



Résidence La Boëlle  
82-86 route de Longpont  
91700 Sainte Geneviève des bois  
Représenté par  
ABP  
7 rond point Pasteur  
91330 Yerres

Boulogne, le 8 avril 2024,

**Objet :** Accompagnement du projet de rénovation de la Résidence.

Mesdames, Messieurs, les membres du conseil syndical,

Mesdames, Messieurs, le syndic,

Mesdames, Messieurs, les copropriétaires ;

Votre copropriété s'est engagée dans un projet de rénovation.

Vous nous consultez pour une mission d'AMO (Assistance au maître d'ouvrage) incluant l'ingénierie financière et l'accompagnement dans le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Notre offre a été ajustée pour vous accompagner dans le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre en une première étape puis pour vous accompagner dans la conception du projet.

Notre mission consiste à accompagner méthodologiquement la copropriété, à échanger pour co-construire avec vous un projet financièrement acceptable tout en tenant compte des besoins techniques de réhabilitation.

Notre savoir-faire est axé sur un échange régulier avec la copropriété tout au long du projet pour parvenir à un plan de travaux qui conviendra au plus grand nombre. Pour cela nous assurons le calcul des subventions, des quotes-parts, des simulations de budgets mensuels d'emprunts. Avec notre présence et nos réponses individualisées, nous informons personnellement chacun des copropriétaires.

Donc votre demande rejoint notre habitude de travail qui vise à collaborer avec le CS et l'équipe technique sur la constitution du projet, puis ensuite à communiquer à l'ensemble des copropriétaires à l'occasion des grandes étapes que sont l'avant-projet et la réception des offres des entreprises.

Nous avons bien noté que vous souhaitez une rénovation très performante et notre mission vous accompagnera dans cet objectif sans mettre de côté la recherche d'un budget supportable.

L'arbitrage sera celui de la copropriété. Nous sommes là pour vous permettre de faire le choix le plus éclairé.

Pour la phase mise en œuvre, nous accompagnons à la fois l'ensemble du syndicat, de concert avec

le syndic et chacun des copropriétaires notamment les plus modestes, éligibles à des dispositifs spécifiques.

Les points forts de notre offre sont :

- Une assistance méthodologique dans la gestion du projet
- Une optimisation financière du projet en collaboration avec l'équipe technique et la copropriété
- Une assistance financière en fin d'étude pour valider les éléments avant vote
- Un document **nominatif** remis à chaque copropriétaire
- En option : une **visio-conférence** pour les bailleurs en présence d'un **expert-comptable**
- Nous sommes référencés "Ma Prime Rénov", "Ma Prime Rénov Copropriété"

Notre accompagnement est éligible à une subvention "Ma Prime Rénov". La subvention est de 50% du montant HT de notre mission. Nous sommes à disposition du conseil syndical et du syndic pour venir présenter la proposition ci-après.

## 1. Résumé de la prestation

- |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Phase Préalable</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Assistance au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Validation du cahier des charges pour la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre.</li> <li>• Analyse des offres et réunions de travail</li> <li>• Présence au vote de l'équipe en AG.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Phase ETUDES</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Animation du projet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de la méthode projet pour un scénario atteignant 35% de performance</li> </ul> </li> <li>❖ <i>[Études Avant-Projet menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre]</i></li> <li>❖ <b>Étude financière et méthodologique en phase avant-projet, (phase réunissant APS APD)(sur estimations)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribution d'un questionnaire de situation économique et sociale</li> <li>• Analyse financière sur la base des estimations de prix, recherche des subventions</li> <li>• Présentation des résultats au CS et arbitrages éventuels</li> </ul> </li> <li>❖ <i>[Ajustement des scénarios d'Avant-Projet par l'équipe de maîtrise d'œuvre]</i></li> <li>❖ <b>Réunion d'information des copropriétaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation du projet par l'architecte</li> <li>• Présentation des résultats de l'étude financière, subventions, financements</li> </ul> </li> <li>❖ <i>[Consultation des entreprises par l'équipe de maîtrise d'œuvre]</i></li> <li>❖ <b>Mise à jour de l'étude financière sur devis définitifs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la base des résultats d'appels d'offres</li> </ul> </li> </ul> |

- Analyse individuelle

Phase  
ETUDES

- ❖ Réunion d'information des copropriétaires
  - Présentation du projet et du financement et subventions
  - Remise d'une note individuelle avec simulations
- ❖ Préparation de l'AG
  - Recherche et comparaison des offres bancaires, des offres de CEE
- ❖ Permanences
  - Permanences pour répondre aux questions individuelles
  - Vérification de l'éligibilité Anah et caisses de retraite
- ❖ AG E : Présentation des travaux au vote

Phase  
TRAVAUX

- ❖ T1 Assistance à la mise en place des financements collectifs
  - En collaboration avec le syndic (prêts collectifs, ECO PTZ, CEE...)
- ❖ T2 Recensement des prêts collectifs notamment ECO PTZ
- ❖ T3 Assistance à la déclaration Ma Prime Rénov' en début de travaux
- ❖ T4 Assistance au paiement de Ma Prime Rénov' en fin de travaux

## 2. Détail de la prestation

### 1. ❖ Choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre

Selon votre demande, nous relirons le cahier des charges de consultation que vous avez établi pour la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Analyse des offres et 1 réunion de travail avec le CS.

Pas de présence aux réunions avec les répondants.

Présence à l'AG de choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

### 2. ❖ Animation projet

VertDurable animera les réunions ou veillera à la tenue de réunions aux étapes clés du projet garantissant le bon déroulement de chaque étape.

VertDurable accompagne et conseille la copropriété dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent permettant d'atteindre au moins 35% d'économie d'énergie et 50% si possible.

Réunion de lancement avec le Conseil syndical et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

#### ❖ [Études Avant-Projet menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre]

Dans cette phase l'équipe technique réalise sa mission de conception d'un scénario de travaux répondant aux demandes de la copropriété et aux besoins du bâtiment.

### 3. ❖ Analyse financière en phase avant-projet sur estimations (AVP réunissant APS et APD)

Validation des étapes méthodologiques du projet en appui du conseil syndical.

Un questionnaire individuel de situation sociale et financière est transmis aux copropriétaires afin de permettre une analyse individualisée des aides potentielles. Cela permet également de définir la meilleure stratégie financière pour la rénovation. Il est défini conformément au cahier des charges de l'Anah.

L'étude financière est réalisée avec les estimatifs de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Le but est de permettre d'affiner le projet de la copropriété et d'arbitrer les différentes options.

- Validation des aides
  - Recherche des aides (CEE, "Ma Prime Rénov Copropriété", département, ...)
- Récupération des éléments comptables, des clés de répartitions etc...
- Calculs et simulations

Nous calculons dans chaque cas les montants apportés par les différents dispositifs d'aides qui s'appliquent en fonction des scénarios de travaux.

#### Calculs nominatifs :

Simulations pour chaque appartement sur la base des tantièmes exacts (incluant appartement, caves, parking, ...) de chaque copropriétaire pour chaque tranche de revenus.

#### Calculs réalisés :

- Reste à charge : Quote-part – [Aides collectives ou individuelles]
- Simulation d'emprunt : Prêts, mensualités, frais bancaires
- Analyse et échange avec le conseil syndical
- Arbitrages et modifications éventuelles (limite à 4 scénarios)

*Délai de livraison : Habituellement 4 semaines après la remise des devis et calculs thermiques (délai non contractuel en raison des bouleversements d'activité dus à la crise sanitaire).*

#### Périmètre :

Notre prestation comprend en phase "sur estimations" un calcul initial pour 4 scénarios et 1 modification éventuelle pour vous être le plus souple et proche de votre projet. En cas de réunion supplémentaire ou de calculs supplémentaires des frais de vacation pourront vous être demandés (après votre accord préalable).

#### △ Calcul réglementaire de l'amélioration de performance △

Pour les aides Anah et d'autres aides vous devez connaître le pourcentage d'amélioration de la performance du scénario choisi. Aussi une mission de bureau d'études thermiques est incontournable pour cet aspect de calcul réglementaire.

#### △ Vous devez anticiper le budget de cette mission dans l'AG qui précède △

Implique la fourniture des listes de copropriétaires et des tantièmes au format tableau de type Excel.  
Un supplément sera facturé en cas de fourniture des éléments à un format non adapté :  
de type image, image sous forme de PDF, ou PDF

#### 4. Réunion d'information des copropriétaires

- Réunion d'information pour présenter l'aspect financier et les options possibles.
  - Arbitrages collectifs sur les principaux choix du projet
  - Présentation pédagogique des différentes aides et sources de financement
  - Réponses aux questions

*Le nombre de réunions générales prévues est indiqué en fin de proposition.*

❖ [Appel d'offre mené par l'équipe de maîtrise d'œuvre]

Dans cette phase l'équipe technique rédige le Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP) qui sert au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). A l'issue de l'appel d'offre elle établit un rapport d'analyse des offres (RAO) qui fixe les coûts définitifs du projet avant vote.

#### 5. ❖ Analyse financière sur devis définitifs

Nous suivons l'appel d'offre pour valider la cohérence aux regards des besoins de l'analyse financière.

Analyse des points réglementaires du CCTP. L'étude financière est réajustée avec les prix définitifs résultants de l'appel d'offre et selon les règles fiscales à jour.

*Délai de livraison : habituellement 5 semaines après la remise des devis et calculs thermiques (délai non contractuel en raison des bouleversements d'activité actuels).*

Périmètre :

Notre prestation comprend 3 hypothèses de travaux (scénarios) en phase finale "sur devis" avec 1 modification éventuelle du scénario principal pour vous permettre de bien ajuster votre projet.

Réunions :

Réunion de travail avec le CS : 1 réunion au lancement, 1 réunion éventuelle pour le choix du maître d'œuvre, 1 réunion au rendu de l'étude sur estimation, 1 réunion au rendu de l'étude sur devis définitif.

En cas de changement de fenêtre privatives :

VertDurable pourra inclure un questionnaire relatif aux souhaits de changements de fenêtres simultanément au questionnaire de situation sociale et financière mais les réponses devront être validées techniquement par la copropriété ou le maître d'œuvre. VertDurable inclura ensuite dans les calculs individuels, les dépenses privatives qui lui seront fournies.

#### 6. ❖ Réunion : Présentation aux copropriétaires : 2 mois avant l'AG

- Réunion d'information pour présenter l'étude financière finale.
  - Présentation pédagogique des différentes aides et sources de financement.
  - Réponses aux questions.

*Le nombre de réunions générales prévues est indiqué en fin de proposition.*

- En option : Réunion en visio-conférence pour les bailleurs

Les bailleurs participent au vote comme les autres propriétaires et leur traitement fiscal est en principe favorable à l'engagement de dépenses de rénovation aussi afin de vous assurer la meilleure réussite de votre projet nous organisons une présentation en ligne pour laquelle ils n'ont pas besoin de déplacer.

- Présentation des éléments financiers du projet aux bailleurs.
- Présence d'un expert-comptable partenaire pour répondre aux questions

#### ❖ Remise d'un dossier papier à CHAQUE copropriétaire, reprenant les éléments étudiés.

#### 7. ❖ Préparation AG, Analyse des dispositifs collectifs, optimisation des appels de charges

- Comparaison des offres bancaires et présélection de l'offre
- Aide à la préparation de la convocation (points relatifs aux emprunts et à la mise en œuvre des aides)
- Recherche de la meilleure offre CEE
- Organisation générale du plan de financement en fonction du planning des aides et des besoins de fonds pour le chantier.

#### 8. ❖ Permanences en soirée (15.00 – 20.00)

Ces permanences permettent de répondre aux questions. Notamment d'étudier de manière individualisée le profil des copropriétaires et de vérifier avec eux s'ils sont éligibles aux aides individuelles de l'Anah notamment ou des caisses de retraites. Calculs personnalisés sur les emprunts.

De manière idéale les permanences se déroulent entre la réunion d'information et l'AG de vote.

Pour les bailleurs, un premier niveau de réponse peut être assuré.

*Si les questions concernent une optimisation personnelle de leur gestion patrimoniale, les réponses seront assurées par notre partenaire expert-comptable et pourront faire l'objet d'honoraires complémentaires.*

*Le nombre de permanences prévues est indiqué en bas de page*

## 9. ♦ Réunion : AG de vote des travaux

Présence à l'AG avec présentation succincte pour un rapide résumé avant vote.

Détail des réunions générales et permanences pour votre dossier : [Voir en page devis](#)

## 3. Notre proposition d'action en phase "TRAVAUX"

Une fois votée la mission d'étude pour un scénario de travaux, nous pouvons accompagner la copropriété dans la mise en place des financements. Mission optionnelle.

### ❖ T1 - Assistance à la mise en place des financements ECO PTZ

- Nous accompagnons la copropriété et le syndic dans la mise en place des financements de type prêts collectifs, avance de subvention et ECO PTZ.
- L'ECO PTZ nécessite une procédure particulière avec les entreprises et la banque.

### ❖ T2 - Assistance à la mise en place des financements : recensement

*(En lieu et place du syndic, en effet certains syndics ne souhaitent pas assurer le recensement complexe et chronophage de ce prêt)*

- Gestion de la collecte des inscriptions individuelles avec tous les documents nécessaires auprès des copropriétaires.
- Nous assurons le suivi jusqu'au dépôt de tous les éléments à la banque.

### ❖ T3 - Assistance à la déclaration de Ma Prime Rénov' copropriété en début de travaux

- Validation des devis auprès des professionnels.
- Vérification des mentions nécessaires à Ma Prime Rénov', CEE et aides du 91/
- Aide à la déclaration préalable aux travaux sur le site MaPrimeRénov' et 91

### ❖ T4 - Assistance à Ma Prime Rénov' en fin de chantier

- Validation des factures auprès des professionnels.
- Assistance à la déclaration en ligne et au paiement des subventions locales et CEE

#### Limite de la prestation :

*Certains foyers occupants ou bailleurs peuvent avoir des situations fiscales dont les paramètres de décisions dépendent d'autres facteurs que le projet concerné ici (patrimoine immobilier bailleur, investissements, cessions, international, ...) Ces situations ne sont pas traitées.*

*Nous travaillons avec un bureau de conseil en investissement qui pourra vous proposer une analyse tenant compte de votre patrimoine et de votre situation financière globale. Bien que nous nous assurerions de la qualité des estimations. Seules l'administration fiscale est décisionnaire du crédit d'impôt validé et seule l'Anah est décisionnaire du montant des aides qu'elle accorde.*

## 4. Équipe, moyens matériels, assurance, agréments

Le dossier sera piloté par Aurélie DF, Directrice de production. Elle sera en charge des calculs et de la rédaction des rapports. Le dossier sera supervisé par Laurent Demas Fondateur de VertDurable. Il collabore à la rédaction des livrables et assure également l'animation des réunions si nécessaire.

L'équipe VertDurable comprend Aujourd'hui 7 personnes :

- |                                               |                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| • Laurent Demas Dirigeant                     | • 3 Chargés de projets        |
| • Aurélie Delforge : Directrice de production | • 2 assistants administratifs |

#### Sécurité informatique :

La sécurité informatique a fait l'objet d'un audit en 2023 sur l'aspect intrusion et protection de l'intégrité des données.

La sauvegarde des données est assurée par réplication par un prestataire français dont les serveurs sont répartis entre Roubaix (59), Gravelines (59) et Strasbourg (67). En tant que cloud souverain et conformément aux exigences de la loi française, tous ses protocoles sont en conformité RGPD et non soumis à des lois extraterritoriales. Aucune technologie propriétaire tierce n'intervient dans la récolte, la sauvegarde, la restitution ou la modification des fichiers en ligne.

Les sauvegardes sont conservées pendant 180 jours avec possibilité de restauration

Nous verrouillons l'accès à vos données à l'aide de l'algorithme de chiffrement AES-512 LUKS, une norme réputée incassable et déployée au sein de nombreuses organisations gouvernementale.

Le chiffrement en envoi SSL/TLS-HTTPS du système ainsi que le bouclier anti-DDoS garantit un accès constant et sécurisé aux données. Le cloud sécurisé intègre également une protection anti-ransomware par backup WORM (Write Once Read Many).

Il s'agit d'un cloud 100% français et 100% indépendant des GAFAM. *"Vous ne trouverez pas une goutte de code américain au sein de notre IT, et nous en sommes fier. Pour plus de sécurité et de flexibilité, nous nous appuyons sur des technologies open source populaires et éprouvées comme Netxcloud, MariaDB, OnlyOffice, Kubernetes, Docker, Keycloak et bien d'autres."*

**Sauvegarde Interne :** en plus de la réplication à distance décrite ci-dessus, pour nous protéger des pannes réseaux de longue durées, nos données sont localement sauvegardées sur NAS Synology, sur 2 disques durs SSD de 1 To répliqués en permanences par technologie Synology Hybrid RAID protégés par système de fichiers Btrfs sur processeur Intel Celeron J4125 64 Bits 4 Coeurs 2 Go RAM DDR4, le tout sur un réseau électrique à alimentation protégée.

#### Conformité RGPD :

Vertdurable renforce ses process internes RGPD. Un audit est en cours par un prestataire spécialisé.

#### Agrément et référencements :

- |                                                               |                                                |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| • Référencés Coach Copro Ile de France                        | • Référencé Anah "Ma Prime Rénov' Copropriété" |
| • Référencés Coach Copro Bordeaux                             | • Référencés Ma prime Rénov'                   |
| • Référencés Coach Copro AMM Aix Marseille Métropole (LOUTRE) | • Partenaire Domofinance et Caisse d'Épargne   |

Assurance :



## ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION

Référence: 4400209

NEXUS EUROPE SARL, en sa qualité de mandataire de certains Souscripteurs du Lloyd's et de Compagnies d'assurance par délégation de souscription No B1747230425 certifions que notre client :

VERTDURABLE  
16 RUE ALFRED LAURANT  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Est titulaire par notre intermédiaire d'un contrat de Responsabilité Civile Professionnelle et d'Exploitation sous le n° 425A204164309.

**VALIDITÉ**

LA PERIODE DE VALIDITE DE LA PRÉSENTE ATTESTATION S'ETEND DU 01/07/2023 AU 30/06/2024.

**DESIGNATION DES ASSUREURS**

Numéro de contrat	Garantie	Désignation et adresse des Assureurs
425A204164309 (n° mandat B1747230425)	responsabilité civile professionnelle	<i>Assureur : AXIS Specialty Europe SE 100% Mount Herbert Court, 34 Upper Mount Street, Dublin 2, Irlande.</i>

**CHAQUE SYNDICAT S'ENGAGEANT CHACUN POUR SA PART ET NON L'UN POUR L'AUTRE, SANS SOLIDARITE ENTRE EUX.**

**ACTIVITÉS GARANTIES**

- Assistant à Maître d'Ouvrage (programmation, évaluation & budgétisation) à l'exclusion de l'exercice de toute activité de maître d'œuvre.
- Conseil pour l'obtention de subventions pour rénovation.

NEXUS EUROPE, SAS au capital de 10.000€, SIREN 795 369 818 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 25 rue du 4 septembre 75002 Paris, est réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, catégorie "Courtier d'assurance ou de réassurance (COA)" à l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances.

**CONDITIONS SPECIALES****EXCLUSION PROMESSE DE RESULTAT**

Ce contrat d'assurance exclut toute garantie de promesse de rendement, résultat, retour sur investissement ou gains (dont énergétique et/ou financier).

**EXCLUSION PERTE OU NON OBTENTION DE SUBVENTION ET/OU D'EMPRUNT**

Ce contrat d'assurance exclut tout sinistre concernant une perte ou non obtention de subvention et/ou d'emprunt ainsi que tout sinistre concernant au non-respect de remboursement financier.

**CONDITION ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE**

Ce contrat d'assurance garantit l'activité au chapitre 4 des conditions particulières, Assistant à Maître d'Ouvrage (programmation, évaluation & budgétisation) à l'exclusion de toute activité de maître d'œuvre, et dans la limite de la définition suivante:

**Missions d'Assistance à Maître d'Ouvrage (AMO) dont le rôle consiste à conseiller le maître d'ouvrage pour définir, piloter et exploiter dans ses aspects administratifs, juridiques et financiers ainsi que l'assistance aux choix techniques et/ou architecturaux d'une opération de construction à l'exclusion de :**

- Tous dommages résultant d'une prise de décision pour le compte du maître d'ouvrage,
- Toute prestation de maîtrise d'œuvre relevant des activités d'architecte, maître d'ouvrage délégué (MOD), d'entrepreneur de construction, de contrôleur technique, de géomètre expert, de Mître-vérificateur, de bureau d'études techniques, d'ingénieur conseil, de négociant ou fabricant, de coordinateur de sécurité et protection de la santé,
- toute activité de conception d'ouvrages et toute mission de suivi de chantier/mission exécution.

## OBSERVATIONS

Ces contrats d'assurance seront soumis aux lois de la République Française.

Les missions sont garanties en France et DOMs/TOMs/COMs/POMs.

## Cette attestation est délivrée :

- pour des opérations de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN) ou à des règles professionnelles acceptées par la C2P,
- pour des procédés ou produits faisant l'objet au jour de la passation du marché :
  - d'un Agrément Technique Européen (ATE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P,
  - d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEx) avec avis favorable,
  - d'un Pass'innovation « vert » en cours de validité.
- les assureurs ne couvrent en aucun cas les conséquences d'un abandon de chantier.

La présente attestation est valable jusqu'au 30/06/2024, et ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat (remises à l'assuré) auxquelles elle se réfère. Elle ne constitue qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

L'attestation est valable sous réserve des dispositions de l'article L113-3 du code des assurances régissant le paiement de la cotisation.

Fait à PARIS, le 06/11/2023

Pour servir et faire valoir ce que de droit.



NEXUS EUROPE SAS  
en sa qualité de mandataire de certains  
Souscripteurs du Lloyd's et de  
Compagnies d'Assurance.

NEXUS EUROPE, SAS au capital de 10.000€, SIREN 795 369 818 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 25 rue du 4 septembre 75002 Paris, est  
réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et  
Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, catégorie "Courtier d'assurance ou de réassurance (COA)" à  
l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L512-6 et L512-7  
du Code des Assurances.

## PRESENTATION

VertDurable est précurseur dans la réalisation d'une ingénierie financière pour les copropriétés. À ce jour plus de **20 000** copropriétaires ont choisi l'accompagnement financier du cabinet. Des copropriétés de toutes tailles, de 10 à 1 000 appartements.

**90 millions d'euros de travaux votés par nos clients entre 2015 et 2022**

Dénomination	Nombre de logements et de bâtiments	Budgets votés (HORS SUBVENTIONS) (avec honoraires et sans les dépenses privatives)	Commentaires
<b>Résidence 93 Neuilly sur Marne</b>	300 logements 6 bâtiments	2,17 M€ en décembre 2016 soit 12 200 € en moyenne /logt	100 dossiers de subventions individuelles pour 960 000 € obtenus
<b>Résidence 93 Noisy Le Grand</b>	178 logements 4 bâtiments	2,17 M€ en décembre 2016 soit 12 200 € en moyenne /logt	52 dossiers de subventions individuelles pour 260 000 € obtenus
<b>Résidence 94 Cachan DOSSIER BBC RÉNOVATION !</b>	222 logements 6 bâtiments	3,10 M€ en décembre 2016 soit 14 100 € en moyenne /logt	23 dossiers de subventions individuelles pour 200 000 € obtenus BBC rénovation : 200 000 € obtenus
<b>Résidence 92 Chatillon</b>	72 logements 2 bâtiments	950 000 € en Soit en moyenne 13 200 € /logt	
<b>Résidence 93 Les Lilas</b>	136 logements 2 bâtiments	2,10 M € en juin 2017 Soit en moyenne 15 600 € /logt	
<b>Résidence 92 Chatenay Malabry DOSSIER BBC RÉNOVATION !</b>	66 logements 5 bâtiments	9,93 M € en juin 2017 soit en moyenne 23 800 € /logt	BBC rénovation : 160 000 € obtenus
<b>Résidence 75 Paris DOSSIER BBC RÉNOVATION !</b>	170 logements 1 bâtiment	3,00 M € en juin 2017 Soit en moyenne 17 800 € /logt	400 000 euros OPAH Paris
<b>Résidence 93 Noisy le sec</b>	24 logements 1 bâtiment	598 000 € en novembre 2017 Soit en moyenne 28 000 € /logt	
<b>Résidence 93 Neuilly sur marne</b>	240 logements 9 bâtiments	5,24 M € en novembre 2017 soit en moyenne 23 800 € /logt	100 dossiers de subventions individuelles pour 852 000 € obtenus
<b>Résidence 78 Bois d'Arcy</b>	125 logements 5 bâtiments	1,30 M € en mars 2018 soit en moyenne 10 400 € /logt	

Dénomination	Nombre de logements et de bâtiments	Budgets votés (HORS SUBVENTIONS) (avec honoraires et sans les dépenses privatives)	Commentaires
<b>Résidence 33 Talence DOSSIER BORDEAUX PLAN D'INVESTISSEMENT d'AVENIR</b>	16 logements 1 bâtiment	600 000 € en avril 2018 en moyenne 39 000 € /logt	
<b>Résidence 33 Talence</b>	410 logements 4 bâtiments	3,4 M € en novembre 2018 soit en moyenne 8 300 € /logt	
<b>Résidence 94 Champigny</b>	110 logements 1 bâtiment	2,13 M € en mai 2019 soit en moyenne 17 700 € /logt	44 dossiers de subventions individuelles pour 410 000 € obtenus
<b>Résidence 94 St Maur</b>	9 logements 1 bâtiment	278 000 M € en mai 2019 soit en moyenne 30 800 € /logt	2 dossiers de subventions individuelles pour 18 000 € demandés
<b>Résidence 92 Vanves</b>	100 logements 1 bâtiment	2,70 M € en juin 2019 soit en moyenne 27 000 € /logt	Pas d'éligibilité Anah
<b>92 Clamart SANS RENOVATION ENERGETIQUE</b>	110 logements 4 bâtiments	2,30 M € en mai 2019 soit en moyenne 20 800 € /logt	
<b>Résidence 94 L'Hay les roses</b>	347 logements 9 bâtiments	5,30 M € en octobre 2019 soit en moyenne 15 200 € /logt	47 dossiers de demandes de subventions individuelles (ANAH, caisses complémentaires, CNAV) pour 205 000 € demandés
			Dossier BBC rénovation Lauréat AMI Région IDF (200 000 €)
<b>Résidence 91 Massy</b>	56 logements 3 bâtiments	2,1 M € en janvier 2020 soit en moyenne 37 500 € /logt	Dossier éligible ECO Rénov 91 Bonification performancielle Eco Renov 91 Dossier Eligible OPAH Massy
<b>Résidence 13 Salon de Provence</b>	66 logements 4 bâtiments	1.02 M € en novembre 2021 soit en moyenne 15 500 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (390 000 €) Dossier éligible Provence Eco Renov (90 000 €) Préfinancement des subventions Sacicap région sud
<b>Résidence 94 Villejuif</b>	110 logements 2 bâtiments	1.4 M € en septembre 2021 soit en moyenne 14 300 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (645 000 €) CEE (125 000 €) Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 78 Louveciennes</b>	28 logements 2 bâtiments	510 K€ en décembre 2021 soit en moyenne 18 200 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (100 000 €) CEE (42 000 €) Préfinancement des subventions CEIDF

Dénomination	Nombre de logements et de bâtiments	Budgets votés (HORS SUBVENTIONS) (avec honoraires et sans les dépenses privatives)	Commentaires
<b>Résidence 77 Combs La ville</b>	89 logements 4 bâtiments	2,4 M € en décembre 2021 soit en moyenne 27 155 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (325 000 €) CEE (100 000 €) Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 77 Champs sur Marne</b>	55 logements 1 bâtiment	1 M € en Mars 2022 soit en moyenne 18 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (390 000 €) Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 94 Saint Maur des fossés</b>	35 logements 2 bâtiments	1,07 M € en Mars 2022 soit en moyenne 30 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (130 000 €) CEE (50 000 €) Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 94 Ivry sur Seine</b>	122 logements 4 bâtiments	2,42 M € en novembre 2022 soit en moyenne 18 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (décision en attente 465 000 € estim.) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Gagny collines Résidence 93 Gagny</b>	61 logements 3 bâtiments	1.1 M € en mai 2022 soit en moyenne 18 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (437 000 €) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 92 Neuilly sur Seine Bineau</b>	104 Logements 1 bâtiment	0.95 M € en décembre 2022 soit en moyenne 9 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (428 000 €) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 78 Conflans St Honorine</b>	58 logements 3 bâtiments	1.66 M € en décembre 2022 soit en moyenne 28 600 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (439 000 €) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Petit parc Résidence 94 Champigny</b>	48 logements 2 bâtiments	1.31 M € en décembre 2022 soit en moyenne 27 300 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (344 000 €) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Closerie Résidence 77 Combs la Ville</b>	190 logements 3 bâtiments	2.70 M € en décembre 2022 soit en moyenne 14 200 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (970 000 €) Caisse de retraite Préfinancement des subventions CEIDF
<b>Résidence 94 Le Perreux sur Marne</b>	32 logements 2 bâtiments	870 000 € En aout 2022 soit en moyenne 26 000 € /logt	Dossier éligible Maprim eRénov' Copro (225 000 €) Caisse de retraite

Dénomination	Nombre de logements et de bâtiments	Budgets votés (HORS SUBVENTIONS) (avec honoraires et sans les dépenses privatives)	Commentaires
Résidence 92 Clichy Bérégovoy	196 logements 2 bâtiments	5 M € en décembre 2022 soit en moyenne 25 500 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (811 000 €)  Caisse de retraites Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence Roosevelt 94 Fontenay	45 logements 1 bâtiment	0.57 M € en décembre 2022 soit en moyenne 12 600 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (148 000 €)  Caisse de retraites Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence Champs sur Marne	200 logements 3 bâtiments	7.4 M € en Juin 2023 soit en moyenne 37 000 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (Estim. 1 427 000 €)  Caisse de retraites Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence L'Hay les roses	5 bâtiments 36 logements	1.2 M € en décembre 2023 soit en moyenne 33 000 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (Estim. 207 000 €)  Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence Rueil Malmaison	109 Logements 4 bâtiments	3.8 M € en décembre 2023 soit en moyenne 34 800 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (Estim. 890 000 €)  Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence Nogent sur Marne	22 logements 2 bâtiments	1.1 M € en décembre 2023 soit en moyenne 52 000 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (Estim. 202 000 €)  Préfinancement des subventions CEIDF
Résidence Sannois	39 logements 1 bâtiment	1.4 M € en décembre 2023 soit en moyenne 36 000 € /logt	Dossier éligible MaprimeRénov' Copro (Estim. 306 000 €)  Préfinancement des subventions CEIDF
Dossiers en cours	Pour un total de 10 000 logements	Divers dossiers en cours	

VertDurable.com  
Bureaux | 45 rue de l'Est | 92100 Boulogne  
Tél/ Fax : 09 72 49 49 69 | Contact@vertdurable.com  
<http://www.vertdurable.com>

Résidence La Boëlle  
82-86 route de Longpont  
91700 Sainte Geneviève des Bois  
Représenté par  
ABP  
7 rond point Pasteur  
91330 Yerres

Boulogne, le 8 avril 2024

Bon de commande : Accompagnement dans l'établissement du financement d'un projet de rénovation.  
Voici notre proposition tarifaire pour cet accompagnement.

#### BUDGET À VOTER POUR LA PHASE PREALABLE Choix MAÎTRISE D'OEUVRE

PHASE PREALABLE	Nbre de logements / unité	Tarif Unitaire HT	Total
<b>1.1 - Choix du maître d'œuvre</b> - Lecture du cahier des charges - Analyse des réponses	98	12 € HT	1 176 € HT
<b>1.2 - Réunions :</b> - 1 réunion avec le CS - 1 réunion d'analyse des offres pas de rencontre des répondants - Présence à l'assemblée extraordinaire	3	450 € HT	1 350 € HT
		<b>SOUS TOTAL HT</b>	<b>2 526 € HT</b>
		TVA 20%	505 €
		<b>TOTAL TTC</b>	<b>3 031 € TTC</b>

Modalités de facturation		
Commande	43%	-
-	Ag vote MOE : Solde	57%

L'acceptation de l'offre vaut acceptation des Conditions Générales de Vente des deux dernières pages.

Un supplément de 800 euros HT sera ajouté en cas de non remise des tantièmes au format Excel.

Duré de la mission : 24 mois maximum. Au-delà des frais de suivi supplémentaire pourront être décompté.

En cas de changement de maître d'œuvre en cours de mission d'études, des frais supplémentaires de réunion seront décomptés : 1200 HT

Proposition valable **6 mois**

En cas d'accord, nous retourner ce bon de commande signé et tamponné.

Nom : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Signature : \_\_\_\_\_ Cachet : \_\_\_\_\_

VertDurable.com  
Bureaux | 45 rue de l'Est | 92100 Boulogne  
Tél/ Fax : 09 72 49 49 69 | Contact@vertdurable.com  
<http://www.vertdurable.com>

Résidence La Boëlle  
82-86 route de Longpont  
91700 Sainte Geneviève des bois  
Représenté par  
ABP  
7 rond point Pasteur  
91330 Yerres

Boulogne, le 8 avril 2024

Bon de commande : Accompagnement dans l'établissement du financement d'un projet de rénovation.  
Voici notre proposition tarifaire pour cet accompagnement.

#### BUDGET À VOTER POUR LA PHASE ÉTUDES

PHASE ETUDES	Nbre de logements / unité	Tarif Unitaire HT	Total
<b>2.1 - Assistance à maîtrise d'ouvrage</b>			
- Enquête sociale pour qualification des foyers - Animation de l'équipe projet et suivi des étapes projet - Ingénierie financière : Recherches des subventions (nationales, locales, individuelles) Calculs en avant projet (AVP APS APD) et en phase finale (devis) avec réajustements Organisation du financement collectif - Préparation de la convocation - Un dossier imprimé pour chacun des appartements	98	91 € HT	8 918 € HT
<b>2.2 - Réunions :</b>			
- 2 réunions avec les copropriétaires - 3 permanences en soirée - Présence à l'AG	6	450 € HT	2 700 € HT
<b>SOUS TOTAL HT</b>			<b>11 618 € HT</b>
TVA 20%			2 324 €
<b>TOTAL TTC</b>			<b>13 942 € TTC</b>
Subv potentielle AMO Ma Prime Rénov' Copro			- 7 072 €
Prix moyen par logt TTC après sub			70 € TTC
<b>Modalités de facturation</b>			
Commande	23%	Livraison de l'étude sur devis	26%
Livraison de l'étude sur estimations	24%	AG de vote des travaux ou 3 mois après l'étude sur devis selon le terme le plus proche	27%

#### L'acceptation de l'offre vaut acceptation des Conditions Générales de Vente des deux dernières pages.

Un supplément de 800 euros HT sera ajouté en cas de non remise des tantièmes au format Excel.

Duré de la mission : 24 mois maximum. Au-delà des frais de suivi supplémentaire pourront être décompté.

En cas de changement de maître d'œuvre en cours de mission d'études, des frais supplémentaires de réunion seront décomptés : 1200 HT

Proposition valable **6 mois**.

En cas d'accord, nous retourner ce bon de commande signé et tamponné.

Nom : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_  
Signature : \_\_\_\_\_ Cachet : \_\_\_\_\_

Signé

numériquement

par : Marc

MICHELINI

Date : 2024.08.29

16:57:14 +02'00'



2

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE (CGV)

Le présent document définit les conditions générales qui régissent les relations contractuelles entre VertDurable et ses clients.

Le cabinet VertDurable est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 830 941 464 00018, et son siège social est situé 16, rue Alfred Laurant à Boulogne-Billancourt (92100). Téléphone : 09 72 49 49 69

### Article 1 – Objet

Les présentes conditions générales régissent la réalisation des prestations de service par la société VertDurable pour ses clients.

Toute commande de prestations de services implique l'adhésion pleine et entière du client aux présentes conditions générales de vente. La signature d'un devis de la société VertDurable vaut acceptation sans réserve par le client des présentes conditions générales de vente.

### Article 2 – Prestations

VertDurable est un cabinet d'ingénierie financière auprès des professionnels et des particuliers dans le cadre de projets de rénovation énergétique.

VertDurable propose à ses clients diverses prestations de conseil, telles que la recherche d'aides publiques nationales et locales, l'estimation du montant de ces aides (sans garanties) l'accompagnement pour les demandes de subventions, la recherche et la mise en place de solutions de financement privé afin de trouver les meilleures options possibles pour ses clients. La société VertDurable s'engage à mener à bien l'ensemble des prestations de conseil qui lui sont confiées, de façon précise et exhaustive, conformément aux règles de l'art.

Le client de son côté s'engage à fournir à VertDurable toutes les informations en sa possession pouvant être utiles à l'étude confiée à VertDurable.

### Article 3 – Commandes

La réalisation de prestations de services par VertDurable fait l'objet d'une commande donnant lieu à l'établissement d'un devis préalable. La commande ne sera considérée comme définitive qu'après acceptation du devis par le client accompagné du paiement de l'acompte prévu sur le devis. L'acceptation pourra prendre la forme d'une signature sur le devis ou d'un accord exprès écrit, y compris par télécopie ou courrier électronique.

Le délai d'exécution de la prestation est précisé dans le devis à titre indicatif.

Les offres de VertDurable sont valables pour une durée limitée mentionnée dans le devis.

### Article 4 – Prix

Les prix des services proposés par VertDurable sont indiqués sur les devis établis pour le client. Ce sont les prix en vigueur au jour de la commande.

Les prix sont exprimés en euros, hors taxes et toutes taxes comprises. Le prix toutes taxes comprises est fourni à titre indicatif, au taux de TVA en vigueur au jour du devis.

### Article 5 – Modalités de règlement

Les factures sont payables à la date d'échéance qui y figure. Seul l'encaissement effectif sera considéré comme valant complet paiement au sens des présentes conditions générales de vente.

Le client pourra effectuer le règlement de ses commandes par chèque ou par virement.

Le règlement de l'acompte sera effectué à la commande. Le solde devra être réglé à la remise du rapport par VertDurable ou à toute autre date indiquée sur la facture émise.

La société VertDurable se réserve le droit de suspendre toute prestation en cas de non-paiement.

### Article 6 – Transfert de Propriété

Le rapport établi pour le client par la société VertDurable reste la propriété de cette dernière jusqu'au complet paiement du prix de la prestation tel que prévu au devis et sur la ou les factures émises.

### Article 7 – Engagements et responsabilité

Les prestations de VertDurable décrites à l'Article 2 des présentes sont des prestations intellectuelles de conseil et d'aide à la décision. Elles constituent des obligations de moyens que VertDurable s'engage à exécuter dans le strict respect des règles professionnelles.

Elles prennent fin à la date de remise du rapport par VertDurable ou au terme de la présentation ou de la participation de VertDurable aux réunions convenues avec le client. Le client est ensuite libre de souscrire à toute subvention ou mode de financement de son choix, la société VertDurable n'intervenant en aucun cas dans la prise de décision ou le choix de la solution.

Les informations fournies par VertDurable (simulations, présentation des prêts et des aides notamment) le sont à titre purement indicatif. L'attribution des aides proposées ou l'obtention des financements dépendent de paramètres extérieurs et d'organismes étatiques ou privés totalement indépendants de la société VertDurable. La responsabilité de VertDurable ne saurait en aucun cas être recherchée pour ces informations.

De la même façon, si le client décide de voter des travaux de rénovation, VertDurable n'est pas maître d'œuvre dans la réalisation des travaux et n'intervient aucunement dans le choix des prestataires de travaux.

Dans tous les cas, la responsabilité de VertDurable est limitée au préjudice direct, à l'exclusion de tout dommage indirect, et le montant de la réparation éventuelle est expressément limité au montant effectivement versé par le client pour la réalisation de la prestation de service par VertDurable.

### Article 8 – Données du client

En adhérant aux présentes conditions générales de vente, le client autorise la société VertDurable à utiliser certaines données du client telles que les photos de l'immeuble du client prises lors de l'étude ainsi que l'adresse de l'immeuble, ou encore le montant des aides obtenues comme références commerciales, notamment sur son site Internet.

### Article 9 – Droit applicable et Attribution de juridiction

Toute question relative aux présentes conditions générales de vente sera régie par la loi française à l'exclusion de tout autre droit.

Tout litige au sujet des présentes conditions générales de vente sera porté devant les juridictions de droit commun.

Acceptation des CGV le :

Signature :