00	5.99
26/05/23 LEROY MERLIN 114875 REMPLT COMPTR EAU BAT A+B	24.90		4.15	24.90
Total FOURNITURES RECUPERABLES		40.19	5.15	40.19
Total Fournitures		40.19	5.15	40.19
611 Nettoyage des locaux				
250 ENTREPRISE NETTOYAGE				
31/01/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23010306	635.24		105.87	635.24
28/02/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23020132	635.24		105.87	635.24
31/03/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23030523	635.24		105.87	635.24
30/04/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23040733	635.24		105.87	635.24
31/05/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23050929	635.24		105.87	635.24
30/06/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23061137	635.24		105.87	635.24
31/07/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23071346	635.24		105.87	635.24
31/08/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23081578	635.24		105.87	635.24
30/09/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23091795	635.24		105.87	635.24
31/10/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23102013	635.24		105.87	635.24
30/11/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23112230	635.24		105.87	635.24
31/12/23 ARCHIPROPRE SERVICES 23122433	635.24		105.87	635.24
Total ENTREPRISE NETTOYAGE		7622.88	1270.44	7622.88
Total Nettoyage des locaux		7622.88	1270.44	7622.88
613 Locations mobilières				
271 LOCATION VIDEOSURVEILLANCE				
01/01/23 EXT PROV AVOIR A RECEVOIR	82.50			82.50
02/02/23 JUCELEC 11872 DU 02/02/23 LOC 02/23	82.50		7.50	82.50
01/03/23 JUCELEC 11954 DU 01/03/23 LOC 03/23	82.50		7.50	82.50
10/04/23 JUCELEC 12058 DU 10/04/23 04/23	82.50		7.50	82.50
02/05/23 JUCELEC 12133 DU 09/05/23 05/23	82.50		7.50	82.50
08/06/23 JUCELEC 12210 DU 08/06/23 06/23	82.50		7.50	82.50
04/07/23 JUCELEC 12294 DU 04/07/23 LOC 07/23	82.50		7.50	82.50
01/08/23 JUCELEC 12365	110.00		10.00	110.00
02/09/23 JUCELEC 12433 LOC 09/23	110.00		10.00	110.00
02/09/23 JUCELEC FA00012433	110.00		10.00	110.00
05/10/23 JUCELEC LOCATION 10/23	110.00		10.00	110.00
01/11/23 JUCELEC CONTRAT LOC VIDEOSURVEILLANCE	110.00		10.00	110.00
04/12/23 JUCELEC 12677	110.00		18.33	110.00
Total LOCATION VIDEOSURVEILLANCE		1237.50	113.33	1237.50
Total Locations mobilières		1237.50	113.33	1237.50
614 Contrats de maintenance				
306 CONTRAT CHAUFFERIE P2				

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 3

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
16/01/23 VITAECO 5268	715.00		65.00	715.00
14/04/23 VITAECO 5607	715.00		65.00	715.00
04/07/23 VITAECO 5865	715.00		65.00	715.00
02/10/23 VITAECO 6120	715.00		65.00	715.00
Total CONTRAT CHAUFFERIE P2		2860.00	260.00	2860.00
316 CONTRAT INCENDIE				
31/12/23 PROV CONTRAT INCENDIE 2023	500.00			500.00
Total CONTRAT INCENDIE		500.00	0.00	500.00
319 CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO				
02/10/23 VITAECO 6122	270.00		24.55	270.00
Total CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO		270.00	24.55	270.00
327 CONTRAT BLOCS-SECOURS				
31/12/23 PROV CONTRAT BAES 2023	300.00			300.00
Total CONTRAT BLOCS-SECOURS		300.00	0.00	300.00
Total Contrats de maintenance		3930.00	284.55	3930.00
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
24/05/23 ADOUCIL EAU 2375417 REP FUITE	83.11		7.56	83.11
10/08/23 GERMAIN \$ FILS 1202 REP FUITE PC	144.10		13.10	144.10
30/09/23 LOEVENBRUCK 20718 SUPP ARRET PORTES BAT A + B	132.00		12.00	132.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		359.21	32.66	359.21
401 TRAVAUX NON RECUPERABLES				
27/02/23 JUCELEC 11938 DU 27/02/23 REM AFFICHEUR LCD PLATIN	528.00		48.00	
16/05/23 JUCELEC 12162 DU 16/05/23 CREATION CONT ACCES LP	660.00		60.00	
Total TRAVAUX NON RECUPERABLES		1188.00	108.00	0.00
409 TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE				
16/01/23 VITAECO 5252 REMPLT POMPE VIDANGE	429.00		39.00	429.00
26/01/23 VITAECO 5404 REP FUITE RESEAU ECS	176.00		16.00	176.00
05/09/23 VITAECO 6026 REMPLT SOUPAPE	220.00		20.00	220.00
16/10/23 VITAECO 6268 REP FUITE POMPE	220.00		20.00	220.00
Total TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE		1045.00	95.00	1045.00
410 TVX ESPACES VERT RECUP.				
24/01/23 ECO TECH PAYSAGE 2301-1941	1584.00		264.00	1584.00
25/07/23 ECO TECH PAYSAGE 2307-2074 TONTE	264.00		44.00	264.00
26/07/23 ECO TECH PAYSAGE 2304-2001 ENTRETIEN 04/23	475.20		79.20	475.20
14/09/23 ECO TECH PAYSAGE 2309-2132 INTERVT= 14/09/23	422.40		70.40	422.40
09/11/23 ECO TECH PAYSAGE 2311-2158 DEBROUSSAILLAGE 08/11	316.80		52.80	316.80
Total TVX ESPACES VERT RECUP.		3062.40	510.40	3062.40
Total Entretien et petites réparations		5654.61	746.06	4466.61
616 Primes d'assurances				
600 ASSURANCE MRI				

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 4

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
01/01/23 VERSPIEREN ASSURANCES 2023 Total ASSURANCE MRI	4318.14	4318.14	0.00	0.00
Total Primes d'assurances		4318.14	0.00	0.00
6211 Rémunération du syndic				
840 HONORAIRES SYNDIC				
01/01/23 HONORAIRE 1 TRIM 23	2795.00		465.83	
01/04/23 HONORAIRE 2 TRIM 2023	2795.00		465.83	
01/07/23 HONO 01/07 AU 30/09	3050.00		508.33	
01/10/23 HONO 4 TRIM 2023	2880.00		480.00	
Total HONORAIRES SYNDIC		11520.00	1919.99	0.00
Total Rémunération du syndic		11520.00	1919.99	0.00
6212 Débours				
853 FRAIS LOCATION SALLE				
09/06/23 AG DU 09/06/2023	120.00		20.00	
Total FRAIS LOCATION SALLE		120.00	20.00	0.00
Total Débours		120.00	20.00	0.00
6226				
420 FRAIS PROCEDURES				
27/09/23 ROCHIGNEUX STEPHANE VS NGP4	504.00		84.00	
Total FRAIS PROCEDURES		504.00	84.00	0.00
Total		504.00	84.00	0.00
662 Autres charges financières et agios				
910 FRAIS BANCAIRES				
31/01/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
28/02/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.90			
31/03/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
30/04/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
31/05/23 FRAIS DE VIREMENTS	1.05			
30/06/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.30			
31/07/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
31/08/23 FRAIS DE VIREMENTS	1.20			
10/09/23 FRAIS DE VIREMENTS	1.35			
31/10/23 FRAIS DE VIREMENTS	1.20			
30/11/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
31/12/23 FRAIS DE VIREMENTS	0.90			
Total FRAIS BANCAIRES		10.20	0.00	0.00
Total Autres charges financières et agios		10.20	0.00	0.00
Total CHARGES GENERALES s/18008èmes		40829.64	7596.41	23056.03
02 CHARGES ESC A				

ETAT DES DEPENSES

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 5

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
13/03/23 LOEVENBRUCK 19004 REGL FERME PORTE	132.00		12.00	132.00
01/11/23 JUCELEC REMPL. GACHE PORTE ENTREE	125.79		11.44	125.79
21/11/23 LOEVENBRUCK 21855 REP PORTE ENTREE	132.00		12.00	132.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		389.79	35.44	389.79
Total Entretien et petites réparations		389.79	35.44	389.79
Total CHARGES ESC A s/10000èmes		389.79	35.44	389.79
03 CHARGES ESC B				
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
18/04/23 GERMAIN \$ FILS 1091 RECH FUITE	150.00		13.64	150.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		150.00	13.64	150.00
Total Entretien et petites réparations		150.00	13.64	150.00
Total CHARGES ESC B s/10000èmes		150.00	13.64	150.00
04 CHARGES VMC A				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C				
02/10/23 VITAECO 6121	165.00		15.00	165.00
Total CONTRAT V.M.C		165.00	15.00	165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
17/03/23 VITAECO 5515 MEP DISPO ANTI VIBRAT	385.00		35.00	385.00
14/04/23 VITAECO 5563 REMPLT VENTILATEUR VMC	385.00		35.00	385.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		770.00	70.00	770.00
Total Entretien et petites réparations		770.00	70.00	770.00
Total CHARGES VMC A s/10000èmes		935.00	85.00	935.00
05 CHARGES VMC B				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C				
02/10/23 VITAECO 6121	165.00		15.00	165.00
Total CONTRAT V.M.C		165.00	15.00	165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
Total CHARGES VMC B s/10000èmes		165.00	15.00	165.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 6

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
06 CHARGES ASC A				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
10/02/23 EDF DU 10/02/23	62.49		6.14	62.49
10/04/23 EDF DU 10/04/23	64.46		6.45	64.46
10/06/23 EDF DU 10/06/23	64.86		6.51	64.86
10/08/23 EDF DU 10/08/23	64.10		6.31	64.10
10/10/23 EDF DU 10/10/23	69.48		7.21	69.48
10/12/23 EDF DU 10/12/23	70.16		7.32	70.16
Total ELECTRICITE		395.55	39.94	395.55
Total Electricité		395.55	39.94	395.55
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
01/01/23 SCHINDLER 353787606 DU 30/08/23	344.78		31.34	344.78
01/01/23 EXT PROV3EME TRIM 22	-344.79			-344.79
15/02/23 SCHINDLER 353922859	372.64		33.88	372.64
14/04/23 SCHINDLER 3350049565	372.64		33.88	372.64
19/06/23 SCHINDLER 3350116005	372.64		33.88	372.64
25/09/23 SCHINDLER 3350187746	372.63		33.88	372.63
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1490.54	166.86	1490.54
336 TELESURVEILLANCE				
01/01/23 SCHINDLER 353787606 DU 30/08/23	41.17		3.74	41.17
01/01/23 EXT PROV3EME TRIM 22	-41.17			-41.17
15/02/23 SCHINDLER 353922859	44.49		4.04	44.49
14/04/23 SCHINDLER 3350049565	44.49		4.04	44.49
19/06/23 SCHINDLER 3350116005	44.49		4.04	44.49
25/09/23 SCHINDLER 3350187746	44.50		4.05	44.50
Total TELESURVEILLANCE		177.97	19.91	177.97
343 CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR				
31/03/23 SEA 7077	138.20		23.03	
Total CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR		138.20	23.03	0.00
Total Contrats de maintenance		1806.71	209.80	1668.51
Total CHARGES ASC A <small>s/10000èmes</small>		2202.26	249.74	2064.06
07 CHARGES ASC B				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
09/02/23 EDF DU 09/02/23	56.68		5.17	56.68
09/04/23 EDF DU 09/04/23	58.68		5.48	58.68
09/06/23 EDF DU 09/06/23	59.31		5.59	59.31
09/08/23 EDF DU 09/08/23	60.91		5.78	60.91
09/10/23 EDF DU 09/10/23	62.34		6.02	62.34

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 7

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
09/12/23 EDF DU 09/12/23	62.34		6.02	62.34
Total ELECTRICITE		360.26	34.06	360.26
Total Electricité		360.26	34.06	360.26
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
01/01/23 SCHINDLER 353787606 DU 30/08/23	344.78		31.34	344.78
01/01/23 EXT PROV3EME TRIM 22	-344.79			-344.79
15/02/23 SCHINDLER 353922859	372.64		33.88	372.64
14/04/23 SCHINDLER 3350049565	372.64		33.88	372.64
19/06/23 SCHINDLER 3350118005	372.63		33.88	372.63
25/09/23 SCHINDLER 3350187746	372.63		33.88	372.63
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1490.53	166.86	1490.53
336 TELESURVEILLANCE				
01/01/23 SCHINDLER 353787606 DU 30/08/23	41.18		3.74	41.18
01/01/23 EXT PROV3EME TRIM 22	-41.17			-41.17
15/02/23 SCHINDLER 353922859	44.49		4.04	44.49
14/04/23 SCHINDLER 3350049565	44.49		4.04	44.49
19/06/23 SCHINDLER 3350118005	44.50		4.05	44.50
25/09/23 SCHINDLER 3350187746	44.50		4.05	44.50
Total TELESURVEILLANCE		177.99	19.92	177.99
343 CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR				
31/03/23 SEA 7077	138.20		23.03	
Total CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR		138.20	23.03	0.00
Total Contrats de maintenance		1806.72	209.81	1668.52
Total CHARGES ASC B <small>si10000âmes</small>		2166.98	243.87	2028.78
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT				
614 Contrats de maintenance				
311 CONTRAT PORTE GARAGE				
12/04/23 HEA 53074	329.44		29.95	329.44
Total CONTRAT PORTE GARAGE		329.44	29.95	329.44
Total Contrats de maintenance		329.44	29.95	329.44
Total CHARGES PORTAIL BASCULANT <small>si64âmes</small>		329.44	29.95	329.44
12 CHARGES UNITAIRES				
614 Contrats de maintenance				
303 CONTRAT COMPTEURS EF				
24/02/23 OCEA 540895	1839.79		289.27	1839.79
Total CONTRAT COMPTEURS EF		1839.79	289.27	1839.79
335 INTERPHONE-PARLOPHONE				

ETAT DES DEPENSES

IMMEUBLE : 03.01042
AMOUR
 179 RUE FERNADEL
 34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2023 au 31/12/2023

Page: 8

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
11/01/23 COGELEC 01/23	177.84		29.64	177.84
09/03/23 COGELEC 03/23	177.84		29.64	177.84
09/05/23 COGELEC 05/23	177.84		29.64	177.84
06/07/23 COGELEC 07/23	177.84		29.64	177.84
08/09/23 COGELEC 09/23	88.85		14.81	88.85
09/11/23 COGELEC 11/23	88.85		14.81	88.85
Total INTERPHONE-PARLOPHONE		889.06	148.18	889.06
Total Contrats de maintenance		2728.85	437.45	2728.85
Total CHARGES UNITAIRES s/58èmes		2728.85	437.45	2728.85
13 CONSOMMATION EAU FROIDE				
601 Eau				
100 EAU				
31/12/23 EAU FROIDE CONSOMMEE/RELEVÉ OCCUPANTS	8409.80			8409.80
Total Eau		8409.80	0.00	8409.80
Total Eau		8409.80	0.00	8409.80
Total CONSOMMATION EAU FROIDE s/2515èmes		8409.80	0.00	8409.80
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE				
601 Eau				
100 EAU				
31/12/23 EAU CHAUDE CONSOMMEE/RELEVÉ OCCUPANTS	4564.36			4564.36
31/12/23 COMBUSTIBLE POUR CHAUFFER EAU	10117.93			10117.93
Total Eau		14682.29	0.00	14682.29
Total Eau		14682.29	0.00	14682.29
Total CONSOMMATION EAU CHAUDE s/1365èmes		14682.29	0.00	14682.29
TOTAL GENERAL	72989.05	72989.05	8706.50	54939.04

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

179 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 09/06/2023 au 31/12/2023

Page: 1

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
01 CHARGES GENERALES				
671 Travaux décidés par l'assemblée générale				
950 TRAVAUX VOTES EN AG				
14/11/23 ECO TECH PAYSAGE 2311-2166				
Total TRAVAUX VOTES EN AG	2044.80	2044.80	340.80 340.80	0.00
Total Travaux décidés par l'assemblée générale		2044.80	340.80	0.00
Total CHARGES GENERALES n°10000èmes		2044.80	340.80	0.00
TOTAL GENERAL	2044.80	2044.80	340.80	0.00

Situation des copropriétaires

0301042 - AMOUR
179 RUE FERNANDEL
1336 AV VILLENEUVE D'ANGOULEME
34070 MONTPELLIER

31/12/2023

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00024	Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA		266.96
00065	M ou Mme ADNET JEAN MARC	117.80	
00287	M ou Mme ANDREIS Jean-Claude		500.02
00355	Mme ARTO BRIGITTE		133.26
00606	M AZINCOURT ROLAND		13.10
00758	M ou Mme BEAUMEVIEILLE Mathieu	17.71	
00895	M BERLOTTI NICOLAS JACQUES	255.84	
01198	M BONNET GERARD DANIEL		12.41
01200	M ou Mme BONVALOT DOMINIQUE	218.83	
01338	M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS	129.47	
02399	M COUMES-CANCHET PIERRE-YVES		34.75
02493	M ou Mme CROMBEZ ALAIN		298.96
02740	M ou Mme DELAIRE JEAN RAYMOND		112.51
02800	M DERUAZ ou Mme VILLAUME	574.37	
02810	Mme DESSEIGNES ANNE-MARIE	0.30	
03338	M ESTEVE MARC DENIS	0.15	
03415	Mme FAURE JULIE ALBINE		145.29
03472	M ou Mme FERAL Franck		431.41
03639	M ou Mme FORBIN REMY	551.89	
03673	M FRANCOIS ou Mme DUPONT		731.27
03895	M GAVEN SERGE DENIS		376.91
03986	Mme GESTONE STEPHANIE		64.06
04159	M ou Mme GONZALEZ Christian		289.61
04233	M GRENIER STEPHANE	281.40	
04279	Mme GROSJEAN CLAIRE	22.96	
04280	M ou Mme GROS JEAN Vincent		365.84
04914	M INNOCENZI JEROME		58.39
05316	M LAFFOND ou Mme ESTEOULE		141.82
06032	M LOPES Mickael ou Mme LIMA	17.71	
06392	M ou Mme MASRIERA SERGE###		71.33
06883	M ou Mme MOREL NICOLAS		386.05
06903	Mme MOURAO SANDRINE	55.86	
07464	M ou Mme PEREZ MICHEL	0.32	
07932	M ou Mme RAKOTOVAO Jonhy		280.45
08149	Mme RICHARD GENEVIEVE		305.09
08581	M. CHANGARNIER Stéphane	323.86	
09225	M ou Mme TARDY DOMINIQUE		476.67
09349	M ou Mme TILLE	45.00	
09639	M ou Mme VEDANI CLAUDE	17.71	

Compte	Libellé	Débit	Crédit
	Totaux	2631.18	5496.16
	Solde créditeur		2864.98

03 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

[RAPPROCHEMENT BANCAIRE DEFINITIF]

COMPTE : 16607.00436.40001168267 LIVRET A
 Période du: 01/12/23 au 31/12/23
 IMMEUBLE : AMOUR (03.01042.5122.00000)

Page: 1
 Date: 30/01/24
 Heure: 11h30
 Rappro: 000005

DATES	LIBELLES	LETTR.	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS
31/12/23	SOLDE DANS LA COMPTABILITE				
	NON COMPTABILISE FIGURANT SUR LE RELEVÉ BANCAIRE ***** N E A N T *****		15345.16		
	COMPTABILISE NE FIGURANT PAS SUR RELEVÉ BANCAIRE ***** N E A N T *****	TOTAUX	15345.16	0.00	SOLDE REEL: 15345.16 DEBITEUR
31/12/23	SOLDE DU RELEVÉ BANCAIRE			15345.16	
	TOTAL DES MOUVEMENTS		15345.16	15345.16	



RELEVÉ DE COMPTE

Société : LIVRETS A

Compte : AMOUR

Numéro : FR7616607004364000116826719

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD

BIC : CCBPFRPPPPG

Devise : EUR

Solde créditeur au 28/04/2023

8 842,81 €

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date	Valeur	Type d'opération	Débit	Crédit
23/05/2023	6L7GZ3K	VIR0301042512000000	01/06/2023		05 - Vir. reçu		6 502,35 €
<i>Référence bout-en-bout : 3190.MAB.20230523121946109/2</i>							
<i>Nom du débiteur : COMPTES COPRO</i>							
<i>Informations additionnelles : - VIR0301042512EURO VIR COMPTES C - EURO VIR COMPTES COPRO - VIR0301042512000000</i>							
TOTAL							6 502,35 €

Solde créditeur au 31/05/2023

15 345,16 €

03 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

RAPPROCHEMENT BANCAIRE DEFINITIF

COMPTE : 16607.00436.40001097860 BANQUE
 Période du: 01/12/23 au 31/12/23
 IMMEUBLE : AMOUR (03.01042.5120.00000)

DATES	LIBELLES	LETR.	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS
31/12/23	SOLDE DANS LA COMPTABILITE NON COMPTABILISE FIGURANT SUR LE RELEVÉ BANCAIRE ***** N E A N T *****		19501.88		
		TOTAUX	19501.88	0.00	SOLDE REEL: 19501.88 DEBITEUR
29/12/23	COMPTABILISE NE FIGURANT PAS SUR RELEVÉ BANCAIRE Remise chèques du 29/12/2023				
31/12/23	SOLDE DU RELEVÉ BANCAIRE	-00365		305.09	0301042AMOUR
				19196.79	
	TOTAL DES MOUVEMENTS		19501.88	19501.88	



RELEVÉ DE COMPTE

Société : COMPTES COPRO
Compte : AMOUR
Numéro : FR7616607004364000109786071

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD
BIC : CCBPFRPPPPG
Devise : EUR

Solde créditeur au 30/11/2023

21 439,46 €

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date Valeur	Type d'opération	Débit	Crédit
08/12/2023	FONXOBP	Rakotovoao <i>Référence bout-en-bout : NOTPROVIDED</i> <i>Nom du débiteur : MR OU MME RAKOTOVAO</i> <i>Informations additionnelles : - RAKOTOVAO EURO VIR MR OU MME - EURO VIR MR OU MME RAKOT - RAKOTOVAO</i>	08/12/2023	05 - Vir. reçu		380,76 €
11/12/2023	JWUIG1Q	Virement de M OU MME ANDREIS JEAN <i>Référence bout-en-bout : 03 01042 00287 (ANDRE)</i> <i>Nom du débiteur : M OU MME ANDREIS JEAN</i> <i>Informations additionnelles : - 03 01042 00287 VIR SEPA M OU MME - VIREMENT DE M OU - VIR SEPA M OU MME ANDREI - 03 01042 00287 (ANDRE) - VIREMENT DE M OU MME ANDREIS JEA</i>	11/12/2023	05 - Vir. reçu		500,02 €
11/12/2023	001YUJA	- EUROVIR SEPA - 509.202312110903 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231211090301191.0000000003 - ABS1233450000859927 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	11/12/2023	06 - Vir. émis	22,80 €	
11/12/2023	001YUI4	- EUROVIR SEPA - 509.202312110903 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231211090301191.0000000004 - ABS1233450000983587 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	11/12/2023	06 - Vir. émis	132,00 €	
11/12/2023	001YUI8	- EUROVIR SEPA - 509.202312110903 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231211090301191.0000000001 - ABS1233450001021342 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	11/12/2023	06 - Vir. émis	2 361,60 €	
11/12/2023	001YUIE	- EUROVIR SEPA - 509.202312110903 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231211090301191.0000000002 - ABS1233450001021356 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	11/12/2023	06 - Vir. émis	90,00 €	
12/12/2023	FVA1QSC	appel de fond 1er trimestre 2024 <i>Référence bout-en-bout : appel: 03 01042 04159 GONZA</i> <i>Nom du débiteur : M CHRISTIAN GONZALEZ</i> <i>Informations additionnelles : - APPEL DE FONDEURO VIR M CHRISTI - EURO VIR M CHRISTIAN GON - APPEL DE FOND 1ER TRIMESTRE 2024</i>	12/12/2023	05 - Vir. reçu		289,61 €
11/12/2023	0064537	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121100064537000001 - VIREMENT(S) 1233450000859927	11/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €	
11/12/2023	0064538	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121100064538000001 - VIREMENT(S) 1233450001021342	11/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €	
11/12/2023	0064539	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121100064539000001 - VIREMENT(S) 1233450001021356	11/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €	
11/12/2023	0064540	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121100064540000001 - VIREMENT(S) 1233450000983587	11/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €	
13/12/2023	0BLQVQJ	1418017 <i>Référence bout-en-bout : Prelevement COGELEC 2023-12-12</i> <i>Nom du bénéficiaire : COGELEC</i> <i>Mandat : RUM566113907</i> <i>Informations additionnelles : /SQTP/RCUR - 1418017 PRLV SEPA COGELEC - 5378017 - PRLV SEPA COGELEC - 1418017 - RUM566113907</i>	13/12/2023	B1 - Prél. domiciliés	88,85 €	
18/12/2023	G6URX7E	FERAL 03 01042 03472 <i>Référence bout-en-bout : VIREMENT DE MR OU MME FERALE FRANCK</i> <i>Nom du débiteur : MR OU MME FERALE FRANCK</i>	18/12/2023	05 - Vir. reçu		431,41 €

Informations additionnelles : - FERAL 03 0104EURO VIR MR OU MME - EURO VIR MR OU MME FERAL - FERAL 03 01042
03472

18/12/2023	001ZESC	- EUROVIR SEPA - 509.202312141603 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231214160314827.0000000004 - ABS1233520000077326 Nom du débiteur : SYND AMOUR Nombre de transactions : 1	18/12/2023	06 - Vir. émis	635,24 €
18/12/2023	001ZET1	- EUROVIR SEPA - 509.202312141603 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231214160314831.0000000005 - ABS1233520000089509 Nom du débiteur : SYND AMOUR Nombre de transactions : 1	18/12/2023	06 - Vir. émis	110,00 €
18/12/2023	0059024	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121800059024000001 - VIREMENT(S) I233520000077326	18/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €
18/12/2023	0059025	- FRAIS - 524IS001 2023121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2023121800059025000001 - VIREMENT(S) I233520000089509	18/12/2023	62 - Comm. et frais divers	0,15 €
19/12/2023	G81B7AV	Vrt Reglement Factures Référence bout-en-bout : 20231218-RESIDENCE AMOUR .-F124346 Nom du débiteur : LOCAGESTION Informations additionnelles : - VRT REGLEMENTEURO VIR LOCAGESTI - EURO VIR LOCAGESTION - VRT REGLEMENT FACTURES	19/12/2023	05 - Vir. reçu	211,25 €
20/12/2023	0007513	- REM CHQ - 048 - REM CHQ DE 1 CHEQUE(21/12/2023	02 - Chèques mixtes	376,91 €
20/12/2023	GA5W8NE	MAB-PLANCHON-ADF1ERTRIM24-AMOU Référence bout-en-bout : VIR-DU-202312201106-1-16 Nom du débiteur : IDEA CONSEILS GESTION Informations additionnelles : - MAB-PLANCHON-EURO VIR IDEA CONS - EURO VIR IDEA CONSEILS G - MAB-PLANCHON- ADF1ERTRIM24-AMOU	20/12/2023	05 - Vir. reçu	330,95 €
20/12/2023	001ZPBN	- EUROVIR SEPA - 509.202312201509 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231220150901769.0000000002 - ABS12335400000728684 Nom du débiteur : SYND AMOUR Nombre de transactions : 1	20/12/2023	06 - Vir. émis	50,00 €
20/12/2023	001ZPG9	- EUROVIR SEPA - 509.202312201152 - VIR SEPA REMISE - VIR.20231220115230946.0000000021 - ABS12335400000803393 Nom du débiteur : SYND AMOUR Nombre de transactions : 1	20/12/2023	06 - Vir. émis	105,00 €
22/12/2023	GBTF1D5	Vir MAB PLANCHON / AMOUR Référence bout-en-bout : 20231221-MAB PLANCHON / AMO-F990 Nom du débiteur : HUMAN IMMOBILIER Informations additionnelles : - VIR MAB PLANCEURO VIR HUMAN IMM - EURO VIR HUMAN IMMOBILIE - VIR MAB PLANCHON / AMOUR	22/12/2023	05 - Vir. reçu	1 135,03 €
27/12/2023	0BN6ZOT	MAB PLANCHON Ref EDF:0582059763 RUM:MA970001250072 ? 2023-12-27 Référence bout-en-bout : Z000582059763 99285 2 FELIX 992 Nom du bénéficiaire : EDF Mandat : MA970001250072 Informations additionnelles : /SQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072	27/12/2023	B1 - Prél. domiciliés	1 756,15 €
27/12/2023	0BN709R	MAB PLANCHON Ref EDF:0658898122 RUM:MA970001250072 ? 2023-12-27 Référence bout-en-bout : Z000658898122 99285 2 FELIX 992 Nom du bénéficiaire : EDF Mandat : MA970001250072 Informations additionnelles : /SQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072	27/12/2023	B1 - Prél. domiciliés	62,34 €
27/12/2023	0BN725L	MAB PLANCHON Ref EDF:1420130792 RUM:MA970001250072 ? 2023-12-27 Référence bout-en-bout : Z001420130792 99285 2 FELIX 992 Nom du bénéficiaire : EDF Mandat : MA970001250072 Informations additionnelles : /SQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072	27/12/2023	B1 - Prél. domiciliés	413,57 €
27/12/2023	0BN73JP	MAB PLANCHON Ref EDF:8648604247 RUM:MA970001250072 ? 2023-12-27 Référence bout-en-bout : Z008648604247 99285 2 FELIX 992 Nom du bénéficiaire : EDF Mandat : MA970001250072 Informations additionnelles : /SQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072	27/12/2023	B1 - Prél. domiciliés	70,16 €

TOTAL

5 898,61 €

3 655,94 €

Solde créditeur au 29/12/2023

19 196,79 €

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

		Exercice précédent approuvé		Exercice clos	
Trésorerie					
502	Autre compte	8722.87	15345.16	105	Fonds de travaux
512	Banques (1)	21707.09	19501.88	121	Travaux déclinés par l'assemblée générale
<i>Trésorerie disponible total I</i>		30429.96	34847.04	<i>Total I</i>	
II - CREANCES					
		Exercice précédent approuvé		Exercice clos	
40	Fournisseurs	3998.52	50.24	40	Fournisseurs
45	Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2)	7076.52	2631.18	45	Copropriétaires - excédents versés (2)
461	Débiteurs divers	82.50		461	Répartition des charges exercice clos
<i>Total II</i>		11157.54	2681.42	<i>Total II</i>	
<i>Total général (I) + (II)</i>		41587.50	37528.46	<i>Total général (I) + (II)</i>	
				Exercice précédent approuvé	
				Exercice clos	
				2258.17	
				4397.42	
				11888.82	
				8221.92	
				26766.33	
				41587.50	
				923.04	
				5496.16	
				4250.95	
				10100.00	
				20770.15	
				37528.46	

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

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

Emprunts : montant restant dû

Compte de gestion pour opérations courantes

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

et

budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2022	Exercice clos budget voté 2023	Exercice clos réalisé à approuver 2023	Budget prévisionnel en cours voté 2024	Budget prévisionnel à voter 2025
D1 CHARGES GENERALES					
601 Eau					
602 Electricité	937.77	1000.00	2395.05	1000.00	2430.00
604 Achats produits d'entretien et petits équipements	2598.69	2700.00	3363.80	2700.00	3500.00
606 Fournitures			113.27		200.00
611 Nettoyage des locaux			40.19		50.00
613 Locations mobilières	7888.88	8100.00	7622.88	8100.00	7900.00
614 Contrats de maintenance	990.00	1000.00	1237.50	1000.00	1320.00
615 Entretien et petites réparations	3885.14	4100.00	3930.00	4100.00	4100.00
616 Primes d'assurances	5474.39	5600.00	5654.61	5600.00	6000.00
6211 Rémunération du syndic	3998.28	4100.00	4318.14	4100.00	4500.00
6212 Débours	11180.00	11520.00	11520.00	11520.00	12230.00
6226	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
662 Autres charges financières et agios	8640.00	8700.00	504.00	8700.00	500.00
	8.55		10.20		20.00
CHARGES GENERALES	45721.70	46940.00	40829.64	46940.00	42870.00
D2 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	125.79	130.00	389.79	130.00	500.00
CHARGES ESC A	125.79	130.00	389.79	130.00	500.00
D3 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	368.50	380.00	150.00	380.00	500.00
CHARGES ESC B	368.50	380.00	150.00	380.00	500.00
D4 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
615 Entretien et petites réparations			770.00		1000.00
CHARGES VMC A	165.00	170.00	935.00	170.00	1170.00
D5 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
CHARGES VMC B	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
D6 CHARGES ASC A					
602 Electricité	353.73	400.00	395.55	400.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1675.83	1710.00	1806.71	1710.00	1950.00
CHARGES ASC A	2029.56	2110.00	2202.26	2110.00	2450.00
D7 CHARGES ASC B					
602 Electricité	326.95	400.00	360.26	400.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1675.82	1710.00	1806.72	1710.00	1950.00
CHARGES ASC B	2002.77	2110.00	2166.98	2110.00	2450.00
D10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
614 Contrats de maintenance	322.19	330.00	329.44	330.00	350.00
CHARGES PORTAIL BASCULANT	322.19	330.00	329.44	330.00	350.00
D12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	2782.63	2800.00	2728.85	2800.00	3000.00
CHARGES UNITAIRES	2782.63	2800.00	2728.85	2800.00	3000.00
D13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8347.81	8600.00	8409.80	8600.00	8700.00
CONSOMMATION EAU FROIDE	8347.81	8600.00	8409.80	8600.00	8700.00
D14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	13080.23	13500.00	14682.29	13500.00	14840.00
CONSOMMATION EAU CHAUDE	13080.23	13500.00	14682.29	13500.00	14840.00
TOTAL CHARGES NETTES	75111.18	77240.00	72989.05	77240.00	77000.00
Provisions copropriétaires	87000.00		77240.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	11888.82		4250.95		

Edité le 29/05/2024

SARL MAB PLANCHON

CS 46003

17 RUE MAGUELONE

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Compte de gestion pour opérations courantes

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

et

budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent	Exercice clos	Exercice clos	Budget prévisionnel	Budget prévisionnel
	approuvé 2022	budget voté 2023	réalisé à approuver 2023	en cours voté 2024	à voter 2025
01 CHARGES GENERALES					
601 Eau	937.77	1000.00	2395.05	1000.00	2430.00
-EAU					
602 Electricité	937.77	1000.00	2395.05	1000.00	2430.00
-ELECTRICITE	2598.69	2700.00	3363.80	2700.00	3500.00
604 Achats produits d'entretien et petits équipements	2598.69	2700.00	3363.80	2700.00	3500.00
-FOURNITURES ESPACES VERTS			113.27		200.00
606 Fournitures			113.27		200.00
-FOURNITURES RECUPERABLES			40.19		50.00
611 Nettoyage des locaux	7888.88	8100.00	7622.88	8100.00	7900.00
-ENTREPRISE NETTOYAGE	7888.88	8100.00	7622.88	8100.00	7900.00
613 Locations mobilières	990.00	1000.00	1237.50	1000.00	1320.00
-LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	990.00	1000.00	1237.50	1000.00	1320.00
614 Contrats de maintenance	3885.14	4100.00	3930.00	4100.00	4100.00
-CONTRAT CHAUFFERIE P2	2860.00	3000.00	2860.00	3000.00	3000.00
-CONTRAT INCENDIE	486.24	500.00	500.00	500.00	500.00
-CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	270.00	300.00	270.00	300.00	300.00
-CONTRAT BLOCS-SECOURS	268.90	300.00	300.00	300.00	300.00
615 Entretien et petites réparations	5474.39	5600.00	5654.61	5600.00	6000.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	1956.84	2000.00	359.21	2000.00	500.00
-TRAVAUX NON RECUPERABLES	702.35	700.00	1188.00	700.00	2000.00
-TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE			1045.00		1500.00
-TVX ESPACES VERT RECUP.			3062.40	2900.00	2000.00
616 Primes d'assurances	3998.28	4100.00	4318.14	4100.00	4500.00
-ASSURANCE MRI	3998.28	4100.00	4318.14	4100.00	4500.00
6211 Rémunération du syndic	11180.00	11520.00	11520.00	11520.00	12230.00
-HONORAIRES SYNDIC	11180.00	11520.00	11520.00	11520.00	12230.00
6212 Débours	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
-FRAIS LOCATION SALLE	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
6226	8640.00	8700.00	504.00	8700.00	500.00
-FRAIS PROCEDURES	6000.00	6000.00	504.00	6000.00	500.00
-HONORAIRES AUTRES INTERV.	2640.00	2700.00		2700.00	
662 Autres charges financières et agios	8.55		10.20		20.00
-FRAIS BANCAIRES	8.55		10.20		20.00
CHARGES GENERALES	45721.70	46940.00	40829.64	46940.00	42870.00
02 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	125.79	130.00	389.79	130.00	500.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	125.79	130.00	389.79	130.00	500.00
CHARGES ESC A	125.79	130.00	389.79	130.00	500.00
03 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	368.50	380.00	150.00	380.00	500.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	368.50	380.00	150.00	380.00	500.00
CHARGES ESC B	368.50	380.00	150.00	380.00	500.00
04 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
615 Entretien et petites réparations			770.00		1000.00
-TRAVAUX RECUPERABLES			770.00		1000.00
CHARGES VMC A	165.00	170.00	935.00	170.00	1170.00
05 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
CHARGES VMC B	165.00	170.00	165.00	170.00	170.00
06 CHARGES ASC A					
602 Electricité	353.73	400.00	395.55	400.00	500.00
-ELECTRICITE	353.73	400.00	395.55	400.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1675.83	1710.00	1806.71	1710.00	1950.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 *	1379.15	1400.00	1490.54	1400.00	1600.00
-TELESURVEILLANCE	164.68	170.00	177.97	170.00	200.00
-CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR	132.00	140.00	138.20	140.00	150.00
CHARGES ASC A	2029.56	2110.00	2202.26	2110.00	2450.00
07 CHARGES ASC B					
602 Electricité	326.95	400.00	360.26	400.00	500.00
-ELECTRICITE	326.95	400.00	360.26	400.00	500.00
614 Contrats de maintenance	1675.82	1710.00	1806.72	1710.00	1950.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 *	1379.14	1400.00	1490.53	1400.00	1600.00
-TELESURVEILLANCE	164.68	170.00	177.99	170.00	200.00
-CONTRAT CONSEIL ASCENSEUR	132.00	140.00	138.20	140.00	150.00

Compte de gestion pour opérations courantes

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

et

budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2025 au 31/12/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2022	Exercice clos budget voté 2023	Exercice clos réalisé à approuver 2023	Budget prévisionnel en cours voté 2024	Budget prévisionnel à voter 2025
CHARGES ASC B	2002.77	2110.00	2166.98	2110.00	2450.00
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
614 Contrats de maintenance	322.19	330.00	329.44	330.00	350.00
- CONTRAT FORTE GARAGE	322.19	330.00	329.44	330.00	350.00
CHARGES PORTAIL BASCULANT	322.19	330.00	329.44	330.00	350.00
12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	2782.63	2800.00	2728.85	2800.00	3000.00
- CONTRAT COMPTEURS EF	1715.59	1800.00	1839.79	1800.00	1900.00
- INTERPHONE-PARLOPHONE	1067.04	1000.00	889.06	1000.00	1100.00
CHARGES UNITAIRES	2782.63	2800.00	2728.85	2800.00	3000.00
13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8347.81	8600.00	8409.80	8600.00	8700.00
-EAU	8347.81	8600.00	8409.80	8600.00	8700.00
CONSOMMATION EAU FROIDE	8347.81	8600.00	8409.80	8600.00	8700.00
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	13080.23	13500.00	14682.29	13500.00	14840.00
-EAU	13080.23	13500.00	14682.29	13500.00	14840.00
CONSOMMATION EAU CHAUDE	13080.23	13500.00	14682.29	13500.00	14840.00
TOTAL CHARGES NETTES	75111.38	77240.00	72989.05	77240.00	77000.00
Provisions copropriétaires	87000.00		77240.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	11888.82		4250.95		

Edité le 29/05/2024

SARL MAB PLANCHON

CS 46003

17 RUE MAGUELONE

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Immeuble: 03.01042
 AMOUR
 179 RUE FERNANDEL
 1336 AV VILLENEUVE D'ANGOULEME
 34070 MONTPELLIER

**Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2
 et
 opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel**
 de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe 4

Page: 1 / 1

TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	Exercice clos dépenses votées 2023	Exercice clos réalisé à approuver		
		Dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus affectation du fonds de travaux	Solde (1)
0004 INSTALLATION CUVES RECUPERAT= EAU (voté le 09/06/2023)				
01 CHARGES GENERALES				
671 Travaux décidés par l'assemblée générale	2044.80	2044.80		
CHARGES GENERALES	2044.80	2044.80	2044.80	
TOTAL 0004 INSTALLATION CUVES RECUPERAT= EAU	2044.80	2044.80	2044.80	0.00
TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14.2	2044.80	2044.80	2044.80	0.00
TOTAL TRAVAUX DE L'ART. 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	2044.80	2044.80	2044.80	0.00

Réalisation: TIMCI PCA - Tél: 04.93.88.60.57

(1) Excédent ou insuffisance

Edité le 29/05/2024
 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Budget pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	
	110	ELECTRICITE	2 430,00
	204	FOURNITURES RECUPERABLES	3 500,00
	208	FOURNITURES ESPACES VERTS	50,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	200,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	7 900,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	1 320,00
	316	CONTRAT INCENDIE	3 000,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	500,00
	327	CONTRAT BLOCS-SECOURS	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	300,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	500,00
	409	TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE	2 000,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	1 500,00
	420	FRAIS PROCEDURES	2 000,00
	600	ASSURANCE MRI	500,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	4 500,00
	853	FRAIS LOCATION SALLE	11 870,00
	910	FRAIS BANCAIRES	120,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	42 510,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	500,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	500,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	1 170,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	170,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 600,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
	343	CONTRAT SEA	150,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 450,00
07		CHARGES ASC B	

Clé	Nature	Libellé	Montant
	110	ELECTRICITE	
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	500,00
	336	TELESURVEILLANCE	1 600,00
	343	CONTRAT SEA	200,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	150,00
10		CHARGES PORTAIL BASCULANT	2 450,00
	311	CONTRAT PORTE GARAGE	
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL BASCULANT :	350,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 900,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 100,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	3 000,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	8 700,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	15 200,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	15 200,00
		Montant total du budget :	77 000,00

Immeuble : 0301042 - AMOUR

27/05/2024

Budget pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	
	110	ELECTRICITE	2 430,00
	204	FOURNITURES RECUPERABLES	3 500,00
	208	FOURNITURES ESPACES VERTS	50,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	200,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	7 900,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	1 320,00
	316	CONTRAT INCENDIE	3 000,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	500,00
	327	CONTRAT BLOCS-SECOURS	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	300,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	500,00
	409	TRAVAUX RECUP CHAUFFAGE	2 000,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	1 500,00
	420	FRAIS PROCEDURES	2 000,00
	600	ASSURANCE MRI	500,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	4 500,00
	853	FRAIS LOCATION SALLE	12 230,00
	910	FRAIS BANCAIRES	120,00
			20,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	42 870,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	500,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	500,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	500,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	1 170,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	170,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 600,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
	343	CONTRAT SEA	150,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 450,00
07		CHARGES ASC B	

Clé	Nature	Libellé	Montant
	110	ELECTRICITE	500,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 600,00
	336	TELESURVEILLANCE	200,00
	343	CONTRAT SEA	150,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	2 450,00
10		CHARGES PORTAIL BASCULANT	
	311	CONTRAT PORTE GARAGE	350,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL BASCULANT :	350,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 900,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 100,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	3 000,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	8 700,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	8 700,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	14 840,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	14 840,00
		Montant total du budget :	77 000,00

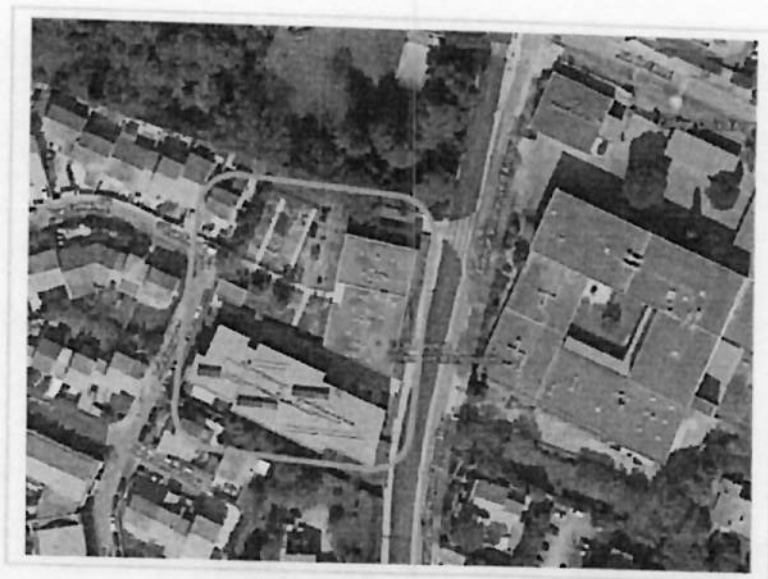
Gilles AMBLARD



Expert de Justice
Près la cour d'appel de Montpellier

99, impasse des Coteaux 34730 Prades Le Laz France

Rapport d'expertise



**Affaire Syndicat des Copropriétaires de la
Résidence Amour**

c/

**SARL NGP4 + SA Alpha Insurance
+ constructeurs**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER
DOSSIER N° 18/00000258**

LE 23 FEVRIER 2024

Gilles A M B L A R D



Expert de Justice
Prés la cour d'appel de Montpellier

99, impasse des Coteaux - 34730 Prades le Lez - France

SOMMAIRE

1. PARTIE ADMINISTRATIVE	5
1.1. IDENTITE DE L'EXPERT.....	5
1.2. REFERENCE DE LA JURIDICTION ET DESIGNATION DES PARTIES.....	5
1.3. LIBELLE DE LA MISSION ET DES EXTENSIONS DE MISSION.....	7
1.4. NOM ET QUALITES DES PERSONNES AYANT PRETE LEUR CONCOURS A L'EXPERT.....	8
1.5. DIFFUSION DU RAPPORT	8
2. PARTIE DESCRIPTIVE	9
2.1. RAPPEL CHRONOLOGIQUE DES FAITS, OBJETS DU LITIGE.....	9
2.2. SITUATION ET DESCRIPTION DU LITIGE.....	11
2.3. DILIGENCES DE L'EXPERT	29
2.4. QUETE DOCUMENTAIRE : BORDEREAU DES PIECES REMISES PAR LES PARTIES ET ANALYSE ...	29
2.5. METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS.....	34
3. LES REPONSES AUX CHEFS DE MISSION	35
3.1. LIMITE DES TRAVAUX.....	35
3.2. REPONSES AUX CHEFS DE MISSION	35
3.3. REPONSES AUX OBSERVATIONS ET DIRES RECAPITULATIFS DES PARTIES	44
4. CONCLUSION	46
5. LES PIECES ANNEXES	54
5.1. LES DILIGENCES DE L'EXPERT ET RAPPORTS DES SAPITEURS	54
5.2. LES COPIES DES PIECES COMMUNIQUEES	54
5.3. LES DIRES CONCLUSIFS DES PARTIES	55

Gilles AMBLARD h

Expert de Justice
Prés la cour d'appel de Montpellier

99, impasse des Coteaux 34730 Prades le Lez France

1. PARTIE ADMINISTRATIVE

1.1. IDENTITE DE L'EXPERT

La présente note de synthèse est établie par :

M. Gilles Amblard
Expert de Justice près la cour d'appel de Montpellier
99, impasse des Coteaux 34730 Prades le Lez
tel : 04 67 59 57 69
courriel : gilles.amblard@expert-de-justice.org

1.2. REFERENCE DE LA JURIDICTION ET DESIGNATION DES PARTIES

La mission que nous avons réalisée, est demandée sur décision de :

Mme la Présidente du Tribunal de Grande Instance de Montpellier
Place Pierre Flotte
34040 Montpellier Cedex 01

par son ordonnance du 29 mars 2018,

Les parties en présence sont :

Demandeurs :

Syndicat des copropriétaires de la résidence Amour
1336, avenue Villeneuve d'Angoulême 34000 Montpellier
Représentée par son syndic MAB Planchon 17, rue Maguelone 34000 Montpellier
assisté de Maître Stéphane Rochigneux Avocat
20, rue de l'Argenterie 34000 Montpellier

Défendeurs :

SARL NGP4
Domène de la Devèze 34400 Vérargues
Assistée de Maître JM Maillot Avocat
Ergaomnes 215, allée des Vignes 34980 Montferrier sur Lez

SA Alpha Insurance A/S
Calverly House 55 Calverly Road Tunbridg Welles Kent TN1 2UT UK
Représentée par son mandataire EISL 75 Bd Haussmann 75008 Paris 8ème

Par ordonnance du 27 décembre 2019, cette mission est étendue à :

EURL UPEE 7
109, rue de la Balaurie 34130 St Aunès
Assistées de Maître B Lala Avocat

SCP Cascio Ortal Dommée Marc Avocats 3, Bd Ledru Rollin 34000 Montpellier

EURL CADMO

318, quai du Pavois d'Or 34200 Sète

EURL ROXAN Fournier Carrelage

Avenue des Gloriettes 4, les Portes du Canal ZAC Clapies 34420 Villeneuve les Béziers
Assistée de Maître François Ferrari Avocat
SARL ACTH 2, rue Maître Gervais 34500 Béziers

SA SCHINDLER

1, rue Dewoitine BP 64 78141 Vélizy Villacoublay
Agence de Montpellier 18 rue St Exupéry 34000 St Jean de Védas

Maître Michel Strebler ès qualité de liquidateur judiciaire de la SARL Luque
29, rue Montel l'Eglise 34970 Lattes

EURL Société Frontignanaise de Plâtrerie

166, rue Charles Nungesser Immeuble l'Oiseau Blanc 34130 Mauguio
Assistée de Maître Dominique Decamps Mini Avocat
SELARL Thels Avocats 91, rue de Thor 34000 Montpellier

Maître Philippe Pernaud ès qualité de liquidateur judiciaire de la SRAL AEGV Electricité
27, rue de l'aiguillerie 34000 Montpellier

SASU ECA 34

48, rue Claude Balbastre 34070 Montpellier

SARL Chambard Menuiseries Bâtiments (CMB)

139, rue du Rajol Mas des Figuières ZAC de Fréjorgues Est 34130 Mauguio

SAS Thermie

520, avenue St Sauveur 34980 St Clément de Rivière

Par ordonnance du 18 mars 2021, cette mission est étendue à :

SARL ETECC

ZI Carrière Vieille 30190 St Chaptès
Assistée de Maître J Balzarini Avocat
SCP LBSS Avocats 6, rue Richer de Belleval 34000 Montpellier

SA EUROMAF (assureur SARL ETECC)

189, Boulevard Malesherbes 75017 Paris

SA AXA France IARD (assureur de Thermie)

313, terrasses de l'Arche 92727 Nanterre
Assistée de Maître D Rieu Avocat
Cabinet MBA 235, rue Hélène Boucher 34173 Castelnau le Lez

L'Auxillaire (Assureur de Cadmo)

50, cours Franklin Roosevelt 69413 Lyon Cedex
Assistée de Maître C Pons Avocat
Verbateam Rue Pina Bausch 34080 Montpellier

1.3. LIBELLE DE LA MISSION ET DES EXTENSIONS DE MISSION

L'ordonnance du 29 mars 2018 nous commettant comme Expert fixe les chefs de mission suivants :

1. *entendre les parties, recueillir leurs dires et explications,*
2. *entendre tous sachants et se faire communiquer tous documents qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission,*
3. *dresser un bordereau des documents communiqués, étudier et analyser ceux en rapport avec le litige,*
4. *visiter et décrire les lieux litigieux situés 1336, rue Villeneuve d'Angoulême 34000 Montpellier,*
5. *établir la chronologie des étapes de la construction,*
6. *fournir les éléments de faits propres à apprécier l'existence et la date d'une réception, expresse ou tacite, et, à défaut, fournir tous éléments permettant de prononcer une réception judiciaire en indiquant la date à retenir et les réserves éventuelles à préciser*
7. *déterminer l'existence des malfaçons, désordres, non conformités, nos réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation ou des conclusions ultérieures*
8. *les examiner, les décrire et préciser leur nature, date d'apparition et importance*
9. *dire s'ils étaient apparents au moment de la réception et s'ils ont fait l'objet de réserves ; dans l'affirmative, préciser si celles-ci ont été levées et à quelle date,*
10. *donner tous éléments permettant de déterminer si les dommages constatés compromettent la solidité de l'ouvrage ou si, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, ils sont de nature à le rendre impropre à sa destination,*
11. *en rechercher les causes et origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions,*
12. *indiquer si ces désordres proviennent d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art ou d'une exécution défectueuse,*
13. *fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction de déterminer les responsabilités et les parts de responsabilité encourues,*
14. *décrire les travaux nécessaires à la reprise des désordres et donner son avis sur leur coût, si possible à l'aide de devis présentés par les parties, ainsi que leur durée normalement prévisible,*
15. *analyser les préjudices invoqués et rassembler les éléments propres à en établir le montant,*
16. *rédiger une conclusion qui reprendra poste par poste le résultat de ses investigations*

17. *plus largement fournir toute précision technique et de fait utile à la solution du litige*

18. *s'expliquer techniquement dans le cadre de ces chefs de missions sur les dires et observations des parties qu'il aura recueillis après leur avoir fait part au moins un mois auparavant de sa note de synthèse qui devra comporter son chiffrage des travaux de reprise et de réfection,*

Les ordonnances communes des 27 décembre 2019 et 18 mars 2021 ne modifient ni ne complètent cette mission.

1.4. NOM ET QUALITES DES PERSONNES AYANT PRETE LEUR CONCOURS A L'EXPERT

Aucune autre personne, autre que les parties et leurs conseils respectifs, ne nous a prêté son concours.

1.5. DIFFUSION DU RAPPORT

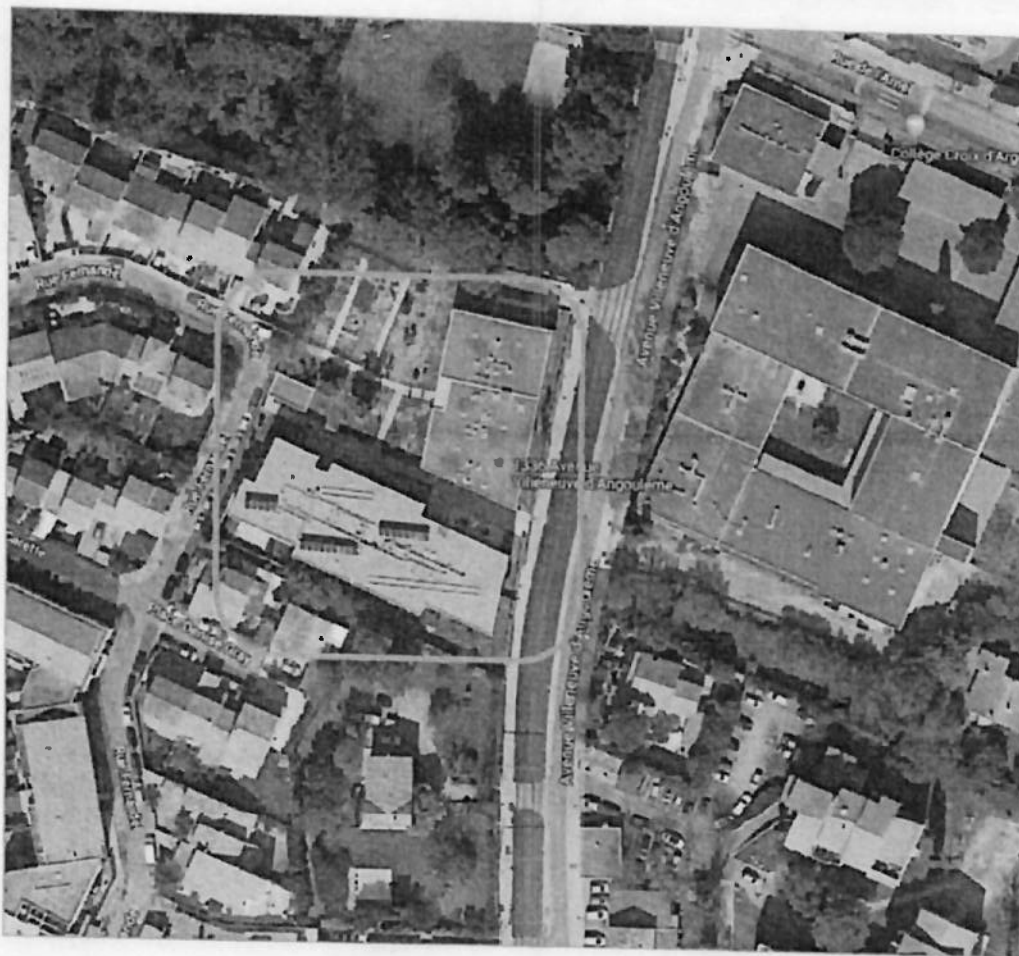
La présente note de synthèse est diffusée :

- Greffe du tribunal de Grande Instance de Montpellier :
 - 1 exemplaire original envoi au greffe en lettre simple
- Demandeurs :
 - 1 exemplaire original envoi en lettre RAR
- Défendeur :
 - 1 exemplaire original envoi en lettre RAR
- Conseils :
 - 1 exemplaire en copie envoi en lettre simple

2. PARTIE DESCRIPTIVE

2.1. RAPPEL CHRONOLOGIQUE DES FAITS, OBJETS DU LITIGE

La société NGP4, Maître d'ouvrage, a fait construire la résidence Amour, sise 1336 avenue Villeneuve d'Angoulême à Montpellier en 2015 et a commercialisé les logements construits dans le cadre de la VEFA.



Divers intervenants ont concouru à cette réalisation dont un architecte (?), le Maître d'œuvre d'exécution CadMo, des bureaux d'études techniques (?), un bureau de contrôle (?), des entreprises (Pro Construction, ACA 34, Amar Etanchéité, Luque, SFP, Blachère, Roxan Fournier, Thermie, AEGV, CMB, Schindler, Doitrand, DI Projection UPEE 7, Mobi Design France) chacune titulaire de lots de travaux.

Les travaux ont été réceptionnés le 23 février 2016 avec réserves, les réserves n'ont pas toutes été levées.

D'autres désordres sont apparus depuis cette réception, déclarés par le Syndic de copropriété Mab Planchon tant au Maître d'ouvrage, qu'à certaines entreprises (notamment ceux affectant le fonctionnement des équipements) qu'à l'assureur Dommage Ouvrage Alpha Insurance.

Le sinistre affectant le fonctionnement de l'éclairage des parties communes (incompatibilité entre les détecteurs de présence et les luminaires LED, a été résolu en frais avancés par le Syndicat des Copropriétaires.

Les désordres affectant l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire ont fait l'objet d'un diagnostic de la part de la société Vitaéco, prestataire mandaté par le Syndicat pour conduire et entretenir cette installation. Le rapport établi par Vitaéco le 12 juillet 2017 liste de nombreuses malfaçons et non-conformités qui interdisent la production d'eau chaude solaire avec appoint au gaz naturel.

Les autres malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation, n'ont fait l'objet d'aucune intervention.

Dans ce contexte Le Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour, représenté par son Syndic le Cabinet MAB Planchon, assignent le 29 mars 2018, par la voix de leur conseil Maître Stéphane Rochigneux, la SARL NGP4 (Maître d'ouvrage), et la compagnie Alpha Insurance (Assureur Dommage Ouvrage), devant Mme la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier.

Nous visitons les lieux litigieux lors de notre première réunion contradictoire le 4 septembre 2018. A cette date seuls le Maître d'Ouvrage NGP4 et son assureur Dommage Ouvrage la compagnie Alpha Insurance étaient appelés en cause.

A l'issue de cette première réunion le Maître d'ouvrage devait appeler en cause chacun des constructeurs présumés responsables malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation cf. conclusion de notre note n°1 du 18 octobre 2018, jointe en annexe 5-1).

En dépit de multiples rappels de cet engagement par Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires, la SARL NGP4 n'a entamé aucune démarche concrète dans ce sens.

Ainsi, par assignation des 29-31 octobre et 5-6 novembre 2019, devant la carence de NGP4, le Syndicat des copropriétaires appelle en cause les constructeurs suivants, par la voix de Maître S Rochigneux, :

- EURL UPEE7 (Espaces verts)
- EURL CadMo (maître d'œuvre d'exécution)
- EURL Roxan Fournier Carrelage (Carrelages Faïences)
- SA Schindler (Ascenseur)
- SARL Luque (Peintures - entreprise en liquidation judiciaire)
- EURL Société Frontignanaise de Plâtrerie (Cloisons Doublages Plafonds)
- SARL AEGV Electricité (Installations électrique - entreprise en liquidation judiciaire)
- SASU ECA 34 (?)
- SARL Chambard Menuiseries Bâtiment (Menuiseries)
- SAS Thermie (Installations de plomberie chauffage et ventilation)

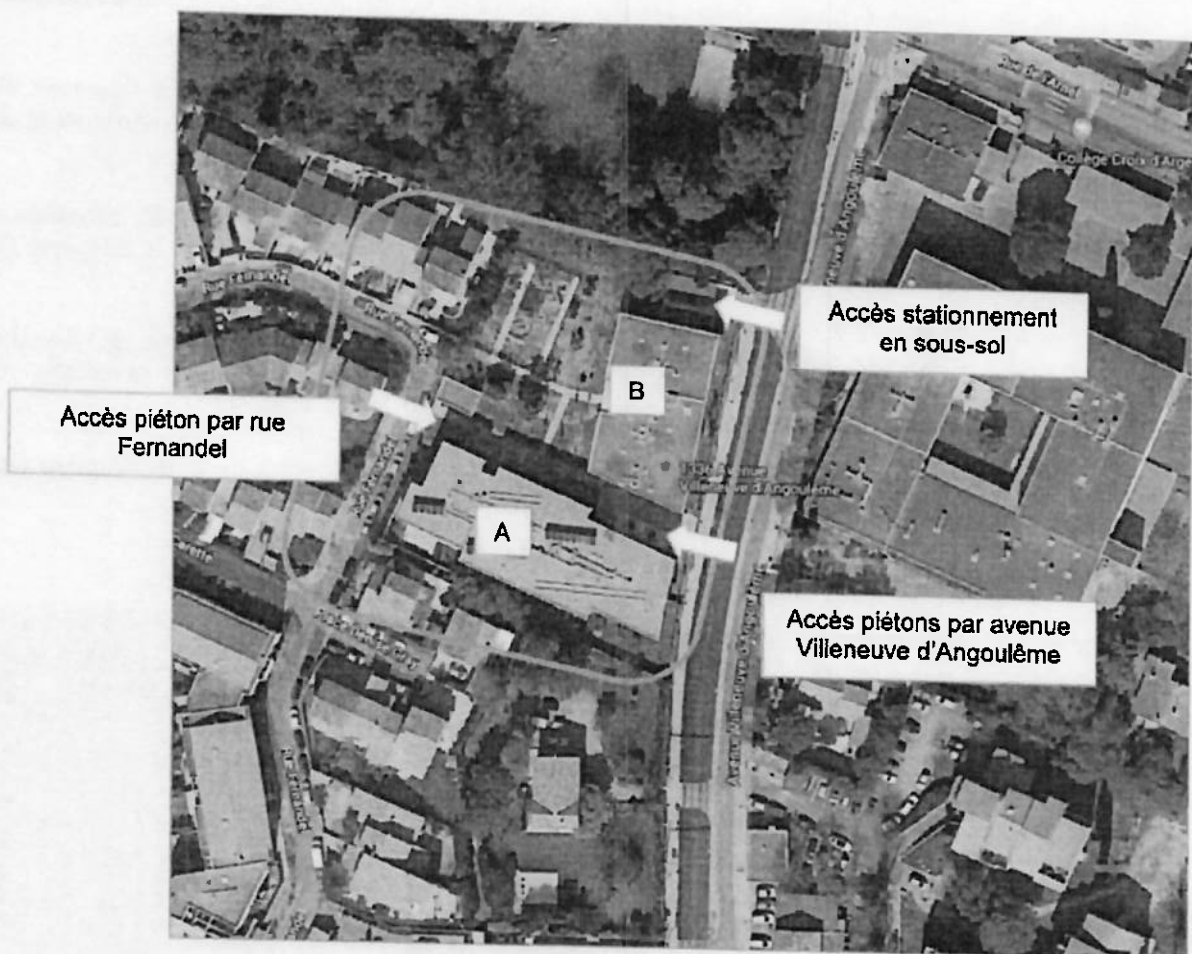
Par assignation des 18 et 25 janvier 2021, la SARL NGP4 assigne la SARL ETECC, son assureur Euromaf, la compagnie AXA France (Assureur de Thermie) et la compagnie l'Auxiliaire (assureur de la SARL Cadmo).

2.2. SITUATION ET DESCRIPTION DU LITIGE

Nous visitons les lieux litigieux lors de notre première réunion contradictoire le 4 septembre 2018. A cette date seuls le Maître d'Ouvrage NGP4 et son assureur Dommage Ouvrage, la compagnie Alpha Insurance, sont appelés en cause. La liste des présents est jointe en annexe 5-1.

Après rappel des chefs de missions qui nous sont fixés, nous écoutons les explications des Demandeurs puis celle des Défendeurs, explications qui nous permettent d'établir la chronologie des faits ci-avant.

La résidence Amour est composée de 2 bâtiments A et B en R+2 édifiés sur un sous-sol commun, à usage de stationnements.



Nous demandons, lors de cette première réunion, les documents suivants, afin d'apprécier la teneur des ouvrages construits et ce qui était dû par les différents intervenants :

- Autorisation de construction : plans annexés à la demande de permis de construire et arrêté de permis de construire
- Contrats : de maîtrise d'œuvre (Architecte, CadMo) de contrôle technique, de convention d'études techniques, etc.

- Dossiers techniques : plans d'exécution des ouvrages (Architecte, plans Béton armés, plans des réseaux et installations techniques), cahier des clauses techniques particulières (CCTP), notes de calculs, Dossier des ouvrages exécutés, etc.
- Marchés de travaux avec chacune des entreprises, factures, situations de travaux, et PV de réception lisible
- Réalisation des travaux : comptes rendus de réunions
- VEFA : plans de commercialisation, notice descriptive de vente, pv de livraison

Dès cette première réunion, Maître M Benayoun (SCP SVA, conseil de NGP4) nous confirme vouloir attirer dans la cause les différents intervenants dans la construction, ce à quoi Maître S Rochigneux (Conseil du Conseil Syndical) ne s'oppose pas.

L'examen de chacun des désordres invoqués devra donc être fait au contradictoire de ces nouvelles parties.

Aussi nous proposons que nous ne procédions pour cette première réunion qu'à l'examen des désordres pouvant affecter la sécurité des personnes ainsi que ceux affectant le fonctionnement des équipements, en mettant à profit la présence de Vitaéco, pour la production collective d'ECS.

La société Vitaéco est le prestataire en charge du contrat d'entretien de l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel, choisi par le Syndicat des copropriétaires.

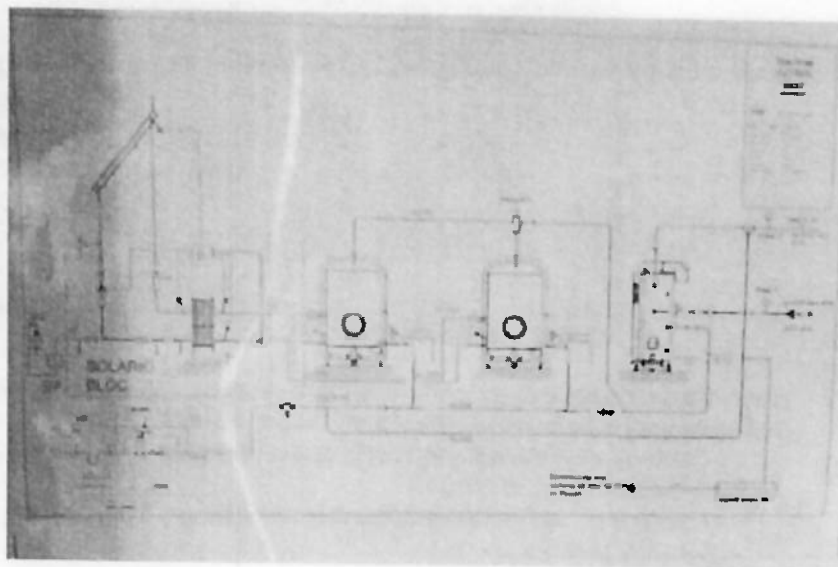
Nous examinons la liste des désordres expressément invoqués : nous ne repérons pas de désordres pouvant affecter la sécurité des personnes ni celle des biens, qui auraient pu nécessiter des interventions urgentes pour le compte de qui il appartiendra.

Nous proposons donc d'examiner la production collective d'eau chaude sanitaire et de terminer cette première réunion par les sous-sols affectés d'infiltrations.

Production collective d'eau chaude sanitaire :

Cette installation est constituée de capteurs solaires thermiques installés en toiture du bâtiment A (que nous n'avons pas inspectés), et d'un local technique au rez de chaussée de ce même bâtiment.

L'installation a été conçue et réalisée par l'entreprise Thermie, comme en atteste le plan affiché dans ce local.



Nous écoutons les explications de M. Merlin de Vitaéco, en charge de l'exploitation et maintenance de l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel.

Les différents défauts affectant l'installation réalisée par Thermie sont détaillés dans le rapport établi par Vitaéco le 12 juillet 2017.

En préambule, Vitaéco rappelle que ce rapport a été établi de manière visuelle, et n'est pas de ce fait exhaustif.

En effet une telle installation repose sur une note de dimensionnement précise qui, en fonction de la configuration de l'immeuble, du tracé des réseaux l'équipant, des besoins en eau chaude prévisionnels (normalisés), etc. permet de sélectionner les équipements et leurs caractéristiques.

Nous requérons cette note de dimensionnement, à défaut il faudra en établir une.

Vitaéco rappelle que les défauts relevés, s'ils ne mettent pas en jeu, ni la sécurité des personnes, ni celle des biens, sont de nature à compromettre l'entretien et le bon fonctionnement de l'installation (i.e. produire de l'eau chaude sanitaire grâce à la chaleur « gratuite » du soleil en ne recourant que ponctuellement à l'énergie payante du gaz naturel).

Parmi tous les défauts relevés, certains nécessitent une intervention immédiate de façon à remettre en service l'installation qui est à l'arrêt, l'eau chaude n'étant produite que par la chaudière d'appoint au gaz naturel.

Notamment :

Présence de bras morts sur les by-pass de l'adoucisseur et solaire

Il est nécessaire de rajouter des vannes avec purgeurs de façon à isoler ces bras morts et les vidanger de façon à supprimer toute stagnation d'eau propice au développement de bactéries.

Nous confirmons que ces menus travaux peuvent être entrepris immédiatement par le Syndicat des copropriétaires, en fais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, de façon à supprimer tout risque.



Prise de courant située sous des canalisations

Cette prise peut aisément être déplacée en hauteur façon à être située au-dessus des canalisations.

Nous confirmons que ce déplacement de la prise de courant peut être entrepris immédiatement par le Syndicat des copropriétaires en frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, de façon à supprimer tout risque.

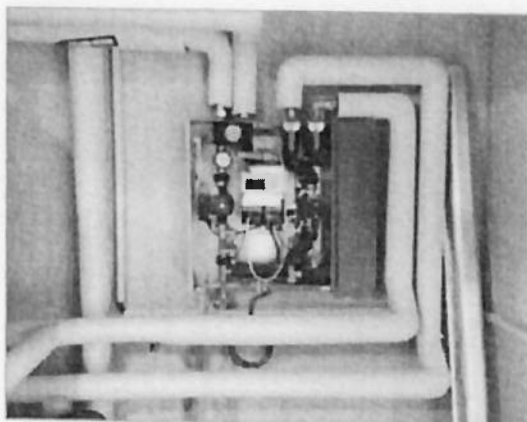
**Absence de dégazeur (purgeur automatiques) en points hauts de l'installation hydraulique**

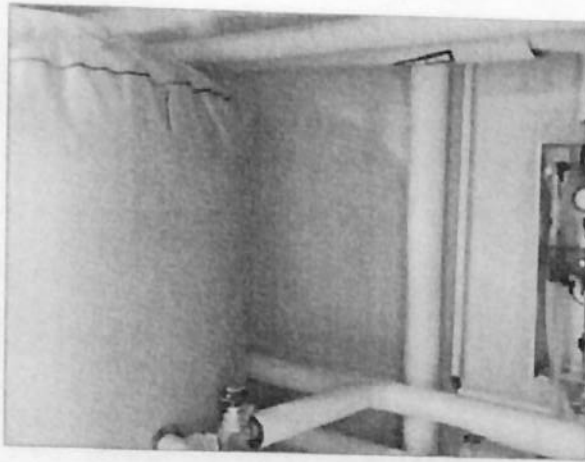
L'ajout de purgeurs automatiques, en points hauts de chaque circuit hydraulique, dont le rôle est d'évacuer automatiquement tous les gaz présents dans l'installation hydraulique, et dont la présence génère des dysfonctionnements, des variations de pression (les gaz étant compressibles selon leur température), des atteintes aux matériels comme les circulateurs, etc. doit être rapidement fait. Ces ajouts seront facilement repérables.

Nous confirmons qu'ils peuvent être entrepris immédiatement par le Syndicat des copropriétaires en frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, de façon à supprimer tout risque.

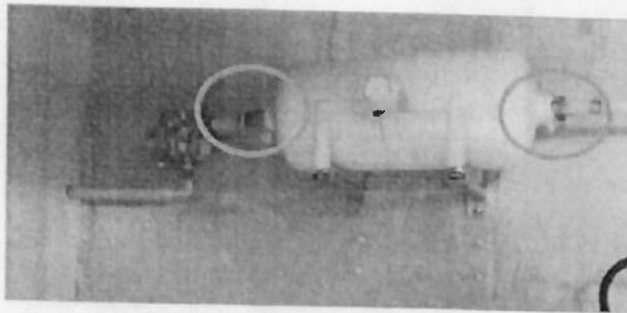
Les autres défauts signalés par Vitaéco nécessitent des interventions plus lourdes qui ne pourront être entrepris qu'après constat contradictoire, et étude précise.

Nous terminons l'examen visuel de ce local technique, les photos suivantes en donnant un aperçu.





Sur l'alimentation en gaz naturel du local technique, nous remarquons que les raccords du ballon d'expansion sont étanchés avec du ruban « Teflon » : il y a lieu de vérifier que le ruban Teflon employé est bien celui conforme à la norme EN 751-3 « matériaux d'étanchéité pour raccords filetés en contact des gaz ... ».



Nous poursuivons la réunion en inspectant le sous-sol à usage de stationnement de façon à visualiser les infiltrations signalées.

Visite du parking en sous-sol :

Cet ouvrage, enterré, est réalisé en béton armé. Nous y accédons par un escalier, construit à ciel ouvert, y descendant depuis les allées piétonnes en rez de chaussée, présentes devant le bâtiment A. Un caniveau a été ajouté récemment, en pied de cet escalier, de façon à récupérer les eaux de pluies collectées par la trémie de cet escalier.

Nous constatons dans le dallage, l'absence de cunette de récupération des eaux en pied des murs périphériques du sous-sol, la présence de réseaux sous dallage dont le fonctionnement doit être vérifié sur la base des plans à fournir, etc.

Nous constatons qu'en plafond de ce parking débouchent les gaines techniques verticales dans lesquelles sont installés les divers réseaux d'alimentation des étages de logements (Electricité Enedis, Télécommunication, eau potable, etc...). Les traversées de la dalle du parking par ces gaines techniques ne sont pas obturées, ainsi le degré coupe-feu de degré 1 heure minimal, requis pour cette dalle entre stationnement et étages de logements, n'est pas assuré.



Cette non-conformité, non relevée dans l'assignation, susceptible de mettre en jeu la sécurité des personnes, est à traiter immédiatement par un calfeutrement capable de restituer ce degré coupe-feu de 1 heure.

Nous demandons au syndicat des copropriétaires de le faire exécuter en frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra.

Ces observations faites, nous concluons cette première réunion, en confirmant convoquer une seconde réunion dès la signification de l'ordonnance étendant notre mission aux constructeurs tel que nous en informe la SARL NGP4.

Plus de 7 mois s'étant écoulés depuis cette première réunion, nous nous étonnons en conclusion de notre note n° 2 du 10 juin 2019, de n'avoir aucune information sur les intentions de la Société NGP4.

Nous apprétant à déposer notre rapport en l'état, Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires, nous confirme fin octobre 2019, suppléer à NGP4 en assignant lui-même les constructeurs de la résidence Amour, susceptible d'être responsables des *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation initiale*.

Nous convoquons ces constructeurs le 20 juillet 2020, pour une seconde réunion sur les lieux litigieux et examinons contradictoirement chacun des *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation*.

La liste des présents à cette seconde réunion est jointe en annexe 5-1.

Les malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation, examinés contradictoirement, sont les suivants :

AFFAIRE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE AMOUR C/ SARL NGP 4 + SA ALPHA INSURANCE + CONSTRUCTEURS
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER – DOSSIER N° 18/00000258
RAPPORT D'EXPERTISE DU 23 FEVRIER 2024

- Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :
 - Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC
 - Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1
 - Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle
 - Enlever les protections sur portes ascenseur
- Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs
- Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction
- Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations
- Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire
- Dysfonctionnement de la VMC
- 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO

- 1/ absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures.
- 2/ réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers.
- 3/ carottage à réaliser dans le local vélo au Bât. A pour créer 2 aérations.
- 4/ traiter tous les joints de dilatation au sous-sol.
- 5/ équiper les parkings d'un bas à sable + pelle.
- 6/ fissure sur le balcon de l'Appt. A104 au-dessus de l'escalier accès parking.
- 7/ boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol.
- 8/ créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol.
- 9/ poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât. A pour canaliser la source.
- 10/ reprendre le mur côté tramway
- 11/ couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur.
- 12/ traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face).
- 13/ faire reprise RPE face sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

- Des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement
- Des dysfonctionnements de la production d'ECS solaire
- Des fuites sur les panneaux solaires
- Des infiltrations situées dans la gaine technique du local vélo bâtiment A
- Des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)

Examen des réserves formulés dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :

Mise en place de galets à l'aplomb des pissettes du local poubelle :

Les 2 pissettes présentes constituent les évacuations des eaux de pluies collectées par la toiture terrasse de ce local. La hauteur de chute étant de près de 3m les eaux creusent le terrain au droit du point d'impact, ce qui génère des ravinements, et des salissures sur les enduits des murs de ce local. La société UPPE 7, s'engage à mettre en place les galets demandés.



Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC

La société SFP s'engage à fournir au Syndic Mab Planchon un carton complet de dalle de plafonds format 600x600 identiques à celle posées afin que ce dernier procède aux remplacements (des interventions d'entretien courant étant en cours dans les parties communes notamment au droit des tyre de dilatation des réseaux ECS).

Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1

Nous ne repérons pas de carrelages à changer, prouvant que la société Roxan Fournier Carrelage a levé ses réserves.

Enlever les protections sur portes ascenseur

Plus aucune protection n'habille les façades des portes d'ascenseur, Schindler a levé ses réserves.

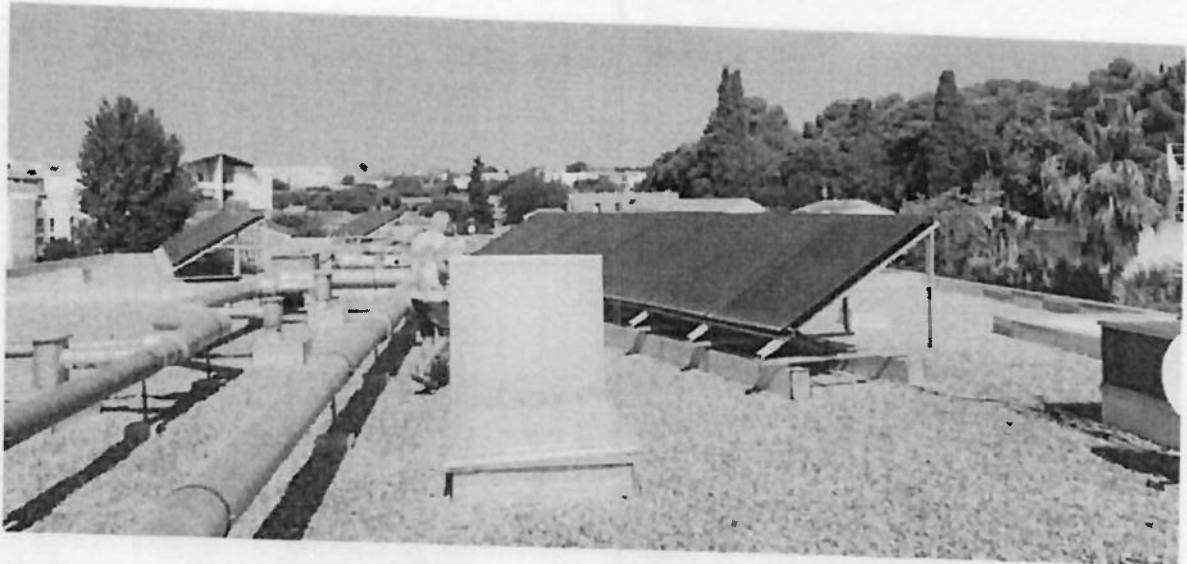
Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations

Dès la première réunion le Syndicat des copropriétaires nous a confirmé avoir procédé au remplacement des détecteurs de présence commandant l'éclairage des parties communes, dont le modèle était incompatible avec le type de luminaires et ce pour le compte de qui il appartiendra. La facture de cette intervention nous est communiquée.

Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire et des fuites sur les panneaux solaires

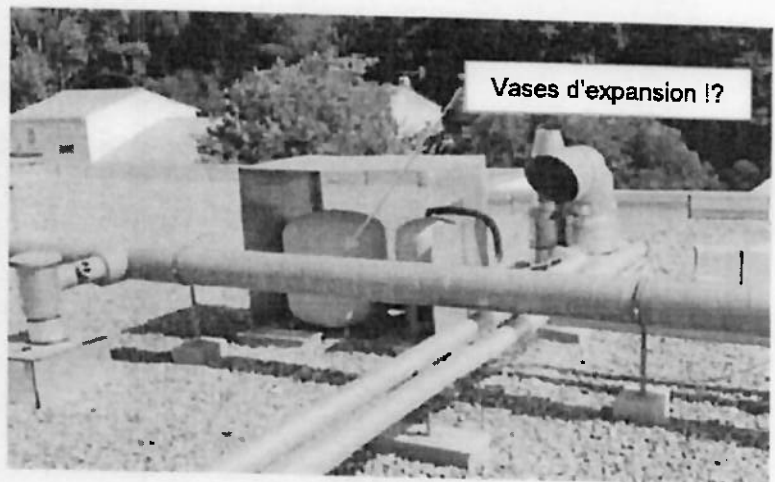
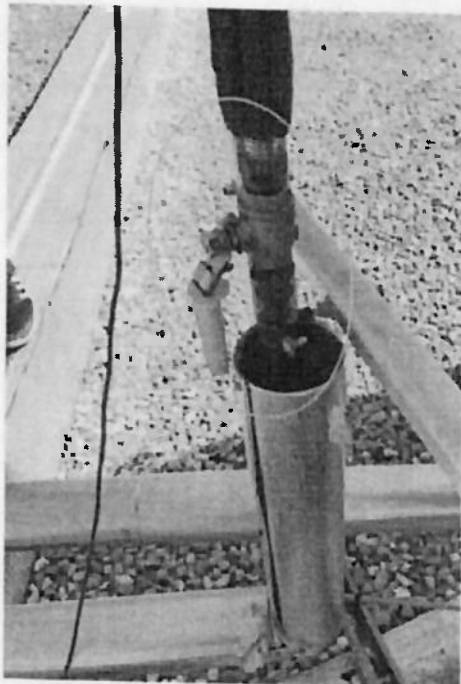
Nous visitons le local de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel, accompagné par Vitaéco. Les travaux que nous avons validés en conclusion de notre première réunion ont été réalisés pour le compte de qui il appartiendra ; les factures correspondantes nous sont transmises.

Nous inspectons le champ de capteurs solaires installés en toiture du bâtiment A, installation que nous n'avions pas inspectée lors de notre première réunion.



L'installation est hors service, la production d'eau chaude sanitaire ne se fait qu'avec la chaudière au gaz naturel (qui ne devait être que l'appoint !).

Nous repérons de nombreuses malfaçons comme le mélange de pièces en acier noir, ou en laiton, en divers points des réseaux hydrauliques réalisés en acier inox, l'absence de calorifuge, sur certains tronçons, la détérioration flagrante de certains capteurs solaires, la présence en toiture de vases d'expansion alors que ceux-ci devraient se situer dans le local technique au rez de chaussée, ...



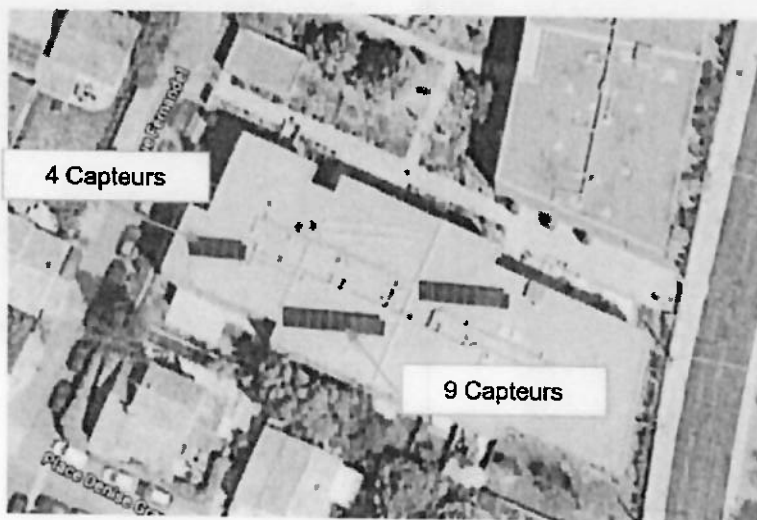


Captteurs HS



L'installation étant à l'arrêt, il ne nous a pas été possible de constater les fuites signalées. Mais selon nos constatations elles semblent inévitables !

Le nombre de capteurs solaires est inégalement réparti entre trois ensembles réunissant de 4 à 9 panneaux montés en série. La conception de cette installation nous paraît surprenante.



Des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) :

Le Syndicat des copropriétaires nous confirme procéder à la réparation de ces fuites lorsqu'elles surviennent. Nous constatons qu'au rez de chaussée du bâtiment A les dalles de plafonds sont déposées, afin de permettre l'accès à la lyre qui a été réalisée sur les canalisations d'eaux chaude sanitaire au droit du joint de dilatation. Les traces de coulures bien visibles montrent que les raccords vissés, des flexibles composant cette lyre, ont fui.

Ces fuites multiples démontrent le peu de soin apporté à la réalisation de l'installation d'eau chaude sanitaire (production et distribution).

Des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement

Mme et M. Scheid ne seraient a priori plus propriétaires de leur logement. Cependant ce logement se situerait au R+2, immédiatement sous les panneaux solaires en toiture. Les bruits signalés s'apparent à des « coups de béliers » ; ils seraient générés par la dilatation de l'eau chaude dans les canalisations, apportant une nouvelle preuve de la mauvaise conception et réalisation de l'installation de production d'eau chaude de l'immeuble.

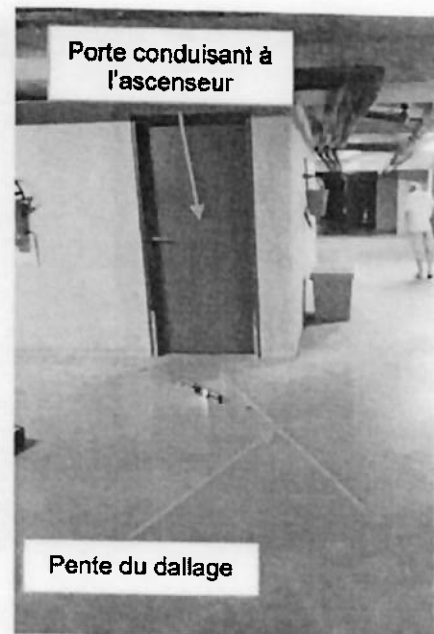
Dysfonctionnement de la VMC

Le Syndicat des copropriétaires nous confirme que la VMC est à ce jour en ordre de marche.

Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs

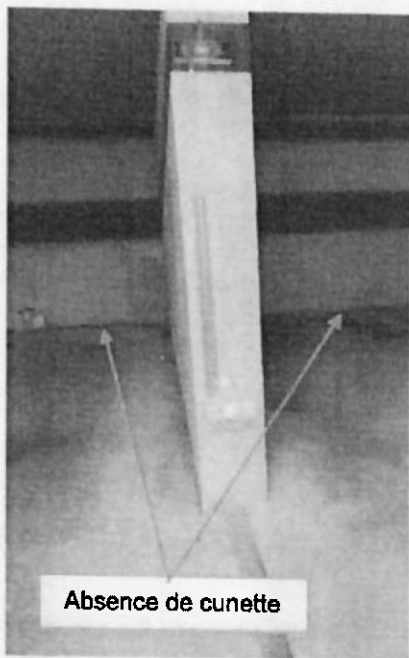
Le Syndicat des copropriétaires nous confirme que par temps de pluies, de l'eau liquide se répand sur le dallage en béton armé constituant le sol des garages aménagés sous les bâtiments A et B de la résidence Amour, dont l'accès se fait depuis la rue Villeneuve d'Angoulême au moyen d'une rampe extérieure.

Ces ruissèlements non canalisés s'écoulent vers les points bas selon les pentes de ce dallage, le principal point bas étant la cuvette de l'ascenseur.



Ces ruissèlements ont plusieurs origines :

- Absence de cunette en pied de murs périphérique du parking enterré
- Entrées d'eau de pluie par la gaine de ventilation mal collectées
- Dysfonctionnement d'un réseau extérieur de collecte des eaux de surface dans les jardins qui, vraisemblablement, draine les eaux vers le bâtiment



Ce regard extérieur, créé contre le mur du sous-sol, draine les eaux qui s'infiltrent dans le bâtiment



Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction

Le Syndicat des copropriétaires nous confirme que la canalisation en question a été nettoyée.

Examen des 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO :

- 1/ absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures.
- 2/ réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers.
- 3/ carottage à réaliser dans le local vélo au Bât. A pour créer 2 aérations.
- 4/ traiter tous les joints de dilatation au sous-sol.
- 5/ équiper les parkings d'un bas à sable + pelle.
- 6/ fissure sur le balcon de l'Appt. A104 au-dessus de l'escalier accès parking.
- 7/ boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol.
- 8/ créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol.
- 9/ poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât A pour canaliser la source.
- 10/ reprendre le mur côté tramway
- 11/ couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur.
- 12/ traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face).
- 13/ faire reprise RPE face sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

1. Absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures

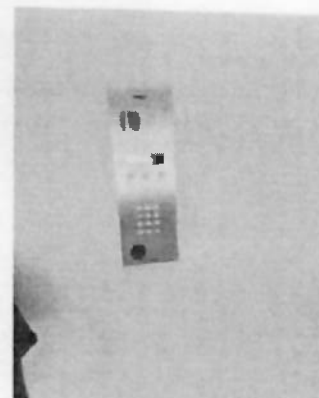
Nous constatons contradictoirement que les reprises déclarées ont été réalisées.

2. Réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers

Nous constatons contradictoirement que le rebouchage déclaré a été réalisé

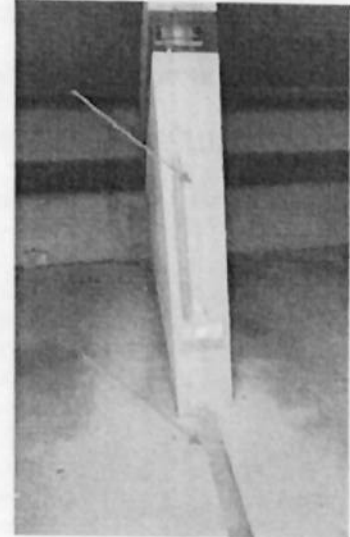
3. Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations

Nous constatons contradictoirement que les carottages déclarés ont été réalisés. La finition coté intérieur est à parfaire.



4. Traiter tous les joints de dilatation au sous-sol

Nous constatons contradictoirement que les traitements des joints de dilatation au sous-sol (parking) déclarés comme non faits, a été réalisé tant au sol que sur les murs



5. Equiper les parkings d'un bac à sable + pelle

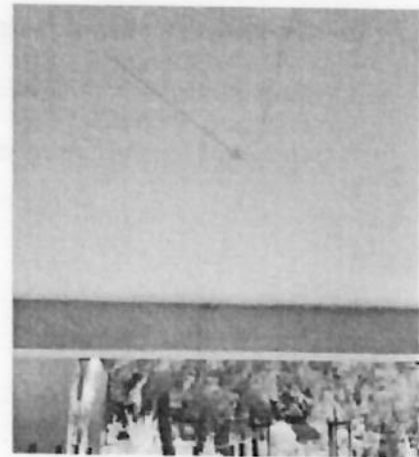
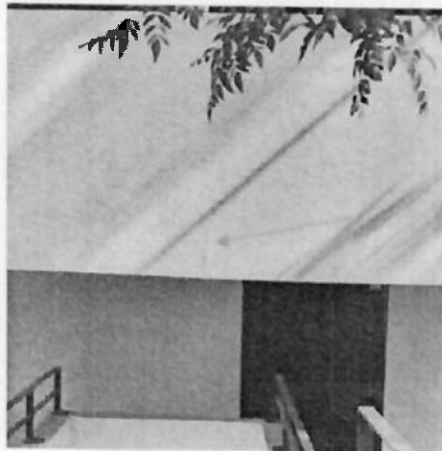
Nous constatons contradictoirement que l'équipement d'un bac à sable et d'une pelle du parking au sous-sol, déclaré comme non fait, a été réalisé.



Installation exigée par l'arrêté de janvier 1986 relatif à la sécurité incendie des bâtiments d'habitations, qui demande également un sceau à fond rond

6. Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking

Nous constatons contradictoirement que cette fissure correspond à l'ouverture naturelle d'un joint de construction, appelé « joint sec », qui n'a pas été respecté lors de l'application du revêtement plastique épais (RPE) habillant les façades, ou de la peinture en sous-face des dalles, sans verticalement sur le garde-corps du balcon, qu'en sous-face de la dalle de ce balcon



Cette fissure ne compromet pas la solidité des ouvrages.

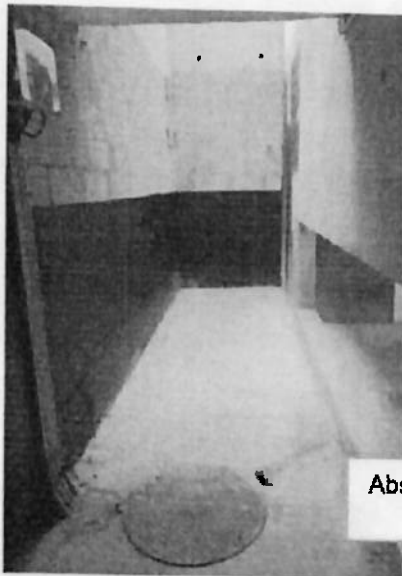
7. Boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol

Nous constatons contradictoirement que les réservations dans les parkings en sous-sol ont été bouchées, notamment les traversées en pied des colonnes montantes.

8. Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol

Nous constatons contradictoirement que les cunettes en pied des murs périphériques du sous-sol n'ont pas été réalisées.

De même la gaine de ventilation des parkings, qui s'ouvre à ciel ouvert, n'est pas pourvue d'ouvrage de collecte des eaux météoritiques.



Ces absences contribuent à la circulation des eaux de ruissèlement sur le dallage du parking vers son point bas (i.e. cuvette ascenseur !)

9. Poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât A pour canaliser la source

Nous constatons contradictoirement que ce caniveau (et son évacuation) a été créé.



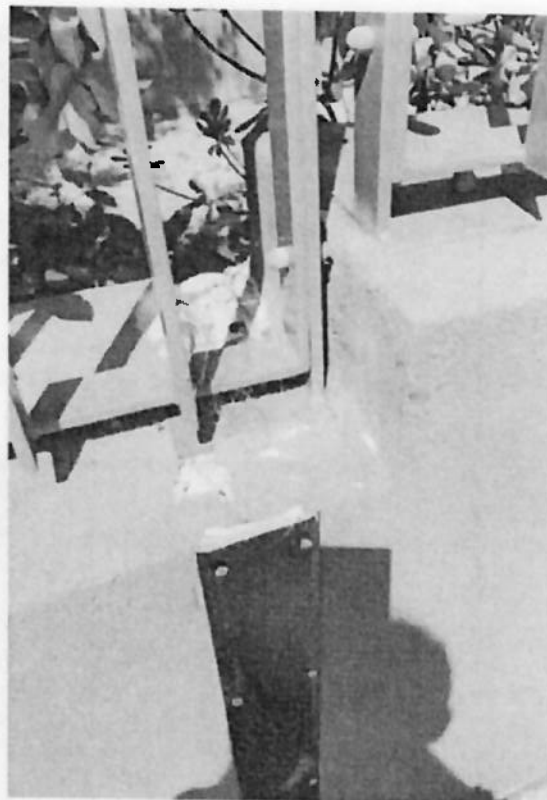
10. Reprendre le mur coté tramway

Le mur de clôture de la résidence le long de la rue Villeneuve d'Angoulême (tramway), est constitué de l'ancien mur du terrain, qui a été conservé, remis certainement ponctuellement en état, équipé d'une grille à bareaudage et habillé d'un enduit de couleur grise.

Des fissures inévitables découpent ce mur en tronçons, d'inégales longueurs.

Ces fissures ont été pontées par un couvre-joint en aluminium.

Si certes ces finitions pourraient être traitée de manière plus « gracieuses » nous ne constatons pas de désordre compromettant la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination.

**11. Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur**

Nous constatons contradictoirement que des bouchons en pvc ont été mis en place en partie sommitale des tuyaux de diamètre 300mm constituant les regards de visite des drains.

Cependant ces bouchons sont des éléments provisoires développés pour les phases transitoires de chantier, et de ce fait, appelés à ne pas durer. Ils sont particulièrement fragiles. Il est nécessaire de les remplacer par des bouchons en fonte.

**12. Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face)**

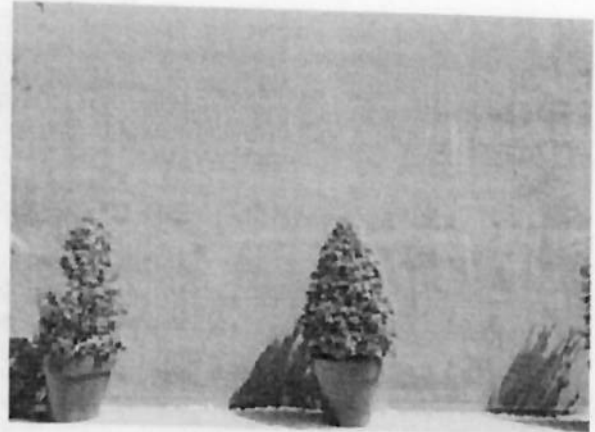
Ces désordres sont de même nature que les fissures affectant le garde-corps du balcon de l'appartement 104 (point 6 ci-avant). Nous constatons qu'effectivement de nombreux joints secs

n'ont pas été respectés lors de l'application de l'enduit de façade (RPE) ou la peinture en sous-face de dalles de balcons.

Ces désordres sont de nature esthétique et ne compromettent ni la solidité ni la destination des ouvrages.

13. Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon

Nous constatons contradictoirement que le pignon du bâtiment A surplombant l'allée d'accès à la résidence depuis la rue Villeneuve d'Angoulême, est tâché de plusieurs coulures de calcite. Cette calcite provient du ciment constituant le béton armé dont ce pignon est constitué. Son écoulement vers l'extérieur démontre une mauvaise étanchéité de l'enduit de façade (RPE) qu'il est nécessaire de refaire en totalité.



A la suite de cette réunion contradictoire, nous avons reçus de certaines parties les confirmations suivantes :

- Le 6 aout 2020, par courriel de la société UPEE 7, confirmation photos à l'appui de la mise en place des galets sous chacune des pissettes du local poubelles.
- Le 16 septembre 2020, par courriel de la Société Frontignanaise de Plâtrerie, confirmation de la livraison des dalles de plafonds nécessaire au remplacement de celles endommagées.

Par courriel du 1er avril 2021, réitéré le 31 aout 2021, nous demandons à Maître S Rochigneux :
« Afin de nous permettre de clore cette affaire dans les délais impartis et nonobstant l'ordonnance commune du 18 mars 2021 dernier, qui nous contraint d'organiser une nouvelle réunion contradictoire sur les lieux litigieux, je vous remercie de nous adresser les devis correspondants à la suppression des inondations en sous-sol, à la réfection de l'installation de production d'eau chaude sanitaire et à la réfection de l'enduit RPE en pignon Sud. (Cf. réponses au chef de mission 14 de notre note de synthèse). Ces devis en mains et à la suite de cette ultime réunion contradictoire je déposerai mon rapport définitif. »

Par courrier du 17 septembre 2021, annexée à notre note n°3 du 2 septembre 2022, nous informons Mme le Juge en charge du contrôle des expertises :

- être en attente de l'étude des ouvrages nécessaires à la suppression des dysfonctionnements affectant la production solaire d'eau chaude sanitaire, dysfonctionnements constituant le grief majeur opposant les parties,
- avoir confirmation de la part de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires, Demandeur, que cette étude a été confiée à un prestataire de leur choix pour le compte de qui il appartiendra, et être en attente des devis des travaux prévus dans cette étude, la complexité de l'installation justifiant les délais.

Nous n'avons reçu des parties aucune pièce nous permettant d'avancer et de clore la mission qui nous a été confiée.

Sans l'étude de la remise en état de l'installation de production solaire d'eau chaude sanitaire et des devis d'entreprises capables de procéder à ces travaux, nous ne pouvons convoquer une ultime réunion.

Nous rappelons que dans notre note de synthèse du 23 décembre 2021 nous indiquons au sujet de cette installation :

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : l'examen de l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel révèle de nombreuses malfaçons, qui rendent celle-ci impropre à sa destination. La société Vitaéco, titulaire d'un contrat d'entretien, a procédé à diverses interventions de façon à la rendre opérationnelle, sans succès. Il y a lieu d'envisager la réfection totale de cette installation*

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : ce désordre est imputable à l'entreprise Themie, mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :*

- *Entreprise de gros-œuvre : 40%*
- *Maître d'œuvre Cadmo : 30%*
- *Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%*

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : l'installation de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel est à démonter et reconstruire en totalité sur la base d'une étude complète confiée à un bureau d'études compétent. Ce BE assurera le suivi de réalisation jusqu'à la mise en service*

Nous rappelons également que nous avons demandé le devis de reprise et réfection des ouvrages nécessaires à la suppression de l'inondation des sous-sols pour laquelle nous écrivons dans notre note de synthèse :

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : cette inondation des sous-sols provient de l'absence de cunette en pied des murs périphériques du sous-sol, de l'absence d'ouvrage de collecte des eaux météoriques tombant dans la gaine de ventilation et du dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux de surface contre les murs du bâtiment A*

- *Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol. ces réserves sont à l'origine de l'inondation des sous-sols, elles sont à lever*

• Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : ce désordre est imputable à l'entreprise de gros œuvre (non dans la cause), mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

La SARL NGP4, Maître d'ouvrage, s'étant soustraite à ses responsabilité en n'appelant pas dans la cause ses différents prestataires, elle aura à la charge la responsabilité imputée à l'entreprise de gros-œuvre.

Notre note de synthèse n° du 28 juillet 2023 rappelle notre description et analyse de chacun des malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation, et le cout de leur reprise selon devis et factures transmises par le Syndicat des Copropriétaires le 2 décembre 2022 ; ces diligences étant faites par ses soins en l'absence d'actions de la part de la SARL NGP4.

2.3. DILIGENCES DE L'EXPERT

Le tableau détaillant l'ensemble de nos diligences est joint en annexe 5-1.

2.4. QUETE DOCUMENTAIRE : BORDEREAU DES PIECES REMISES PAR LES PARTIES ET ANALYSE

Préalablement à notre première réunion du 4 septembre 2018, nous n'avons reçu des parties que les pièces suivantes :

- Le 24 aout 2018, par courriel de Maitre S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires de la résidence Amour :
- Texte de l'assignation devant M. le Président du TGI de Montpellier, du 16 février 2018, qui évoque expressément les griefs suivants :
 - Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées
 - Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs
 - Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction
 - Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations
 - Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire
 - Dysfonctionnement de la VMC

Auxquels il faut rajouter les griefs suivants déclarés à l'assureur DO :

- 13 désordres déclarés le 7 avril 2017

1/ absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures.
 2/ réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers.
 3/ carottage à réaliser dans le local vélo au Bât. A pour créer 2 aérations.
 4/ traiter tous les joints de dilatation au sous-sol.
 5/ équiper les parkings d'un bas à sable + pelle.
 6/ fissure sur le balcon de l'Appt. A104 au-dessus de l'escalier accès parking.
 7/ boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol.
 8/ créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol.
 9/ poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât. A pour canaliser la source.
 10/ reprendre le mur côté tramway
 11/ couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur.
 12/ traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face).
 13/ faire reprise RPE face sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

- Des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement
- Des dysfonctionnements de la production d'ECS solaire
- Des fuites sur les panneaux solaires
- Des infiltrations situées dans la gaine technique du local vélo bâtiment A
- Des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)

– Procès-verbal de réception des travaux établi par le Maître d'œuvre CadMo le 23 février 2018 :

Ce document liste les différents lots de travaux et les entreprises titulaires de ces lots ; il est signé par les entreprises mais pas toutes ; la liste de réserves jointe n'est pas lisible.

– Liste des réserves établie le 18 février 2016, relative à la chaufferie :

Sans commentaire

– Lettre RAR adressée le 13 octobre 2016 par le syndic au Maître d'ouvrage NG Promotions

Cette lettre liste la plupart des désordres évoqués dans l'assignation

– Lettre RAR adressée le 18 octobre 2016 par le syndic au Maître d'œuvre CadMo

Cette lettre liste la plupart des désordres évoqués dans l'assignation

– Lettre RAR adressée le 12 octobre 2016 par le syndic à l'entreprise AEGV

Cette lettre est relative aux dysfonctionnements affectant l'éclairage des parties communes et notamment l'incompatibilité entre les détecteurs de présence et les luminaires LED

– Lettre RAR adressée le 12 octobre 2016 par le syndic à l'entreprise Thermie

Cette lettre est relative aux désordres affectant la chaufferie et les panneaux solaires

– Rapport de contrôle établi le 12 juillet 2017, par Vitaéco, prestataire en charge de l'entretien de la chaufferie, mandaté par le syndicat des copropriétaires

Ce rapport liste de nombreux défauts et non conformités affectant l'installation collective de production solaire d'eau chaude sanitaire

– Lettre RAR adressée le 7 avril 2017 par le syndic à IMS Expert, représentant l'assureur DO

Cette lettre déclare 13 désordres (listés ci-avant).

– Lettre RAR adressée le 28 juillet 2016 par le syndic à IMS Expert, représentant l'assureur DO

Cette lettre est relative au désordre « nuisances sonores chez Mme et M. Scheid appartement A205

– Lettre RAR adressée le 8 août 2016 par IMS Expert au Syndic

Par cette lettre IMS Expert, relativement au désordre « nuisances sonores affectant le logement de Mme et M. Scheid » demandant une étude acoustique,

– Lettre RAR adressée le 10 octobre 2017 par le syndic à IMS Expert, représentant l'assureur DO

Cette lettre déclare les désordres suivants : Dysfonctionnement de la production ECS à l'arrêt par défaut de pression, fuites sur les panneaux solaires, fuites dans les couloirs communs, infiltrations dans la gaine technique du local vélos, bâtiment A

– Lettre RAR adressée le 19 avril 2017 par IMS Expert au Syndic

Par cette lettre IS Expert rappelle son courrier du 8 août 2016 relatif au désordre « nuisances sonores affectant le logement de Mme et M. Scheid » demandant une étude acoustique, confirme ne pas intervenir dans le cadre de la DO pour les désordres 1 à 13 déclarés le 7 avril 2017, et rappelle ne pas intervenir pour les réserves affectant la peinture et façades, celles-ci n'étant pas de nature décennale, et de surcroît relevant de la responsabilité contractuelle des entreprises.

– Le 3 septembre 2018, par courriel de Maître G Gomez, conseil de la compagnie SFS Alpha Insurance (Assureur Dommage Ouvrage) :

– Dire n° 1 par lequel Maître G Gomez nous informe de la liquidation judiciaire de la compagnie, de la nomination de Maître B Frederiksen es qualité de liquidateur et de n'avoir pas de mandat pour le représenter : sans commentaire

Concomitamment à la diffusion de notre note n°1 dressant le compte-rendu de notre réunion contradictoire du 4 septembre 2018, nous avons reçu par courrier de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires, un dire par lequel nous sont transmis :

1. le contrat qui lie le Syndicat et la société Vitaéco, pour la conduite et l'exploitation de l'installation de production solaire d'eau chaude sanitaire avec appoint au gaz naturel.
2. Le devis des travaux de réparation et mise en conformité que nous avons décrit comme indispensable et à réaliser par le syndicat pour le compte de qui il appartiendra.

Ces pièces n'appellent aucun commentaire complémentaire de notre part.

Nous avons reçu par courriel le 7 novembre 2018, un message de la société ACS, qui faisant suite à la réception de notre note n°1, nous informe que le contrat souscrit auprès de la compagnie Alpha Insurance A/S, en liquidation depuis le 8 mai 2018, « semble relever d'un autre mandat de souscription ».

A la suite de notre seconde réunion du 31 juillet 2020, nous avons reçu des parties les pièces suivantes :

– Le 31 juillet 2020, par courriel de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4 :

– Dire par lequel nous sont communiquées 5 factures de l'entreprise SKB libellées à l'ordre de la SARL NGP4 :

- Facture du 13 septembre 2018, d'un montant HT de 2 800 €, relative à des travaux de reprise de peinture autour des interphones et de peinture du mur de clôture

- Facture du 26 septembre 2018, d'un montant HT de 700 €, relative au changement de 10 dalles de plafond
- Facture du 28 septembre 2018, d'un montant HT de 520 €, relative à la réparation des interphones
- Facture du 14 novembre 2018, d'un montant HT de 800 €, relative à la création des entrées d'air du local vélos bât B et de travaux d'étanchéité sur JD en toiture pour stopper les infiltrations en sous-sol
- Facture du 14 novembre 2018, d'un montant HT de 11 232 €, relative à diverses interventions. *Certaines de ces interventions ont déjà été facturées (cf. carottage mur local Vélos bât B, mur de clôture) !*

On ne sait si ces 5 factures ont été payées.

- Le 3 aout 2020, par courriel de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4 :
 - Dire par lequel nous est confirmé que NGP4 mandate une entreprise pour reboucher les réservations des gaines techniques dans le sous-sol. *Nous confirmons que ce rebouchage est indispensable afin de respecter l'arrêté de janvier 1986 relatif à la sécurité incendie des bâtiments d'habitations.*
- Le 6 aout 2020, par courriel de M. E Marquès société UPEE 7 :
 - Dire par lequel nous est confirmé la levée de réserve relative à la mise en place des lits de galets sous pissettes du local Poubelles, photos à l'appui.
- Le 7 aout 2020, par courriel de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4 :
 - Dire par lequel nous est communiqué l'engagement de la société MBI pour réaliser le calfeutrement des gaines en plafond du sous-sol.
- Le 16 septembre 2020, par courriel de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires :
 - Dire par lequel Maître S Rochigneux accepte l'offre de la Société Frontignanaise de Plâtrerie de livrer dans les locaux du Syndic Mab Planchon, les dalles de plafond à remplacer. *Cette proposition est conforme à ce qu'il était convenu de faire lors de notre réunion du 31 juillet 2020.*

A la suite de la diffusion de notre note de synthèse du 23 décembre 2020, nous avons reçu des parties les pièces suivantes (commentées dans notre note n°3 du 2 septembre 2022) :

- Dire reçu par courriel le 15 janvier 2021, de Maître E Tronel-Peyroz (Cabinet SVA) conseil de SARL NGP4 :

Par ce dire Maître E Tronel-Peyroz nous informe attraité dans la cause ETECC, BE Fluides, Euromaf, son assureur, la compagnie AXA assureur de l'entreprise Thermie et la compagnie l'Auxilliaire, assureur de Cadmo Maître d'œuvre. A la suite de l'ordonnance étendant la mission qui nous a été confiée à ces 4 autres parties, une nouvelle réunion contradictoire sur les lieux sera nécessaire.
- Dire reçu par courriel le 27 janvier 2021, de Maître JP Dommée (SCP Cascio) conseil de AXA France Assureur de UPEE7 :

Par ce dire Maître JP Dommée nous confirme que la seule réserve mise à la charge de UPEE7 a été levée, bien qu'aucun quitus n'ait été signé.
- Dire reçu par courriel le 5 février 2021, de Maître M Delchambre (Theis Avocats) conseil de SFP :

Par ce dire Maître M Delchambre nous confirme que les dalles de plafond suspendu ont été remises au Syndic MAB Planchon ; le quitus signé le 1er février 2021 est joint a ce dire.

-Dire reçu par courriel le 2 mars 2021, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour :

Par ce dire Maître S Rochigneux, outre liminairement prendre acte des appels en cause tardifs diligentés par la SARL NGP4, rappelle que celui-ci s'était engagé à réaliser le calfeutrement coupe-feu de la dalle entre parkings en sous-sol et rez de chaussée de la résidence (nous avons signalé, que l'absence d'un tel calfeutrement, dont la réalisation découle de arrêté de janvier 1986 relatif à la sécurité incendie des bâtiments d'habitation, un éventuel incendie de véhicule pouvait se propager aux étages de l'immeuble), et qu'à ce jour, ce calfeutrement n'était toujours pas exécuté.

Maître S Rochigneux nous rappelle également qu'aucun Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE), n'a été communiqué par NGP4, ce qui oblige le Syndicat des Copropriétaires à commander le diagnostic et l'étude du dimensionnement de l'installation de production solaire d'eau chaude sanitaire, en sus d'une mission de maîtrise d'œuvre de conception et de suivi de réalisation des travaux de réfection et remise en état. Maître S Rochigneux nous communique le devis du BE Delta, qu'il a consulté dans ce cadre. La Mission proposée par Delta, d'un montant de 14 470 €HT nous paraît correspondre à ce qu'il y a lieu de faire pour mettre un terme aux dysfonctionnements de l'installation. Nous confirmons que le Syndicat des Copropriétaires peut commander et payer cette mission pour le compte de qui il appartiendra. Maître S Rochigneux rappelle également l'absence d'assureur Dommage Ouvrage, la compagnie, sélectionnée par NGP4 à cet effet, étant en liquidation judiciaire.

A la suite de la diffusion de notre note aux parties n°3 du 2 septembre 2021, nous avons reçu des parties les pièces suivantes :

-Dire reçu par courriel le 2 décembre 2022, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour :

Par ce dire Maître S Rochigneux nous récapitule les devis et les factures des travaux engagés par le Syndicat des copropriétaires, en frais avancés pour le compte de qui il appartiendra, et des devis des travaux de reprises des griefs examinés contradictoirement :

- Facture des mesures conservatoires (sécurité production ECS suite réunion du 4 septembre 2018), réalisées par SARL Vitaeco : 5 550,00 €HT
- Notes d'honoraires 1 et 2 du cabinet Delta 1 534,00 €HT +6 136,00 €HT
- Devis de reprise de l'enduit RPE de la façade Sud, établi par Midi Etanchéité le 26 avril 2021 : 9 920,00 €
- Devis de reprise de l'enduit RPE du mur portillon, établi par Midi Etanchéité le 26 avril 2021 : 480,00 €
- Devis de divers travaux de maçonnerie (cunettes, réhausses, murets, tampons fonte, etc.) présenté par la SARL Vinassac le 17 juin 2021 : 31 637,50 €HT
- Proposition de mission de maîtrise d'œuvre pour la réfection de l'installation ECS établi le BET Delta le 21 janvier 2022 : 16 670,00 €HT
- Devis de l'entreprise SARL Acqua Energie pour le remplacement de l'installation d'ECS du 20 octobre 2022 : 118 531,00 €HT (avec présentation technique du matériel prévu : gamme Solerio Large de Atlantic)
- Proposition d'assurance DO établie par Verspiren

Les facture de la Régie des Eaux de Montpellier et de EDF transmises ne sont pas retenues. Nous prenons bonne note de l'absence de coopération du Promoteur NGP4.

2.5. METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

La nature du litige ne nécessite aucune méthodologie particulière de notre part.

3. LES REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

3.1. LIMITE DES TRAVAUX

Dans son ordonnance du 29 mars 2018, Mme la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier nous fixe les chefs de mission rappelés au chapitre 1.3 ci-avant.

Ces chefs de missions sont parfaitement clairs et précis. Les réponses techniques à chacun d'eux sont développées ci-après.

3.2. REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

Dans son ordonnance du 29 mars 2018, M Mme la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier nous fixe les chefs de mission suivants (*repris en caractère italiques*), auxquels nous apportons les réponses qui suivent :

1. *entendre les parties, recueillir leurs dires et explications*

Les parties sont dûment convoquées par lettre recommandée avec avis de réception du 30 juillet 2018, pour une première réunion contradictoire sur les lieux litigieux, à savoir 1336, rue Villeneuve d'Angoulême à Montpellier le 4 septembre 2018.

Par cette convocation nous les invitons à nous remettre copie, ainsi qu'à chacune des parties dans la cause, de toutes les pièces rédigées en langue française, numérotées et répertoriées exhaustivement sous bordereau daté et signé.

Par ordonnance du 27 décembre 2019, notre mission étant étendue à d'autres parties, nous convoquons chacune des parties (anciennes et nouvelles) à une seconde réunion sur les lieux litigieux le 31 juillet 2020 (lettre RAR du 6 juillet 2020).

Par cette seconde convocation nous invitons chacune des parties à nous remettre copie, ainsi qu'à chacune des parties dans la cause, de toutes les pièces rédigées en langue française, numérotées et répertoriées exhaustivement sous bordereau daté et signé.

Par ordonnance du 18 mars 2021, notre mission a été étendue à d'autres parties, et ce à la demande de la SARL NGP4.

Nous avons reçu des parties les pièces listées et commentées ci avant, chapitre 2 « partie descriptive », paragraphes 2.4 « Quête documentaire : bordereau des pièces remises par les parties et analyse ».

2. *entendre tous sachants et se faire communiquer tous documents qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission*

Nous n'avons entendu aucune autre personne, autre que les parties.

3. *dresser un bordereau des documents communiqués, étudier et analyser ceux en rapport avec le litige*

Le bordereau des documents, qui nous sont communiqués par les parties, est établi au paragraphe 2.4 ci-avant « *quête documentaire : bordereau des pièces remises par les parties et analyse* ».

4. *Visiter et décrire les lieux litigieux situés à 1336, rue Villeneuve d'Angoulême 34000 Montpellier*

Nous avons visité contradictoirement les lieux au cours de notre première réunion le 4 septembre 2018, ainsi que le 31 juillet 2020 lors de notre seconde réunion.

La description des travaux litigieux est détaillée ci avant chapitre 2 « *partie descriptive* », paragraphes 2.1 « *rappel chronologique des faits, objet du litige* » et 2.2 « *situation et description du litige* ».

5. *Etablir la chronologie des étapes de la construction*

-En 2015, construction de la résidence AMOUR par divers constructeurs pour le compte de la SARL NGP4 Maître d'ouvrage, qui assure également la commercialisation en VEFA des appartements

- Le 23 février 2016, réception des travaux, avec réserves ces réserves n'étant pas toutes levées

- Certaines réserves compromettant l'usage des locaux, comme l'éclairage des parties communes, sont levées par le Syndicat des Copropriétaires pour le compte de qui il appartiendra

- Depuis cette réception d'autres désordres apparaissent

- Parmi ces désordres, le dysfonctionnement de la production solaire d'eau chaude sanitaire fait l'objet d'un diagnostic par la société Vitaéco qui en dresse une synthèse exhaustive dans un rapport du 12 juillet 2017.

- Le 29 mars 2018, le Syndicat des Copropriétaires assigne la SARL NGP4 Maître d'ouvrage et la Compagnie Alpha Insurance Assureur Dommage Ouvrage

- Les 29-31 octobre et 5-6 novembre 2019, le Syndicat des Copropriétaires assigne plusieurs constructeurs, la SARL NGP4 qui s'était engagée à le faire ne l'ayant pas fait

6. *Fournir les éléments de faits propres à apprécier l'existence et la date d'une réception, expresse ou tacite, et, à défaut, fournir tous éléments permettant de prononcer une réception judiciaire en indiquant la date à retenir et les réserves éventuelles à préciser*

Des explications recueillies et de l'examen des pièces fournies, nous confirmons que la réception des travaux a été prononcée avec réserve le 23 février 2016. La liste des réserves est annexée au procès-verbal de réception signé.

7. *Déterminer l'existence des malfaçons, désordres, non-conformité, non-réalisation et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation ou des conclusions ultérieures*

Les malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation, sont les suivants :

- Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :
 - Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC
 - Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1
 - Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle
 - Enlever les protections sur portes ascenseur
- Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs
- Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction
- Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations
- Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire
- Dysfonctionnement de la VMC
- 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO

- 1/ absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures.
- 2/ réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers.
- 3/ carottage à réaliser dans le local vélo au Bât. A pour créer 2 aérations
- 4/ traiter tous les joints de dilatation au sous-sol.
- 5/ équiper les parkings d'un bas à sable + pelle.
- 6/ fissure sur le balcon de l'Appt. A104 au-dessus de l'escalier accès parking.
- 7/ boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol.
- 8/ créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol.
- 9/ poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât A pour canaliser la source
- 10/ reprendre le mur côté tramway
- 11/ couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur.
- 12/ traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face).
- 13/ faire reprise RPE face sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

- Des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement
- Des dysfonctionnements de la production d'ECS solaire
- Des fuites sur les panneaux solaires
- Des infiltrations situées dans la gaine technique du local vélo bâtiment A
- Des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)

Nous avons examiné contradictoirement chacun de ces *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction*, lors de nos réunions des 4 septembre 2018 et 31 juillet 2020.

Cet examen est détaillé ci avant chapitre 2 « partie descriptive », paragraphes 2.1 « rappel chronologique des faits, objet du litige » et 2.2 « situation et description du litige ».

8. Les examiner, les décrire et préciser leur nature, date d'apparition et importance

L'examen de chacun de ces *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction*, est détaillé ci avant chapitre 2 « partie descriptive », paragraphes 2.1 « rappel chronologique des faits, objet du litige » et 2.2 « situation et description du litige ».

Nous précisons pour chacun d'eux :

▪ *Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :*

- *Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC : les 3 dalles à remplacer sont fournies par l'entreprise SFP le 16 septembre 2020*
- *Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1 : réserve levée*
- *Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle : les galets demandés sont mis en place le 6 aout 2020 par l'entreprise UPEE7*
- *Enlever les protections sur portes ascenseur : réserve levée*

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : cette inondation des sous-sols provient de l'absence de cunette en pied des murs périphériques du sous-sol, de l'absence d'ouvrage de collecte des eaux météoritiques tombant dans la gaine de ventilation et du dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux de surface contre les murs du bâtiment A*

▪ *Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction : réserve levée*

▪ *Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations : réserve levée par le Syndicat des copropriétaires pour le compte de qui il appartient*

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : l'examen de l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel révèle de nombreuses malfaçons, qui rendent celle-ci impropre à sa destination. La société Vitaéco, titulaire d'un contrat d'entretien, a procédé à diverses interventions de façon à la rendre opérationnelle, sans succès. Il y a lieu d'envisager la réfection totale de cette installation*

▪ *Dysfonctionnement de la VMC : réserve levée*

▪ *13 désordres déclarés le 7avril 2017 à l'assureur DO*

- *Absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures : réserve levée*
- *Réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers : réserve levée*
- *Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations : réserve levée, finition coté intérieur à faire*
- *Traiter tous les joints de dilatation au sous-sol : réserve levée*

- *Equiper les parkings d'un bac à sable + pelle : réserve levée*
- *Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking : le marquage dans l'enduit ou peinture des joints sec n'a pas été respecté, cependant cette réserve ne compromet pas la solidité des ouvrages.*
- *Boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol : réserve levée*
- *Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol : ces réserves sont à l'origine de l'inondation des sous-sols, elles sont à lever*
- *Poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât A pour canaliser la source : réserve levée*
- *Reprendre le mur coté tramway : réserve levée*
- *Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte*
- *Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face) : le marquage dans l'enduit ou peinture des joints sec n'a pas été respecté, cependant cette réserve ne compromet pas la solidité des ouvrages et ne les rendent pas impropres à leur destination.*
- *Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : Les traces blanchâtres constatées proviennent de la calcite provient du ciment constituant le béton armé dont ce pignon est constitué. Son écoulement vers l'extérieur démontre une mauvaise étanchéité de l'enduit de façade (RPE) qu'il est nécessaire de refaire en totalité.*

9. *Dire s'ils étaient apparents au moment de la réception et s'ils ont fait l'objet de réserves ; dans l'affirmative, préciser si celles-ci ont été levées et à quelle date*

Parmi les malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, les réserves suivantes ont été inscrites en annexe au procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 :

- *Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC*
- *Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1*
- *Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle*
- *Enlever les protections sur portes ascenseur*

Elles ont toutes été levées.

10. *Donner tous éléments permettant de déterminer si les dommages compromettent la solidité de l'ouvrage, ou, si l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, ils sont de nature à le rendre impropre à sa destination*

Parmi les autres *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation*, nous confirmons, pour ceux non encore traités :

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs* : ce désordre est de nature à rendre le parking en sous-sol de la résidence impropre à sa destination

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)* : ce désordre est de nature à rendre la résidence impropre à sa destination

▪ *Parmi les 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO, il subsiste :*

- *Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations* : réserve levée finition esthétique coté intérieur à faire
- *Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking* : désordre esthétique qui ne compromet pas la solidité des ouvrages
- *Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol* : ces réserves sont à l'origine de l'inondation des sous-sols, elles sont à lever car elles rendent les parkings en sous-sol de la résidence impropres à leur destination
- *Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur* : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte
- *Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face)* : désordre esthétique qui ne compromet pas la solidité des ouvrages
- *Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon* : désordre esthétique mais qui provient d'un défaut d'étanchéité de l'enduit de façade.

11. En rechercher les causes et les origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions

Parmi les autres *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation*, nous confirmons, pour ceux non encore traités :

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs* : ce désordre est imputable à l'entreprise de gros œuvre (non dans la cause), mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

La SARL NGP4, Maître d'ouvrage, s'étant soustraite à ses responsabilités en n'appelant pas dans la cause ses différents prestataires, elle aura à la charge la responsabilité imputée à l'entreprise de gros-œuvre.

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : ce désordre est imputable à l'entreprise Thermie, mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :*

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

▪ *Parmi les 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO, il subsiste :*

- *Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations : réserve levée finition esthétique coté intérieur à faire par l'entreprise SKB missionnée par la SARL NGP4 pour réaliser ces ouvrages.*

- *Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades*

- *Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol : ce désordre est imputable à l'entreprise de gros œuvre (non dans la cause), mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :*

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

La SARL NGP4, Maître d'ouvrage, s'étant soustraite à ses responsabilités en n'appelant pas dans la cause ses différents prestataires, elle aura à la charge la responsabilité imputée à l'entreprise de gros-œuvre.

- *Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte par l'entreprise SKB missionnée par la SARL NGP4 pour réaliser ces ouvrages.*

- *Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face) : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades*

– Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades. Si elle n'est pas dans la cause, la responsabilité en incombe à la SARL NGP4.

12. Indiquer si ces désordres proviennent d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art ou d'une exécution défectueuse

Chacun des malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, examinés contradictoirement proviennent d'une non-conformité aux règles de l'art et/ou d'une exécution défectueuse.

13. Fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités et les parts de responsabilité encourues

Nous avons répondu exhaustivement à ce chef de mission par nos réponses au chef de mission n°11, ci-avant.

14. Décrire le principe des travaux nécessaires à la reprise des désordres et donner son avis sur leur coût, si possible à l'aide de devis présentés par les parties, ainsi que leur durée normalement prévisible

Parmi les autres malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, nous confirmons, pour ceux non encore traités, et sans responsabilité de maîtrise d'œuvre :

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs* : il est nécessaire de créer une cunette en pied des murs périphériques du sous-sol de type batardeau continu en béton, comprenant les carottages de traversées des parois perpendiculaires, ainsi que plusieurs exutoires équipés de pompes de relevage.

Le cout de ces ouvrages s'élève à 33 121,00 €HT selon devis présenté par l'entreprise Vinassac le 20 septembre 2023.

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)* : l'installation de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel est à démonter et reconstruire en totalité sur la base d'une étude complète confiée à un bureau d'études compétent. Ce BE assurera le suivi de réalisation jusqu'à la mise en service

Le cout de cette remise en état s'élève à :

- Diagnostic : 1 534,00 €HT +6 136,00 €HT selon factures du BE Delta
- Maîtrise d'œuvre : 16 670,00 €HT selon proposition du BE Delta du 21/01/2022 + 532,85 € d'actualisation de la part suivi des travaux » au 11 septembre 2023
- Travaux : 129 780,00 €HT selon devis SARL Aqua Energie du 21 septembre 2023

▪ *Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : il est nécessaire de décaper la façade sinistrée sur sa totalité et de procéder à l'application d'un nouvel enduit après ragréage et peinture d'apprêt du support.*

Le cout de ces ouvrages s'élève à 11 198,00 + 528,00 €HT selon devis présenté par l'entreprise Midi Façades le 20 septembre 2023.

15. *analyser les préjudices invoqués, et rassembler les éléments propres à en établir le montant,*

Dans notre note de synthèse nous écrivions : « *les parties ne nous invoquent pas d'autre préjudice, à l'exception des travaux faits en frais avancés par le Syndicat de copropriétaires, comme l'intervention sur l'éclairage des parties communes pour laquelle nous demandons la copie de la facture payée en frais avancés pour le compte de qui il appartiendra.* »

Le Syndicat des Copropriétaires nous fait état des factures, payées pour le compte de qui il appartiendra, suivantes :

- Facture des mesures conservatoires (sécurité production ECS suite réunion du 4 septembre 2018), réalisées par SARL Vitaeco : 5 550,00 €HT
- Remise en état de l'éclairage : ?
- Honoraires de Syndic pour la gestion de cette expertise

16. *Rédiger une conclusion qui reprendra poste par poste le résultat de ses investigations*

Notre conclusion fait l'objet du chapitre 4 ci-après.

Elle tient compte des ultimes dires produits par les parties.

17. *Plus largement, fournir toute précision technique et de fait utile à la solution du litige*

Nous n'avons pas d'autres précisions techniques et de fait, autres que celles évoquées ci-avant à apporter à la juridiction dans le cadre du présent rapport.

18. *s'expliquer techniquement dans le cadre de ces chefs de missions sur les dires et observations des parties qu'il aura recueillis après leur avoir fait part au moins un mois auparavant de sa note de synthèse qui devra comporter son chiffrage des travaux de reprise et de réfection,*

Nous avons diffusé notre note de synthèse n°2, à chacune des Parties et à leurs conseils le 31 juillet 2023, en les invitant à nous remettre leurs éventuels dires conclusifs pour le 29 septembre 2023, au plus tard.

Nous avons reçu des parties les dires conclusifs suivants que nous commentons paragraphe 3.3 ci-après :

- dire reçu par courriel le 18 septembre 2023, de Maître C Pons (Verbateam) conseil de la compagnie L'Auxiliaire, assureur de SARL Cadmo
- dire reçu par courriel le 25 septembre 2023, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires
- dire reçu par courriel le 26 septembre 2023, de Maître D Rieur (MBA) conseil de la compagnie AXA, Assureur de Thermie

- dire reçu par courriel le 13 décembre 2023, de Maître JM Maillot (Ergaomnes), conseil de la SARL NGP4
- dire reçu par courriel le 3 janvier 2024, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires

3.3. REPONSES AUX OBSERVATIONS ET DIRES RECAPITULATIFS DES PARTIES

Nous avons reçu des parties les dires conclusifs suivants que nous commentons :

- dire reçu par courriel le 18 septembre 2023, de Maître C Pons (Verbateam) conseil de la compagnie L'Auxiliaire, assureur de SARL Cadmo

Par ce courriel Maître C Pons nous confirme intervenir dans les intérêts de la Compagnie l'Auxiliaire, assureur de Cadmo. Nous confirmons qu'en l'absence de versement de consignation ordonnée par Mme le Juge le 13 septembre 2023, mise à la charge de la SARL NGP4, selon notre lettre du 4 août 2023 par laquelle nous diffusons notre note de synthèse n°2, nous ne convoquerons pas de réunion.

- dire reçu par courriel le 25 septembre 2023, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires

Par ce courriel, Maître S Rochigneux nous informe que le Syndicat des Copropriétaires a procédé au versement de la consignation mise à la charge de la SARL NGP4. Il s'agit du versement de la consignation demandée le 2 septembre 2022, avec la diffusion de notre note n°3. Avec la diffusion de notre note de synthèse n°2, du 28 juillet 2023, nous demandons le 4 août 2023, une nouvelle consignation de 6 000,00 €, que Mme le Juge a mis à la charge de la SARL NGP4 par ordonnance du 13 septembre 2023. Cette consignation n'a toujours pas été versée.

Maître S Rochigneux nous transmet également les devis actualisés des travaux nécessaires à la reprise des désordres examinés contradictoirement :

- Devis de reprise de l'enduit RPE de la façade Sud, établi par Midi Etanchéité le 20 septembre 2023 : 11 198,00 €
- Devis de reprise de l'enduit RPE du mur portillon, établi par Midi Etanchéité le 20 septembre 2023 : 528,00 €
- Devis de divers travaux de maçonnerie (cunettes, réhausses, murets, tampons fonte, etc.) présenté par la SARL Vinassac le 17 juin 2021 : 33 121,00 €HT
- Révision de la part d'honoraires dévolue au suivi des travaux (soit 6 800,00), issue de la proposition de mission de maîtrise d'œuvre pour la réfection de l'installation ECS établi le BET Delta le 21 janvier 2022 : 532,85 €HT selon courriel du 11 septembre 2023
- Devis de l'entreprise SARL Acqua Energie pour le remplacement de l'installation d'ECS du 21 septembre 2023 : 126 780,00 €HT (avec présentation technique du matériel prévu : gamme Solerio Large de Atlantic)

- dire reçu par courriel le 26 septembre 2023, de Maître D Rieur (MBA) conseil de la compagnie AXA, Assureur de Thermie

Par ce dire Maître D Rieur nous informe que le contrat souscrit par la société Thermie auprès de la compagnie Axa a pris fin le 1^{er} janvier 2016. Nous rappelons que dans cette affaire nous avons rédigé 3 notes et 2 notes de synthèse, listant chacun des malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans

l'assignation, le délai de nos opérations expertales étant imputable à la SARL NGP4, le Syndicat des copropriétaires, demandeur, palliant ses carences. La SARL NGP4 n'a pas versé la consignation mise à sa charge par ordonnance de Mme le Juge du 13 septembre 2023.

- dire reçu par courriel le 13 décembre 2023, de Maître JM Maillot (Ergaomnes), conseil de la SARL NGP4

Par ce courriel Maître JM Maillot, sollicite l'intégralité des pièces que nous avons établies. Nous y répondons en ces termes, par courriel le 14 décembre 2023 : « Comme suite à votre message je vous adresse ci-joint ma note de synthèse n°2 du 28 juillet 2023, que j'ai diffusée à chacune des parties. J'ai communiqué cette note de synthèse n°2 au tribunal Judiciaire de Montpellier selon ma lettre du 31 juillet 2023, également jointe.

A la suite de cette lettre Mme le Juge a pris l'ordonnance de taxe du 13 septembre 2023 fixant une consignation complémentaire de 6 000 € mise à la charge de votre cliente.

Cette consignation n'a pas été versée à ce jour (sauf erreur de notre part).

Votre mandante a eu communication de chacune de nos notes au fil du déroulement de notre mission en lettre RAR : elle aurait pu vous en faire communication.

Aussi je déposerai avant le 31 décembre 2023, mon rapport en l'état au greffe du Tribunal Judiciaire de Montpellier.

J'adresse copie de cet échange à Mme le Juge en charge du contrôle des Expertise, ainsi qu'à chacun de vos confrères, conseils des parties atraïtes dans la cause ».

- dire reçu par courriel le 3 janvier 2024, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires

Sans commentaire

4. CONCLUSION

La société NGP4, Maître d'ouvrage, a fait construire la résidence Amour, sise 1336 avenue Villeneuve d'Angoulême à Montpellier en 2015 et a commercialisé les logements construits dans le cadre de la VEFA.

Divers intervenants ont concouru à cette réalisation dont un architecte (?), le Maître d'œuvre d'exécution Cadmo, des bureaux d'études techniques (?), un bureau de contrôle (?), des entreprises (Pro Construction, ACA 34, Amar Etanchéité, Luque, SFP, Blachère, Roxan Fournier, Thermie, AEGV, CMB, Schindler, Doitrand, DI Projection UPEE 7, Mobi Design France) chacune titulaire de lots de travaux.

Les travaux ont été réceptionnés le 23 février 2016 avec réserves, les réserves n'ont pas toutes été levées.

D'autres désordres sont apparus depuis cette réception, déclarés par le Syndic de copropriété Mab Planchon tant au Maître d'ouvrage, qu'à certaines entreprises (notamment ceux affectant le fonctionnement des équipements) qu'à l'assureur Dommage Ouvrage Alpha Insurance.

Le sinistre affectant le fonctionnement de l'éclairage des parties communes (incompatibilité entre les détecteurs de présence et les luminaires LED, a été résolu en frais avancés par le Syndicat des Copropriétaires.

Les désordres affectant l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire ont fait l'objet d'un diagnostic de la part de la société Vitaeco, prestataire mandaté par le Syndicat pour conduire et entretenir cette installation. Le rapport établi par Vitaeco le 12 juillet 2017 liste de nombreuses malfaçons et non-conformités qui interdisent la production d'eau chaude solaire avec appoint au gaz naturel.

Les autres *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation*, n'ont fait l'objet d'aucune intervention.

Dans ce contexte Le Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour, représenté par son Syndic le Cabinet MAB Planchon, assignent le 29 mars 2018, par la voix de leur conseil Maître Stéphane Rochigneux, la SARL NGP4 (Maître d'ouvrage), et la compagnie Alpha Insurance (Assureur Dommage Ouvrage), devant Mme la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier.

Nous visitons les lieux litigieux lors de notre première réunion contradictoire le 4 septembre 2018. A cette date seuls le Maître d'Ouvrage NGP4 et son assureur Dommage Ouvrage, la compagnie Alpha Insurance, étaient appelés en cause.

A l'issue de cette première réunion le Maître d'ouvrage devait appeler en cause chacun des constructeurs présumés responsables *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation cf. conclusion de notre note n°1 du 18 octobre 2018, jointe en annexe 5-1*).

En dépit de multiples rappels de cet engagement par Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires, la SARL NGP4 n'a entamé aucune démarche concrète dans ce sens.

Ainsi, par assignation des 29-31 octobre et 5-6 novembre 2019, devant la carence de NGP4, le Syndicat des copropriétaires appelle en cause les constructeurs suivants, par la voix de Maître S Rochigneux, :

- EURL UPEE7 (Espaces verts)
- EURL CadMo (maître d'œuvre d'exécution)
- EURL Roxan Fournier Carrelage (Carrelages Faïences)
- SA Schindler (Ascenseur)
- SARL Luque (Peintures - entreprise en liquidation judiciaire)
- EURL Société Frontignanaise de Plâtrerie (Cloisons Doublages Plafonds)
- SARL AEGV Electricité (Installations électrique - entreprise en liquidation judiciaire)
- SASU ECA 34 (?)
- SARL Chambard Menuiseries Bâtiment (Menuiseries)
- SAS Thermie (Installations de plomberie chauffage et ventilation)

Par assignation des 18 et 25 janvier 2021, la SARL NGP4 assigne la SARL ETECC, son assureur Euromaf, la compagnie AXA France (Assureur de Thermie) et la compagnie l'Auxiliaire (assureur de la SARL Cadmo).

Les parties sont dûment convoquées par lettre recommandée avec avis de réception du 30 juillet 2018, pour une première réunion contradictoire sur les lieux litigieux, à savoir 1336, rue Villeneuve d'Angoulême à Montpellier le 4 septembre 2018.

Par cette convocation nous les invitons à nous remettre copie, ainsi qu'à chacune des parties dans la cause, de toutes les pièces rédigées en langue française, numérotées et répertoriées exhaustivement sous bordereau daté et signé.

Par ordonnance du 27 décembre 2019, notre mission étant étendue à d'autres parties, nous convoquons chacune des parties (anciennes et nouvelles) à une seconde réunion sur les lieux litigieux le 31 juillet 2020 (lettre RAR du 6 juillet 2020).

Par cette seconde convocation nous invitons chacune des parties à nous remettre copie, ainsi qu'à chacune des parties dans la cause, de toutes les pièces rédigées en langue française, numérotées et répertoriées exhaustivement sous bordereau daté et signé.

Par ordonnance du 18 mars 2021, notre mission a été étendue à d'autres parties, et ce à la demande de la SARL NGP4.

Nous avons reçu des parties les pièces listées et commentées ci avant, chapitre 2 « partie descriptive », paragraphes 2.4 « Quête documentaire : bordereau des pièces remises par les parties et analyse ».

Nous n'avons entendu aucune autre personne, autre que les parties.

La chronologie des étapes de la construction est la suivante :

- En 2015, construction de la résidence AMOUR par divers constructeurs pour le compte de la SARL NGP4 Maître d'ouvrage, qui assure également la commercialisation en VEFA des appartements
- Le 23 février 2016, réception des travaux, avec réserves ces réserves n'étant pas toutes levées

- Certaines réserves compromettant l'usage des locaux, comme l'éclairage des parties communes, sont levées par le Syndicat des Copropriétaires pour le compte de qui il appartiendra
- Depuis cette réception d'autres désordres apparaissent
- Parmi ces désordres, le dysfonctionnement de la production solaire d'eau chaude sanitaire fait l'objet d'un diagnostic par la société Vitaeco qui en dresse une synthèse exhaustive dans un rapport du 12 juillet 2017.
- Le 29 mars 2018, le Syndicat des Copropriétaires assigne la SARL NGP4 Maître d'ouvrage et la Compagnie Alpha Insurance Assureur Dommage Ouvrage
- Les 29-31 octobre et 5-6 novembre 2019, le Syndicat des Copropriétaires assigne plusieurs constructeurs, la SARL NGP4 qui s'était engagée à le faire ne l'ayant pas fait

Les *maifaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction expressément invoqués dans l'assignation*, sont les suivants :

- Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :
 - Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC
 - Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1
 - Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle
 - Enlever les protections sur portes ascenseur
- Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs
- Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction
- Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations
- Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire
- Dysfonctionnement de la VMC
- 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO

- 1/ absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'Interphones extérieures.
- 2/ réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers.
- 3/ carottage à réaliser dans le local vélo au Bât. A pour créer 2 aérations.
- 4/ traiter tous les joints de dilatation au sous-sol.
- 5/ équiper les parkings d'un bas à sable + pelle.
- 6/ fissure sur le balcon de l'Appt. A104 au-dessus de l'escalier accès parking.
- 7/ boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol
- 8/ créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol.
- 9/ poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât. A pour canaliser la source.
- 10/ reprendre le mur côté tramway
- 11/ couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur.
- 12/ traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face).
- 13/ faire reprise RPE face sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon.

- Des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement
- Des dysfonctionnements de la production d'ECS solaire

- Des fuites sur les panneaux solaires
- Des infiltrations situées dans la gaine technique du local vélo bâtiment A
- Des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs)

Nous avons examiné contradictoirement chacun de ces *maffaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction*, lors de nos réunions des 4 septembre 2018 et 31 juillet 2020.

Nous précisons pour chacun d'eux :

▪ *Réserves formulées dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 non levées :*

- *Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC : les 3 dalles à remplacer sont fournies par l'entreprise SFP le 16 septembre 2020*
- *Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1 : réserve levée*
- *Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle : les galets demandés sont mis en place le 6 août 2020 par l'entreprise UPEE7*
- *Enlever les protections sur portes ascenseur : réserve levée*

▪ *Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : cette inondation des sous-sols provient de l'absence de cunette en pied des murs périphériques du sous-sol, de l'absence d'ouvrage de collecte des eaux météoritiques tombant dans la gaine de ventilation et du dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux de surface contre les murs du bâtiment A*

▪ *Obstruction de la canalisation de la plaque d'évacuation située au niveau des parkings 43 à 39 par du ciment et des gravats laissés par les intervenants à la construction : réserve levée*

▪ *Dysfonctionnement de l'éclairage de certains niveaux de paliers, lesquels restent allumés de nombreuses heures sans le moindre mouvement, ce qui a pour conséquence d'entraîner une surconsommation et une détérioration précoce des installations : réserve levée par le Syndicat des copropriétaires pour le compte de qui il appartiendra*

▪ *Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : l'examen de l'installation collective de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel révèle de nombreuses malfaçons, qui rendent celle-ci impropre à sa destination. La société Vitaéco, titulaire d'un contrat d'entretien, a procédé à diverses interventions de façon à la rendre opérationnelle, sans succès. Il y a lieu d'envisager la réfection totale de cette installation*

▪ *Dysfonctionnement de la VMC : réserve levée*

▪ *13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO*

- *Absence de reprise de la façade autour des 3 platines d'interphones extérieures : réserve levée*
- *Réservation non bouchée et RPE à réaliser au-dessus de la porte des celliers : réserve levée*
- *Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations : réserve levée, finition coté intérieur à faire*

- Traiter tous les joints de dilatation au sous-sol : réserve levée
- Equiper les parkings d'un bac à sable + pelle : réserve levée
- Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking : le marquage dans l'enduit ou peinture des joints sec n'a pas été respecté, cependant cette réserve ne compromet pas la solidité des ouvrages.
- Boucher toutes les réservations dans les parkings au sous-sol : réserve levée
- Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol : ces réserves sont à l'origine de l'inondation des sous-sols, elles sont à lever
- Poser un caniveau au niveau de l'escalier accès sous-sol bât A pour canaliser la source : réserve levée
- Reprendre le mur coté tramway : réserve levée
- Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte
- Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous - face) : le marquage dans l'enduit ou peinture des joints sec n'a pas été respecté, cependant cette réserve ne compromet pas la solidité des ouvrages et ne les rendent pas impropres à leur destination.
- Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : Les traces blanchâtres constatées proviennent de la calcite provient du ciment constituant le béton armé dont ce pignon est constitué. Son écoulement vers l'extérieur démontre une mauvaise étanchéité de l'enduit de façade (RPE) qu'il est nécessaire de refaire en totalité.

Parmi les *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction*, expressément invoqués dans l'assignation, les réserves suivantes ont été inscrites en annexe au procès-verbal de réception des travaux du 23 février 2016 :

- Dalles de plafonds suspendus à changer Bâtiment A au RdC, Bâtiment B au RdC
- Carrelages à changer dans parties communes Bâtiment A au R+2 (JD) et R+1
- Mettre en place des galets à l'aplomb de la pissette du local poubelle
- Enlever les protections sur portes ascenseur

Elles ont toutes été levées.

Parmi les autres *malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction*, expressément invoqués dans l'assignation, nous confirmons, pour ceux non encore traités :

- Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : ce désordre est de nature à rendre le parking en sous-sol de la résidence impropre à sa destination
- Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant par des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : ce désordre est de nature à rendre la résidence impropre à sa destination
- Parmi les 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO, il subsiste :
 - Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations : réserve levée finition esthétique coté intérieur à faire

- Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking : désordre esthétique qui ne compromet pas la solidité des ouvrages
- Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol : ces réserves sont à l'origine de l'inondation des sous-sols, elles sont à lever car elles rendent les parkings en sous-sol de la résidence impropres à leur destination
- Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte
- Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face) : désordre esthétique qui ne compromet pas la solidité des ouvrages
- Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : désordre esthétique mais qui provient d'un défaut d'étanchéité de l'enduit de façade.

Parmi les autres malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, nous confirmons, pour ceux non encore traités :

▪ Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : ce désordre est imputable à l'entreprise de gros œuvre (non dans la cause), mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

La SARL NGP4, Maître d'ouvrage, s'étant soustraite à ses responsabilités en n'appelant pas dans la cause ses différents prestataires, elle aura à la charge la responsabilité imputée à l'entreprise de gros-œuvre.

▪ Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant par des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : ce désordre est imputable à l'entreprise Thermie, mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

▪ Parmi les 13 désordres déclarés le 7 avril 2017 à l'assureur DO, il subsiste :

- Carottages à réaliser dans le local vélo au bât A pour créer 2 aérations : réserve levée finition esthétique coté intérieur à faire par l'entreprise SKB missionnée par la SARL NGP4 pour réaliser ces ouvrages.
- Fissure sur le balcon de l'appartement A104 au-dessus de l'escalier d'accès au parking : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades
- Créer des cunettes et faire un cuvelage au niveau de la ventilation, dans les parkings au sous-sol : ce désordre est imputable à l'entreprise de gros œuvre (non dans la cause), mais aussi au maître d'œuvre Cadmo. Il n'est pas possible de soustraire de ses responsabilités le maître d'ouvrage NGP4 qui est le décisionnaire en matière de choix de ses prestataires en termes de prestation, qualité et prix. Nous retiendrons donc :

- Entreprise de gros-œuvre : 40%
- Maître d'œuvre Cadmo : 30%
- Maître d'ouvrage SARL NGP4 : 30%

La SARL NGP4, Maître d'ouvrage, s'étant soustraite à ses responsabilités en n'appelant pas dans la cause ses différents prestataires, elle aura à la charge la responsabilité imputée à l'entreprise de gros-œuvre.

- Couper et mettre des bouchons sur les regards accès aux drains périphériques, à l'extérieur : réserve levée partiellement, les bouchons mis en place ne sont pas pérennes, ils sont à remplacer par des tampons en fonte par l'entreprise SKB missionnée par la SARL NGP4 pour réaliser ces ouvrages.
- Traiter les joints secs sur les balcons qui en sont pourvu, voir par rapport au plan (ouverture du joint + mastic polyuréthane au-dessus et pose couvre-joint en sous-face) : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades
- Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : ce désordre esthétique est imputable à l'entreprise qui a réalisé les enduits de façades. Si elle n'est pas dans la cause, la responsabilité en incombe à la SARL NGP4.

Chacun des malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, examinés contradictoirement proviennent d'une non-conformité aux règles de l'art et/ou d'une exécution défectueuse.

Parmi les autres malfaçons, désordres, non-conformités, non-réalisations et autres incidents de construction, expressément invoqués dans l'assignation, nous confirmons, pour ceux non encore traités, et sans responsabilité de maîtrise d'œuvre :

▪ Inondations constatées en sous-sol et sur les fosses ascenseurs par temps de pluie, générant plusieurs infiltrations sur les murs : il est nécessaire de créer une cunette en pied des murs périphériques du sous-sol de type batardeau continu en béton, comprenant les carottages de traversées des parois perpendiculaires, ainsi que plusieurs exutoires équipés de pompes de relevage.

Le cout de ces ouvrages s'élève à 33 121,00 €HT selon devis présenté par l'entreprise Vinassac le 20 septembre 2023.

▪ Dysfonctionnement de la production d'eau chaude sanitaire, des nuisances sonores observées dans l'appartement de M. et Mme Scheid, se traduisant pas des coups réguliers qui résonnent dans le logement, des fuites sur les panneaux solaires, des fuites en parties communes sur les bâtiments A et B (couloirs) : l'installation de production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint au gaz naturel est à démonter et reconstruire en totalité sur la base d'une étude complète confiée à un bureau d'études compétent. Ce BE assurera le suivi de réalisation jusqu'à la mise en service.


Le cout de cette remise en état s'élève à :

- Diagnostic : 1 534,00 €HT + 6 136,00 €HT selon factures du BE Delta
- Maîtrise d'œuvre : 16 670,00 €HT selon proposition du BE Delta du 21/01/2022 + 532,85 € d'actualisation de la part suivi des travaux » au 11 septembre 2023
- Travaux : 129 780,00 €HT selon devis SARL Aqua Energie du 21 septembre 2023

▪ Faire reprise RPE face Sud de la façade (tâches blanchâtres) et reprendre tout le pignon : il est nécessaire de décaper la façade sinistrée sur sa totalité et de procéder à l'application d'un nouvel enduit après ragréage et peinture d'apprêt du support.

Le cout de ces ouvrages s'élève à 11 198,00 + 528,00 €HT selon devis présenté par l'entreprise Midi Façades le 20 septembre 2023.

Dans notre note de synthèse nous écrivions : « les parties ne nous invoquent pas d'autre préjudice, à l'exception des travaux faits en frais avancés par le Syndicat de copropriétaires, comme l'intervention

Gilles AMBLARD 

Expert de Justice
Près la cour d'appel de Montpellier

99, Impasse des Coteaux 34730 Prades Lez France

sur l'éclairage des parties communes pour laquelle nous demandons la copie de la facture payée en frais avancés pour le compte de qui il appartiendra. »

Le Syndicat des Copropriétaires nous fait état des factures, payées pour le compte de qui il appartiendra, suivantes :

- Facture des mesures conservatoires (sécurité production ECS suite réunion du 4 septembre 2018), réalisées par SARL Vitaeco : 5 550,00 €HT
- Remise en état de l'éclairage : ?
- Honoraires de Syndic pour la gestion de cette expertise

Nous n'avons pas d'autres précisions techniques et de fait, autres que celles évoquées ci-avant à apporter à la juridiction dans le cadre du présent rapport.

Après avoir répondu aux chefs de missions que nous a fixés Mme la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier dans ses ordonnances des 29 mars 2018, 27 décembre 2019 et 18 mars 2021, le présent rapport d'expertise, rédigé en notre cabinet, a été clos le 23 février 2024 à 18h00 (nonobstant le versement de la consignation ordonnée le 13 septembre 2023).



Gilles Amblard
Expert de Justice près la Cour d'Appel de Montpellier

5. LES PIÈCES ANNEXES

5.1. LES DILIGENCES DE L'EXPERT ET RAPPORTS DES SAPITEURS

- Feuille de présence à la réunion du 4 septembre 2018
- Note n°1 du 18 octobre 2018
- Note n°2 du 10 juin 2019
- Feuille de présence à la réunion du 31 juillet 2020
- Note de synthèse du 23 décembre 2020
- Courriel du 21 février 2021 à Mme le juge en charge du contrôle des expertises
- Courriels à Maître S Rochigneux des 1^{er} avril et 31 août 2021
- Lettre à Mme le Juge en charge du contrôle des expertises du 17 septembre 2021
- Note n°3 du 2 septembre 2022
- Note de synthèse n°2 du 28 juillet 2023
- Courriel du 29 août 2023 à Mme le juge en charge du contrôle des expertises
- Tableau détaillant l'ensemble de nos diligences

5.2. LES COPIES DES PIÈCES COMMUNIQUÉES

Pièces reçues préalablement à notre première réunion du 4 septembre 2018 :

- Le 24 août 2018, par courriel de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires de la résidence Amour
- Le 3 septembre 2018, par courriel de Maître G Gomez, conseil de la compagnie SFS Alpha Insurance (Assureur Dommage Ouvrage) :

Pièces reçues concomitamment à la diffusion de notre note n°1 dressant le compte-rendu de notre réunion contradictoire du 4 septembre 2018 :

- Dire reçu par courrier de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des copropriétaires,
- Message reçu par courriel le 7 novembre 2018, de la société ACS,

Pièces reçues à la suite de notre seconde réunion du 31 juillet 2020 :

- Dire reçu par courriel le 31 juillet 2020, de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4
- Dire reçu par courriel, le 3 août 2020, de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4
- Dire reçu par courriel le 6 août 2020, de M. E Marquès société UPEE 7
- Dire reçu par courriel le 7 août 2020, de Maître E Tronel-Peyroz conseil de la SARL NGP4
- Dire reçu par courriel le 16 septembre 2020, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires.

Pièces reçues à la suite de la diffusion de notre note de synthèse du 23 décembre 2020 :

- Dire reçu par courriel le 15 janvier 2021, de Maître E Tronel-Peyroz (Cabinet SVA) conseil de SARL NGP4
- Dire reçu par courriel le 27 janvier 2021, de Maître JP Dommée (SCP Cascio) conseil de AXA France Assureur de UPEE7
- Dire reçu par courriel le 5 février 2021, de Maître M Delchambre (Theis Avocats) conseil de SFP
- Dire reçu par courriel le 2 mars 2021, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour

Pièces reçues à la suite de la diffusion de notre note aux parties n°3 du 2 septembre 2021 :
- Dire reçu par courriel le 2 décembre 2022, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires de la résidence Amour

5.3. LES DIRES CONCLUSIFS DES PARTIES

Nous avons reçu des parties les dires conclusifs suivants :

- dire reçu par courriel le 18 septembre 2023, de Maître C Pons (Verbateam) conseil de la compagnie L'Auxiliaire, assureur de SARL Cadmo
- dire reçu par courriel le 25 septembre 2023, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires
- dire reçu par courriel le 26 septembre 2023, de Maître D Rieur (MBA) conseil de la compagnie AXA, Assureur de Thermie
- dire reçu par courriel le 13 décembre 2023, de Maître JM Maillot (Ergaomnes), conseil de la SARL NGP4
- dire reçu par courriel le 3 janvier 2024, de Maître S Rochigneux, conseil du Syndicat des Copropriétaires



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

DATE : Lundi 1^{er} juillet 2024

Ce formulaire doit être adressé au syndic, MAB PLANCHON – CS 46003 – 17 rue Maguelone – 34060 Montpellier Cedex 2 / nikolov@mab-planchon.fr – trois jours francs avant la date de l'assemblée, soit **avant le vendredi 28/06/2024 (date limite de réception)**.

Je soussigné (e) :

(Indiquer les noms et prénom du copropriétaire, de la SCI, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

Domicilié (e) au :

(Indiquer l'adresse de son domicile)

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation,

Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoqués le Lundi 01/07/2024, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à, le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)



SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 884 00031 - APE 6810 Z - CEGC syndic : 7 500 000 € gestion : 1 100 000 € transaction : 110 000 €, 16 rue Hochet, 92319 La Défense - Capital social 50 000 €
Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3432 2016 000 008 009

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Lundi 1^{er} juillet 2024

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*	
Election du bureau	1	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....			
	2	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....			
	3	Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élu au poste de Secrétaire de la Séance.			
Approbation des comptes 2023	4	L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 et de la situation financière au 31/12/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 72 989,05 euros charges de fonctionnement et 2 044,80 euros travaux votés.			
Quitus au syndic pour l'exercice 2023	5	L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Mab Planchon pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023.			
Budgets prévisionnels	6	L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 77 000,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : quatre appels de fonds trimestriels dans l'année civile éligibles au 1 ^{er} janvier, 1 ^{er} avril, 1 ^{er} juillet et 1 ^{er} octobre.			
	7	L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 77 000,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : quatre appels de fonds trimestriels dans l'année civile éligibles au 1 ^{er} janvier, 1 ^{er} avril, 1 ^{er} juillet et 1 ^{er} octobre.			
Point d'information procédure SDC AMOUR c/ NGP4 et autres	8	Le syndic informe l'assemblée générale que Monsieur Gilles AMBLARD, expert judiciaire mandaté par le Tribunal d'instance de MONTPELLIER a rendu son rapport final le 23 février 2024. Le syndic répond aux questions des copropriétaires sur le rapport de l'expert judiciaire annexé à la convocation et sur les poursuites judiciaires à l'égard des constructeurs fautifs.			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Lundi 1^{er} juillet 2024

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Demande de Monsieur et Madame BEGUIGNE pour autorisation de travaux d'installation d'une pompe à chaleur individuelle	<p>9</p> <p><u>Commentaire préalable au vote de la résolution :</u></p> <p>Le syndic, dans le cadre de ses obligations d'information et conseil, rappelle aux Investisseurs en défiscalisation que les travaux d'installation individuelle d'une climatisation ou d'une pompe à chaleur modifient les caractéristiques thermiques des immeubles. A ce titre, il est rappelé aux Investisseurs en défiscalisation, qu'en cas de telles modifications, que les investisseurs en soient bénéficiaires ou non, les services des Impôts sont en droit d'exiger un remboursement rétroactif et intégral des avantages fiscaux obtenus par l'opération de défiscalisation (depuis la date d'achat du bien).</p> <p>Le syndic rappelle donc que les transformations énergétiques de l'immeuble ne devraient pas être autorisés dans l'intérêt des investisseurs en défiscalisation.</p> <p>Le syndic rappelle qu'en cas de pertes des avantages fiscaux par les investisseurs en défiscalisation, ces derniers sont en droit d'exiger réparation financière à hauteur de la perte subie auprès des copropriétaires qui sont à l'origine des modifications thermiques de l'immeuble.</p> <p>Vote de l'Assemblée Générale sur la demande de Monsieur ou Madame Christian BEGUIGNE, propriétaires de l'appartement de type F4 portant le numéro de porte 204, référencé sous le numéro de lot 25 sur le plan du règlement de copropriété du bâtiment A, vote du syndicat pour autoriser ces copropriétaires de procéder à l'installation d'une pompe à chaleur.</p> <p>Si le syndicat approuve la demande, il est rappelé que l'installation devra correspondre à minima aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'encrage dans le gros-œuvre est prohibé ;- l'unité centrale devra être posée au sol au moyen de supports anti-vibratiles et iso phoniques ;- la récolte des condensats devra être assurée, le déversement de condensats en façade est prohibé ;- l'installation devra être invisible de l'extérieur, tout comme ses divers raccords ;- les goulottes visibles depuis l'extérieur sont interdites. " <p>À défaut, le syndicat des copropriétaires est en droit d'exiger non seulement le retrait de l'installation sous astreinte financière par jour de retard mais aussi le dédommagement du préjudice causé.</p>			
Questions diverses	<p>10</p> <p>Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.</p>			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 195 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéa 1^{er} à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- *Présent physiquement ou représenté ;*
- *Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- *Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »*

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quel que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

**En cas d'application de l'Article 25-1, et d'un second vote en 2^{ème} lecture au cours de l'AG, le vote par correspondance sera repris et confirmé.*

**En cas d'élection des membres du conseil syndical à l'ordre du jour, les candidats devront se faire connaître au syndic par tous moyens (lettre RAR ou mail) au moins 3 jours avant la date de l'AG.*



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

ASSEMBLEE GENERALE RESIDENCE AMOUR

Le Lundi 1^{er} Juillet 2024 à 10 heures 00

Cabinet MAB PLANCHON

(Salle du 3^{ème} étage)

17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

POUVOIR

Je soussigné(e)

détenteur(rice) des lots, représentant tantièmes surtantièmes de la copropriété.

donne tous pouvoirs à M. (1).....

qui accepte à l'effet de me représenter à l'assemblée générale Annuelle du

Lundi 1^{er} Juillet 2024 à 10 heures 00

ou à toutes autres assemblées subséquentes ayant le même ordre du jour, émettre tous avis en mes lieu et place, substituer ou subdéléguer et généralement faire le nécessaire.

Ecrire la mention ci-dessous

« BON POUR POUVOIR »

Dater et signer

Le mandataire écrira

« ACCEPTE »

Dater et signer

(1) à l'exclusion du Syndic

Chaque mandataire présent peut disposer de 3 pouvoirs ou de 10 % de la totalité des tantièmes



SARL MONTELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 884 00031 - APF E610 Z - CEGC syndic : 7 500 000 € gestion : 1 100 000 €, transaction : 110 000 € - 16 rue Hoche, 92913 La Defense - Capital social 50 000 €
Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 u08 009